

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
 2.1. Grundflächenzahl GRZ = 0,40 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
 2.2. Geschöflichenzahl GFZ = 0,50 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

2.3. **Gebäude:**
 2.3.1. **Zahl der Vollgeschosse**
 Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschöfzahl Mittelstrich = Firstrichtung

 als Höchstgrenze 1 Vollgeschöf und ausgebautes Dachgeschöf (Dachgeschöf als Vollgeschöf gemäß BayRO zulässig) als Höchstgrenze Untergeschöf und 1 Vollgeschöf

2.3.2. **Bauliche Anlagen**
 Dachform: Satteldach
 Dachneigung: bei Ud 28 - 36° bei Ud 24 - 32°
 Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz, ziegelrot zulässig ab 32°, Giebel- oder Schläppgauben
 Dachgauben: Anbaugerechte Dachgauben sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschaltene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gauben mit mindestens 1,0 m betragen, max. Breite 1,75 m, Gaubengiebel deutlich unterhalb des Hauptfirstrates; Abstand von der Giebelwand mindestens 2,5 m.
 Ortsgang: max. 1,0 m
 Traufe: max. 1,0 m
 Die Ortsgänge und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkonen hinausragen, bei Ud max. 1,0 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand bei Ud unzulässig.
 Einseitigkeit: zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m, bei Ud 4,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche als Kandleihe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 Kandleihe: zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m, bei Ud 4,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche als Kandleihe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3.3. **Haustyp nach Geländeneigung**
 Hausneigung mit Untergeschöf und Erdgeschöf ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Hausiefe anzuwenden (U+1).

2.3.4. **Höhenreliefform**
 Mit dem Bauantrag ist ein Höhenreliefformentwurf der bebauten Bauparzelle vorzulegen, aus dem der erforderliche Bauyp zweifelsfrei hervorgeht.

2.3.5. **Anbauzone (§ 9 Abs. 3 Nr. 10 BauGB)**
 Im Bereich der Parzellen 12 bis 16 ist eine anbaufreie Zone von mindestens 25 m zum Baubestand der angrenzenden Waldflächen einzuhalten (siehe Ziffer 15.5.).

2.3.6. **Fassaden- und Fassadenverkleidungen** sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.3.7. **Geplante Zwerch- und Ständgiebel** müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Breite darf maximal 1/3 der Dachfläche betragen.

2.3.8. **Veranden und Wintergärten** sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertes Metall zu erstellen. Die Dachform ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.

2.3.9. **Erker** dürfen eine Breite von max. 3,00 m und einen Vorsprung von max. 1,25 m nicht überschreiten.

2.3.10. **Alternative Energienutzung**
 Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

2.4. **Anzahl der Wohneinheiten (WE):**
 Bei Einzelhausbebauung sind pro Wohngebäude max. 2 WE zulässig.

2.5. **Anzahl der Stellplätze:**
 Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind pro WE 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden mit 1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung sind 3 Stellplätze nachzuweisen.

2.6. **Garagen und Nebengebäude:**
 2.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze zusammengebauete Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein und dürfen einschließlich Nebengebäude eine Länge von 8,0 m nicht überschreiten.
 Wandhöhe: an der Zufahrtsseite max. 3,0 m, gemessen von OK-Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 2.6.2. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
 2.6.3. Zwischen Garagenort und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
 2.6.4. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).
 2.6.5. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vorbauten, Vordächer) können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2.7. **Flurstrichungen:**
 Die einzuhaltende Flurstrichung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.3.1.

2.8. **Gestaltung des Geländes:**
 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeschüttungen oder Abtragungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt eines Hanghauses eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Zulässig sind Abtragungen bzw. Aufschüttungen bis max. 1,00 m.

2.9. **Stützmauern:**
 Hineinragende Stützmauern sind dem Gelände anzupassen und dürfen eine max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei höheren Geländeunterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden. Stützmauern unmittelbar an der Grundstücksgrenze sind unzulässig. Stützmauern sind als Trockenmauern (30 % Neigung zum Hang) zu errichten. Hineinragende Stützmauern sind dem Gelände anzupassen und dürfen eine max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei höheren Geländeunterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden. Stützmauern unmittelbar an der Grundstücksgrenze sind unzulässig. Stützmauern sind als Trockenmauern (30 % Neigung zum Hang) zu errichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.10. **Einfriedigungen:**
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
 Holzlatte- und Hanchlitzmauer, Oberflächenbehandlung nur mit ungiftigen Holzschutzmitteln ohne deckenden Farbschutz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
Pfeiler für Gartentüren und Tore
 in Holz, Mauerwerk, verputzt oder glatten Beton.
Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,80 m
Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,05 m
Seitliche und rückwärtige Begrenzung:
 Zwischen den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur bodengleiche Punktfundamente, aber keine durchlaufenden Sockel zulässig. Bei Mauerwerk- oder Drahtzäunen ist eine Hinterpflanzung vorzunehmen.
Wachsende Zäune als Heckenbeflanzung:
 Max. Höhe von 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittenen Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

3. **BAUWEISE, BAUGRENZEN:**
 3.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 3.2. nur Einzelhäuser zulässig
 3.3. Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. **VERKEHRSFLÄCHEN:**
 6.1. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 6.3. Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
 6.4. Geh- und Radweg
 6.5. öffentliche Parkflächen

9. **GRÜNFLÄCHEN:**
 9.1. öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
 9.2. öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
 9.3. private Grünfläche

13. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:**
 13.1. **Private Grünflächen**
 Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten laut landschaftsrecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollen nur Halb- und Hochstämmen gepflanzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.2. **Öffentliche Grünflächen**
 Die Bepflanzungen mit Einzelbäumen sind mit Baumscheibenschutz (Roste und Pflanzung mit extra breiter Rasenfuge) zu versehen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Verdichtung durch parkende PKW zu schützen. Die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des öffentlichen Straßenumraumes sind in der Detailplanung für die Erschließungsmaßnahmen aufzuzeigen. Für den geplanten Kinderspielplatz ist ein detaillierter Freiflächen-gestaltungsplan zu erstellen. Die bestehende Hecke auf den Parzellen 17 und 18 ist zu entfernen (z.B. mittels Radlader) und auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Parzelle 16 neu anzupflanzen.

