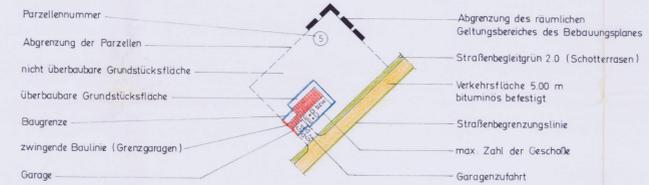