13.3. **Eingrünung des Baugebietes**
 Entlang der südwestlichen Baugebietsgrenze ist auf den Parzellen 17, 22 und 23 eine mindestens 3,0 m breite Gehölzpflanzung als Abschirmung gegenüber der freien Landschaft vorzunehmen. Dazu muß die vorhandene Feldhecke am Hang der Parzelle 16 umgeplant werden.

13.4. **Pflanzliste:**
 bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbestand
 Einzelbäume in Straßenbegleitgrünstreifen und öffentlicher Grünfläche - Großbaum
 Großbaum (veränderbar)
 Kleinbaum (veränderbar)
 Gehölzpflanzung

Bäume
 Bergahorn Acer pseudoplatanus
 Hainbuche Carpinus betulus
 Stieleiche Quercus robur
 Vogelbeere Sorbus aucuparia
 Bergulme Ulmus glabra
 Traubeneiche Prunus padus
 Linde Tilia cordata

Sträucher
 Haselnuß Corylus avellana
 Heckenkirsche Lonicera xylosteum und tatarica
 Hartriegel Cornus sanguinea
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Schlehe Prunus spinosa
 Schneeball Viburnum opulus und lantana
 Pfaffenhütchen Eonymus europaeus
 Alpenjohannisbeere Ribes alpinum
 Goldjohannisbeere Ribes sanguineum

Holunder Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana, repens und verbanii
Schneebirne Symplocarpus albus, orbiculata und chenaultii
Schneebirne Rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, Rosa spinosissima, nitida, moyesii und hugonis

Wildrosenarten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.5. **Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:**
 1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadel-Färbung, wie z.B. Blutbuche, Blaupflaume, Blaubuche, Blauberberitze, Blaufichte (Picea pumilus glauca sowie alle gefärbten Macholder, Scheinzypressen- und Eibearten).
 2. Alle Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaums (Thuja) und der Säuleneibe (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).

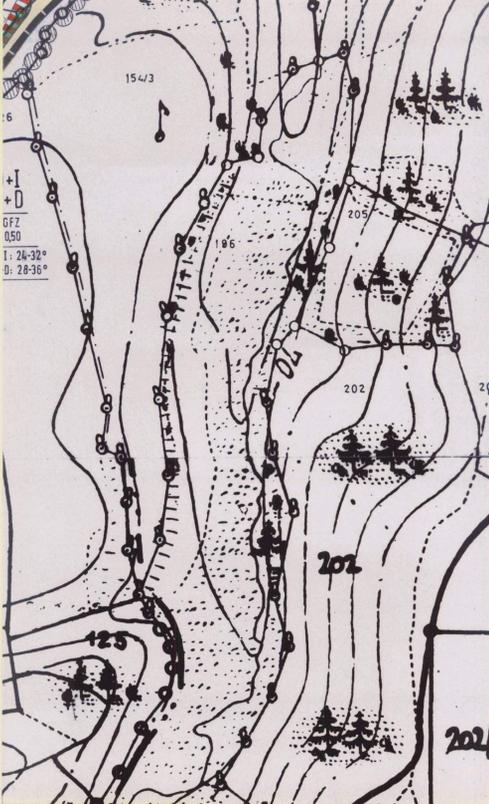
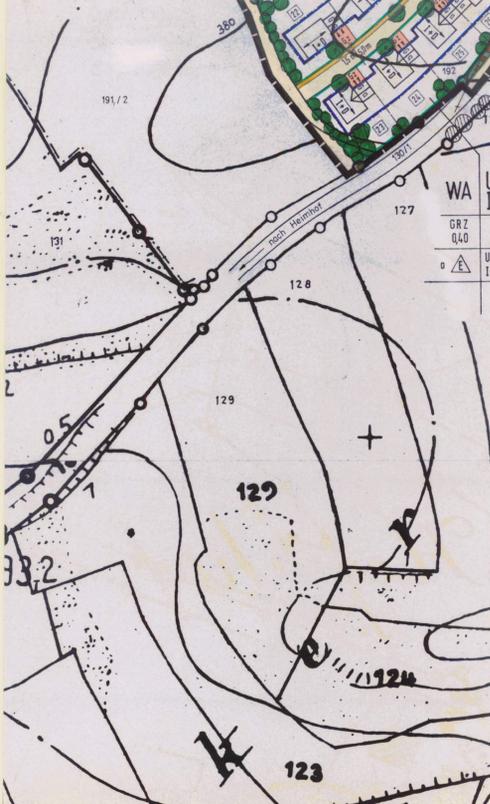
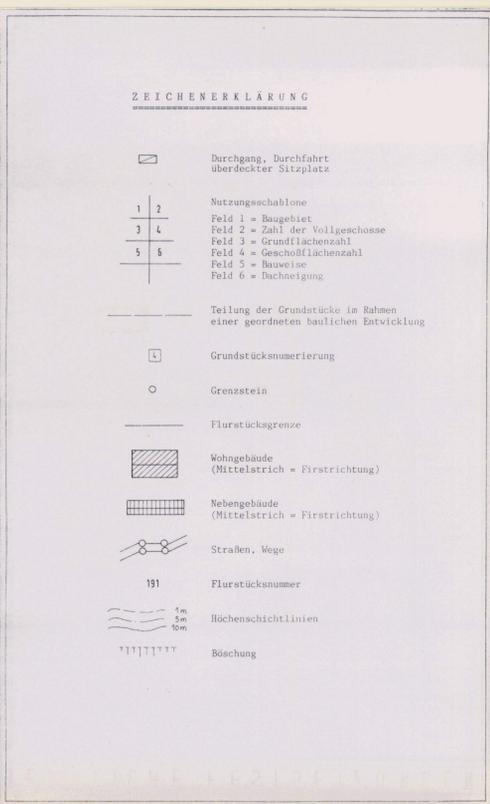
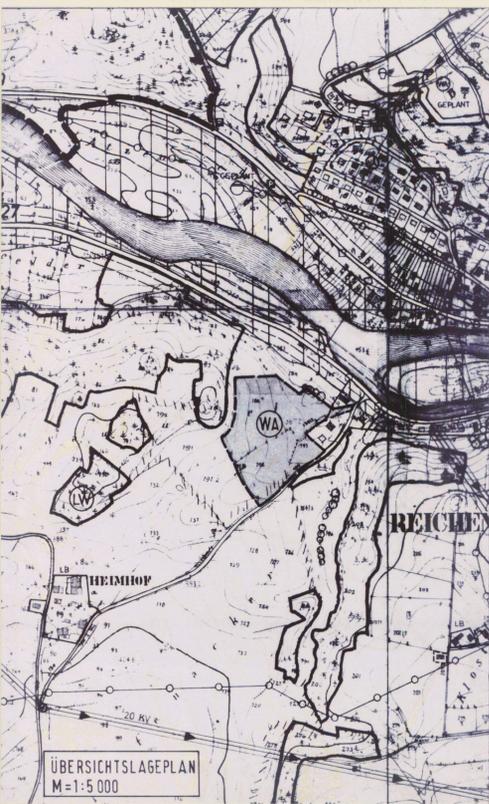
13.6. **Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten.** Anfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortstreuende Gehölze zu ersetzen.

13.7. **Oberflächenverfestigung:**
 Die Bodenverfestigung (Teering) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stauräume und KFZ-Stellplätze soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, ra-unverfestigtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).

13.8. **Rückhaltmöglichkeiten:**
 Von den Dachflächen anfallendes und unvernutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlagen von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.

15. **SONSTIGE PLANZEICHEN:**
 15.1.  Garagensfahrtrasse, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf
 15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
 15.3.  Firstrichtung
 15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 15.5.  Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (anbaufreie Zone) siehe Ziffer 2.3.5.

16. **HINWEIS:**
 16.1. Für die Parzellen 12 bis 14, 19 und 20 wird vorgeschlagen, offene Vorgärten anzulegen. Dabei ist die straßenseitige Einfriedung auf die Hausflucht zurückzusetzen.
 16.2. Zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit für unvernutztes Oberflächenwasser sollten die Vorgärten auf Spurbahnen beschränkt und nur Pfasterbeläge mit breiten Fugen verwendet werden.



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichenbach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 BayRO (BayRS 2132-1), des BauGB - Maßnahmen vom 28.4.1993, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung

§ 1 Der Bebauungsplan „Reichenbach-West“ in der Fassung vom 01.03.95 ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Cham sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

BEBAUUNGSPLAN REICHENBACH-WEST
 B.Nr. 20. A. 2, KONSULTATION SEIT 01.03.95
 GEMEINDE 50 REICHENBACH
 LANDKREIS (i.H.v.) DINGLHARTSCHAAM
 REG.-BEZIRK OBERPFALZ

1. Aufstellungsbeschluss:
 Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 17.06.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des BauGB - Maßnahmen G in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.94 bis 29.04.94 öffentlich bekanntgemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde an ortsbüchlich bekanntgemacht.
 Reichenbach, den 07. Juni 1995
 1. Bürgermeister

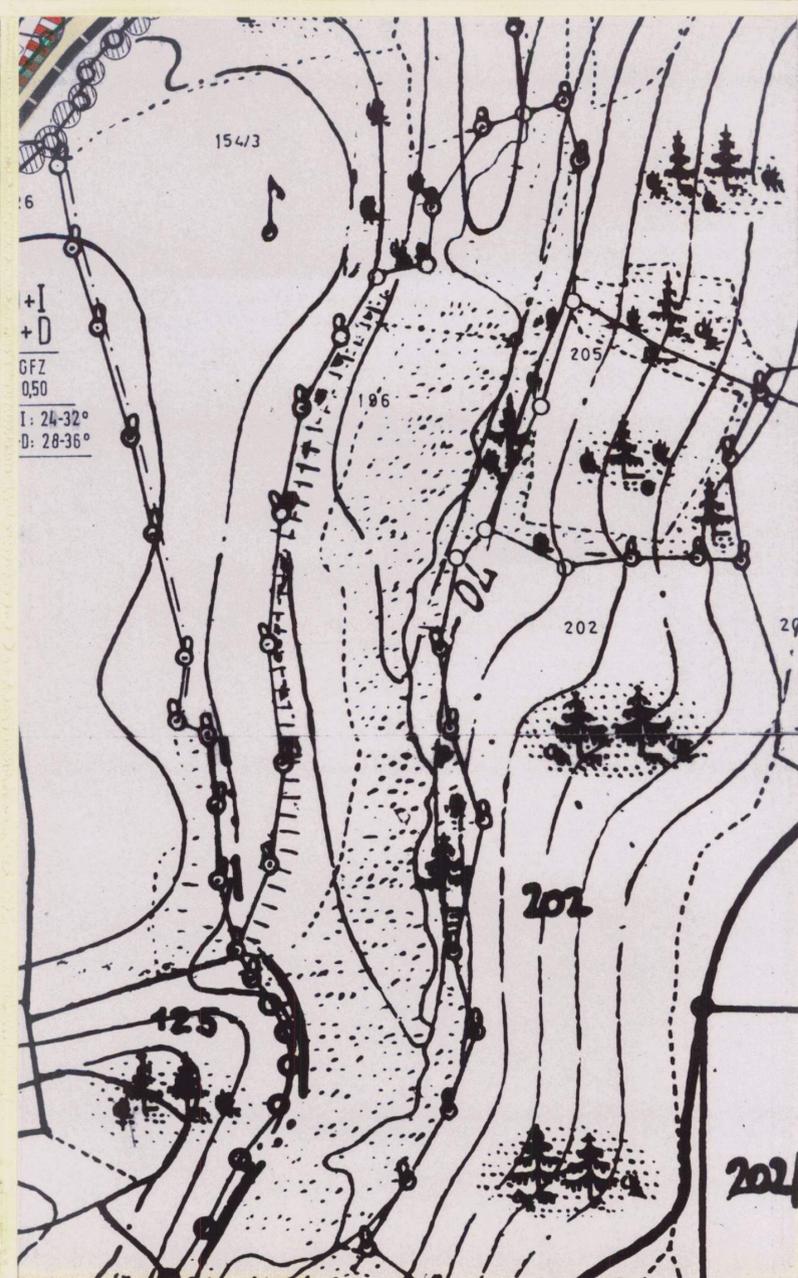
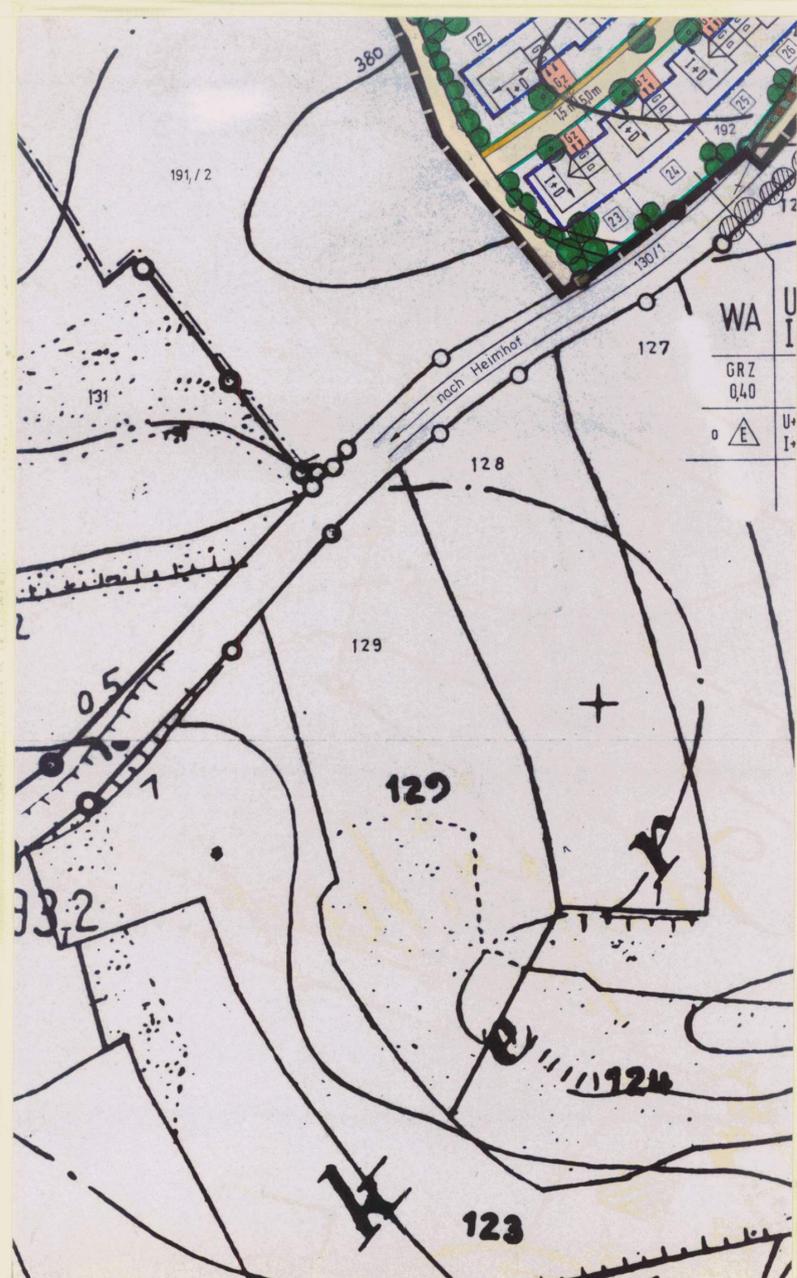
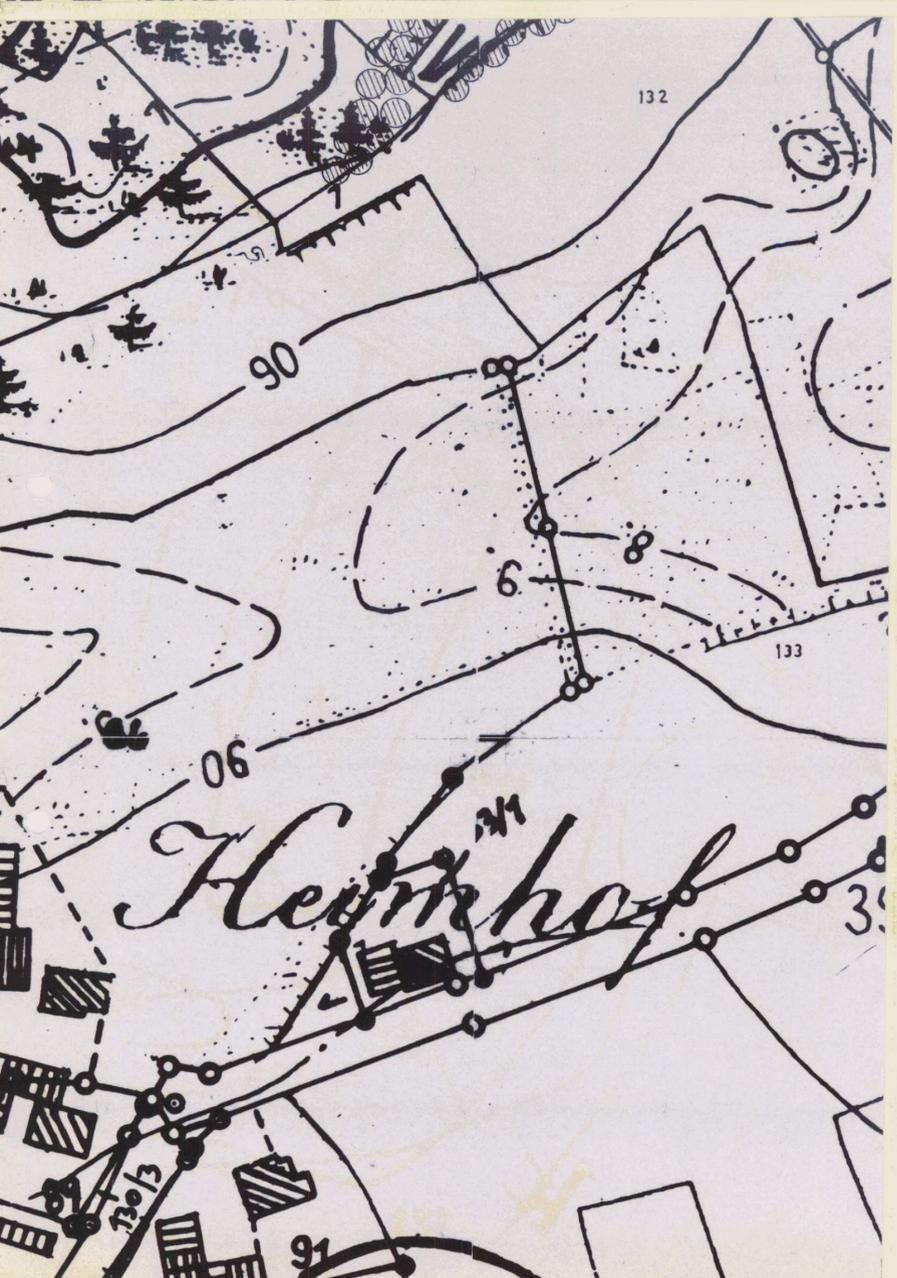
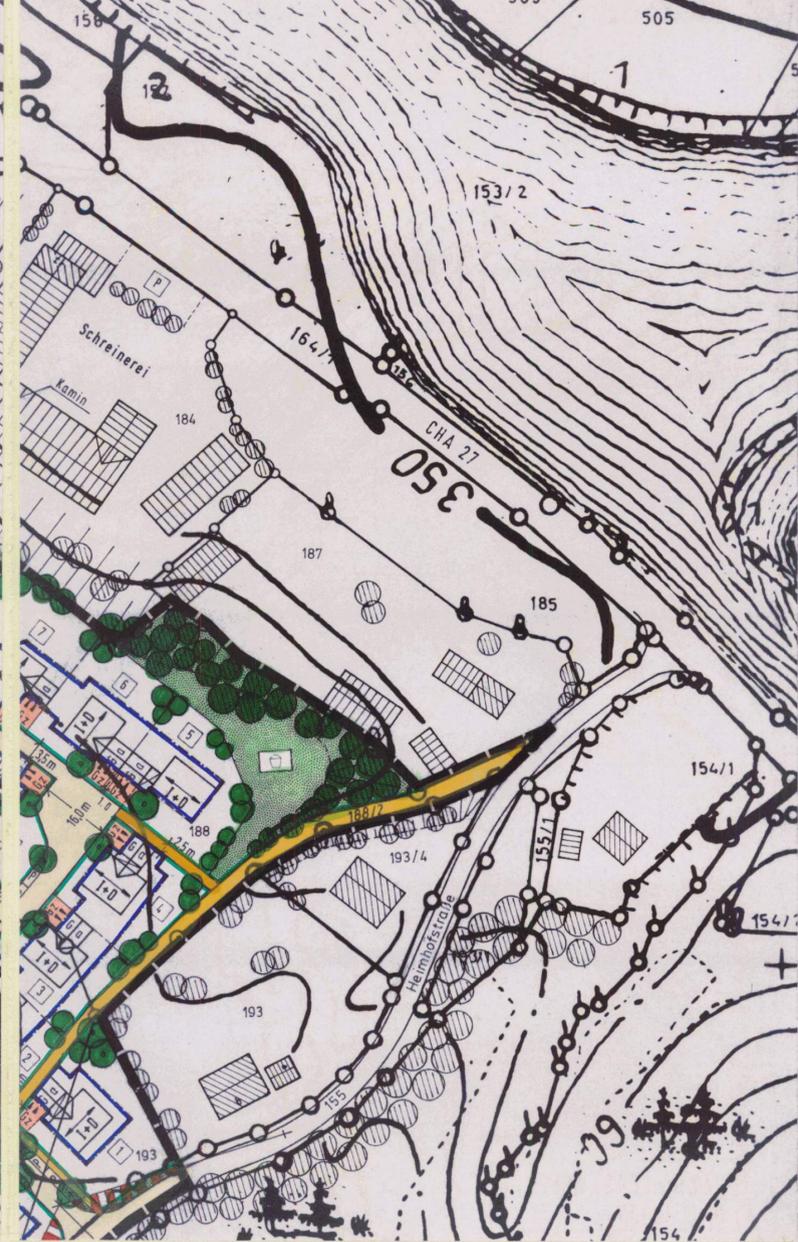
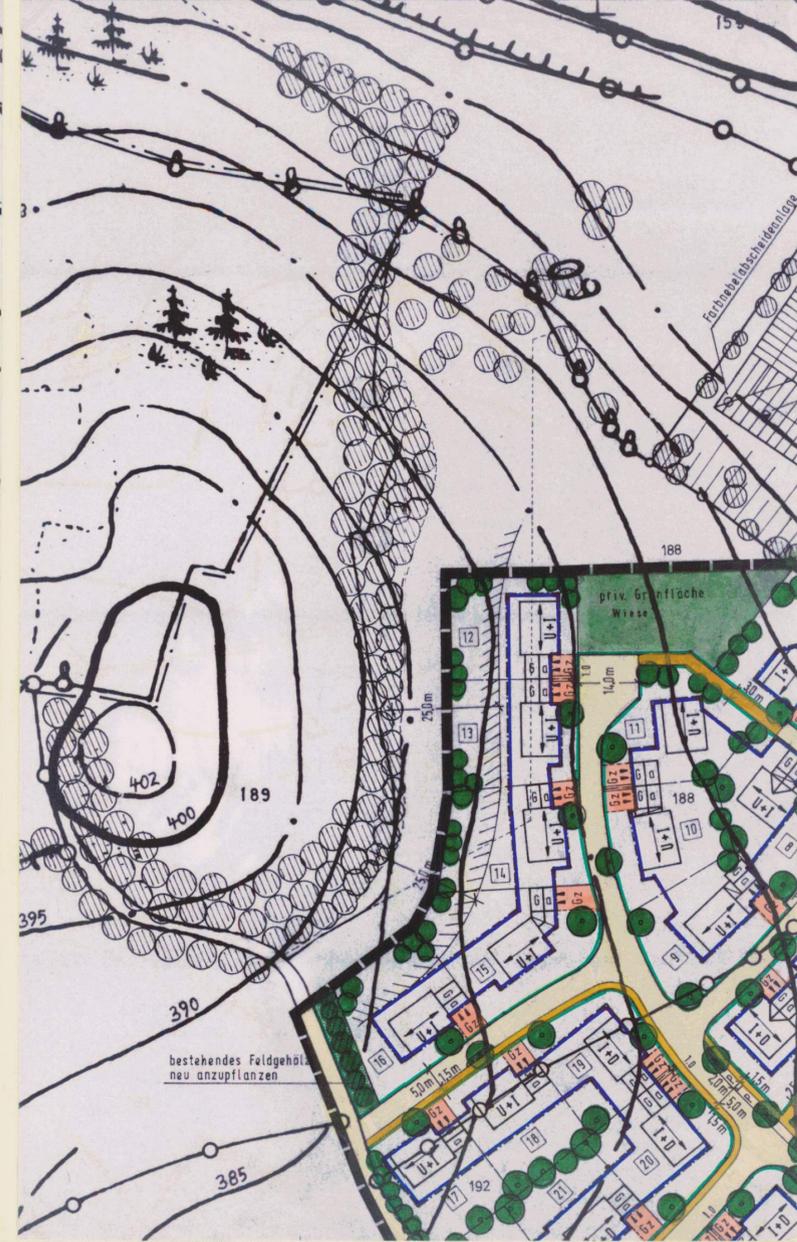
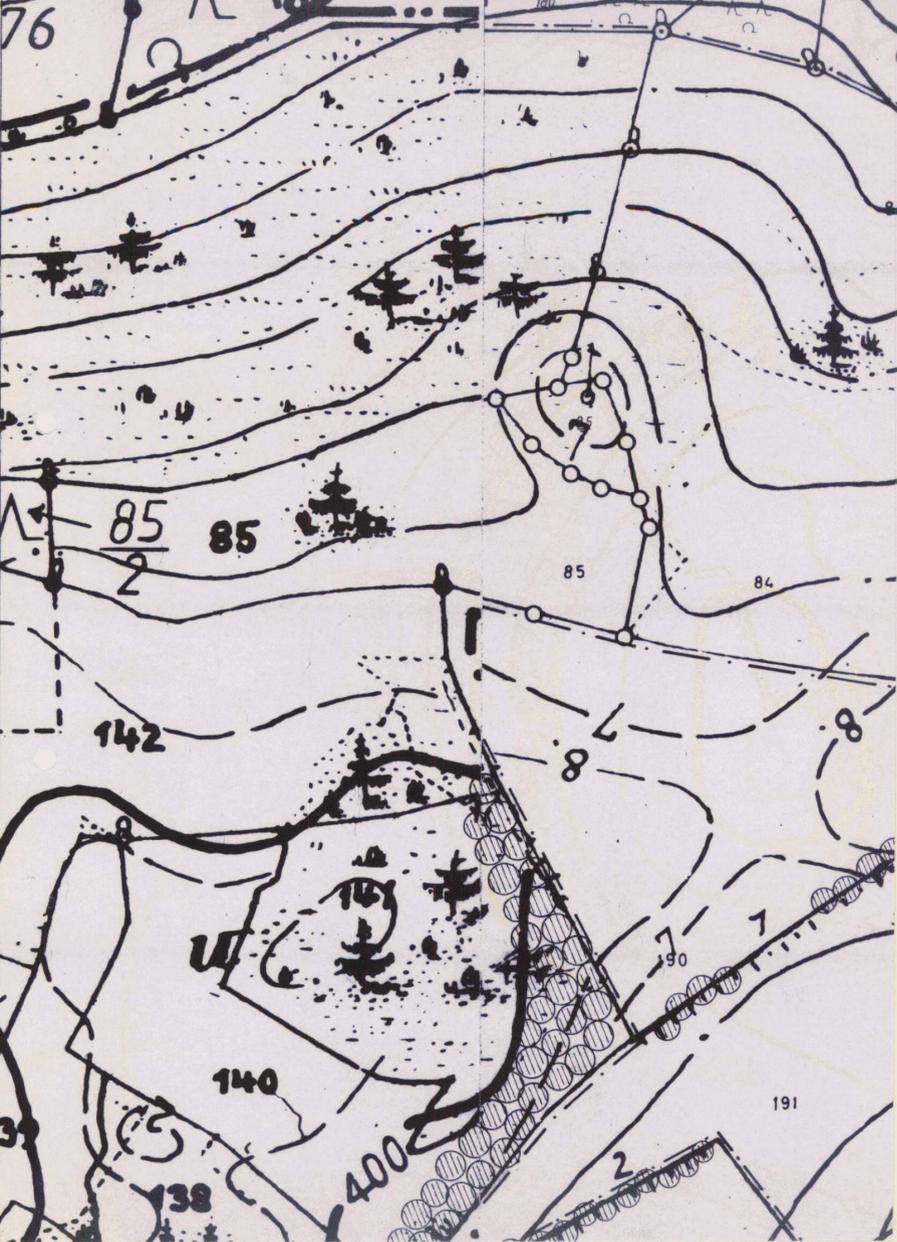
2. Auslegung:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.94 wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.94 bis 29.04.94 öffentlich bekanntgemacht. 2-stufige Auslegung vom 05.12.94 bis 10.01.95
 Reichenbach, den 07. Juni 1995
 1. Bürgermeister

3. Satzung:
 Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 16.03.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB Art. 98 BayRO (BayRS 2132-1) als Satzung beschlossen.
 Reichenbach, den 07. Juni 1995
 1. Bürgermeister

4. Anzeige:
 Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham gemäß § 11 BauGB zur Anzeige vorgelegt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.
 Reichenbach, den 07. Juni 1995
 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten:
 Der Bebauungsplan wurde am 07. Juni 1995 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Reichenbach, den 07. Juni 1995
 1. Bürgermeister

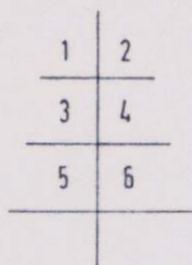
Landnutz. den 10.02.94
 KRITSCHEL
 Architekt und Ingenieur
 Gabelsbergerstraße 16
 80331 L A N D S H A U T
 Telefon 0871 - 61021



ZEICHENERKLÄRUNG

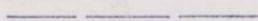


Durchgang, Durchfahrt
überdeckter Sitzplatz



Nutzungsschablone

Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschoßflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachneigung



Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten baulichen Entwicklung



Grundstücksnumerierung



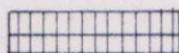
Grenzstein



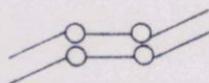
Flurstücksgrenze



Wohngebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)



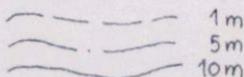
Nebengebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)



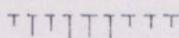
Straßen, Wege

191

Flurstücksnummer



Höhenschichtlinien



Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

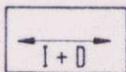
2.1. Grundflächenzahl GRZ = 0,40 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO

2.2. Geschoßflächenzahl GFZ = 0,50 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

2.3. Gebäude:

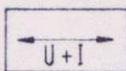
2.3.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl
Mittelstrich = Firstrichtung



als Höchstgrenze 1 Vollgeschoß und
ausgebautes Dachgeschoß

(Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)



als Höchstgrenze Untergeschoß und 1 Vollgeschoß

2.3.2. Bauliche Anlagen

Dachform:

Satteldach

Dachneigung:

bei I+D 28 - 36°

bei U+I 24 - 32°

Dachdeckung:

Pfannen oder Biberschwanz, ziegelrot

Dachgaupen:

zulässig ab 32°, Giebel- oder Schleppgaupen

Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso
in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder
sonstige Einschnitte in die Dachflächen. Der Abstand
zwischen den Gaupen muß mindestens 1,0 m betragen.
max. Breite 1,75 m, Gaupenfirst deutlich unterhalb
des Hauptfirstes; Abstand von der Giebelwand mindestens
2,5 m.

Ortsgang:	max. 1,0 m
Traufe:	max. 1,0 m
	Die Ortsgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkonen hinausragen.
Kniestock:	bei I+D max. 1,0 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand bei U+I unzulässig, zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m.
Wandhöhe:	bei I+D 4,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche bei U+I 6,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3.3. Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden (U+I).

2.3.4. Höhennivellement

Mit dem Bauantrag ist ein Geländenivellement der zu bebauenden Bauparzelle vorzulegen, aus dem der erforderliche Bautyp zweifelsfrei hervorgeht.

2.3.5. Anbaufreie Zone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Parzellen 12 bis 16 ist eine anbaufreie Zone von mindestens 25 m zum Baumbestand der angrenzenden Waldflächen einzuhalten (siehe Ziffer 15.5.).

2.3.6. Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

- 2.3.7. Geplante Zwerch- und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Breite darf maximal $1/3$ der Dachfläche betragen.
- 2.3.8. Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertem Metall zu erstellen. Die Dachform ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.
- 2.3.9. Erker dürfen eine Breite von max. 3,00 m und einen Vorsprung von max. 1,25 m nicht überschreiten.
- 2.3.10. Alternative Energienutzung
Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.
- 2.4. Anzahl der Wohneinheiten (WE):
Bei Einzelhausbebauung sind pro Wohngebäude max. 2 WE zulässig.
- 2.5. Anzahl der Stellplätze:
Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind pro WE 2 Stellplätze nachzuweisen.
Bei Gebäuden mit 1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung sind 3 Stellplätze nachzuweisen.
- 2.6. Garagen und Nebengebäude:
- 2.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein und dürfen einschließlich Nebengebäude eine Länge von 8,0 m nicht überschreiten.
Wandhöhe: an der Zufahrtsseite max. 3,0 m, gemessen von OK-Erstschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.6.2. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.6.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 2.6.4. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).
- 2.6.5. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vorbauten, Vordächer) können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 2.7. Firstrichtung:
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.3.1.
- 2.8. Gestaltung des Geländes:
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschlüpfungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Zulässig sind Abgrabungen bzw. Aufschüpfungen bis max. 1,00 m.
- 2.9. Stützmauern:
Unbedingt notwendige Stützmauern sind dem Gelände anzupassen und dürfen eine max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei höheren Geländeunterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden.
Stützmauern unmittelbar an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
Stützmauern sind als Trockenmauern (30 % Neigung zum Hang) zu errichten.

2.10. Einfriedungen:

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung

Holzplatten- und Hanichlzaun. Oberflächenbehandlung nur mit ungiftigen Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Pfeiler für Gartentüren und Tore

in Holz, Mauerwerk, verputzt oder glattem Beton.

Höhe des Zaunes:

über Straßen-bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,80 m

Sockelhöhe:

über Straßen-bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,05 m

Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Zwischen den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur bodengleiche Punktfundamente, aber keine durchlaufenden Sockel zulässig. Bei Maschendrahtzäunen ist eine Hinterpflanzung vorzunehmen.

Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung

Max. Höhe von 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittenen Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

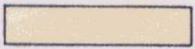
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:

3.1.  offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2. nur Einzelhäuser zulässig

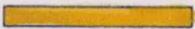
3.3.  Baugrenze:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1.  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

6.3.  Sichtdreiecke:
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6.4.  Geh- und Radweg

6.5.  öffentliche Parkflächen

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1.  öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

9.2.  öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

9.3.  private Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1. Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen.

Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- und Hochstämme gepflanzt werden.

13.2. Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzungen mit Einzelbäumen sind mit Baumscheibenschutz (Roste und Pflasterung mit extra breiter Rasenfuge) zu versehen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Verdichtung durch parkende PKWs zu schützen. Die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind in der Detailplanung für die Erschließungsmaßnahmen aufzuzeigen. Für den geplanten Kinderspielplatz ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

Die bestehende Hecke auf den Parzellen 17 und 18 ist zu entfernen (z.B. mittels Radlader) und auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Pazelle 16 neu anzupflanzen.

13.3. Eingrünung des Baugebietes

Entlang der südwestlichen Baugebietsgrenze ist auf den Parzellen 17, 22 und 23 eine mindestens 3,0 m breite Gehölzpflanzung als Abschirmung gegenüber der freien Landschaft vorzunehmen. Dazu muß die vorhandene Feldhecke am Hang der Parzelle 16 umgepflanzt werden.

13.4. Pflanzliste:



bestehender und zu erhaltender
Busch- und Baumbestand



Einzelbäume in Straßenbegleitgrünstreifen
und öffentlicher Grünfläche - Großbaum



Großbaum (veränderbar)



Kleinbaum (veränderbar)



Gehölzpflanzung

Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> und <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> und <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i> ,
Goldjohannisbeere	<i>Ribes sanugineum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>purpurea nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana</i> , <i>repens</i> und <i>werhahnii</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbiculatus</i> und <i>chenaultii</i>
Wildrosenarten	<i>Rosa canina</i> , <i>rogusa</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>Rosa spinocissima</i> , <i>nitida</i> , <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>

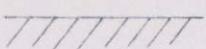
- 13.5. Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:
1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle geldnadeligen Wacholder, Scheinzypressen- und Eibenarten).
 2. Alle Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneibe (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

13.6. Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortheimische Gehölze zu ersetzen.

13.7. Oberflächenversiegelung:
 Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stauräume und KFZ-Stellplätze soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).

13.8. Rückhaltungsmöglichkeiten:
 Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlagen von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

- | | | |
|-------|---|--|
| 15.1. |  | Garagenzufahrt, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf |
| 15.2. |  | Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung |
| 15.3. |  | Firstrichtung |
| 15.4. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 15.5. |  | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (anbaufreie Zone)
siehe Ziffer 2.3.5. |

16. HINWEIS:

- 16.1. Für die Parzellen 12 bis 14, 19 und 20 wird vorgeschlagen, offene Vorgärten anzulegen. Dabei ist die straßenseitige Einfriedung auf die Hausflucht zurückzusetzen.
- 16.2. Zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit für unverschmutztes Oberflächenwasser sollten die Wegezufahrten auf Spurbahnen beschränkt und nur Pflasterbeläge mit breiten Fugen verwendet werden.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichenbach

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 BayBO (Bay RS 2132-1-I), des BauGB - MaßnahmenG vom 28.4.1993, der Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVGl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung

- § 1 Der Bebauungsplan „Reichenbach-West“ in der Fassung vom 01.03.95 ist als Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Cham sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 17.06.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des BauGB - Maßnahmen G vom 28.4.1993 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Reichenbach, den 07. Juni 1995

1. Bürgermeister



2. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.94 wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.94 bis 29.04.94 öffentlich ausgelegt. 2. öffentl. Auslegung vom 05.12.94 bis 10.01.95

Reichenbach, den 07. Juni 1995

1. Bürgermeister



3. Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 16.03.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (BayRS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Reichenbach, den 07. Juni 1995

1. Bürgermeister



4. Anzeige:

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham gemäß § 11 BauGB zur Anzeige vorgelegt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.

Reichenbach, den 07. Juni 1995

1. Bürgermeister



5. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am 07. Juni 1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reichenbach, den 07. Juni 1995

1. Bürgermeister



Reichenbach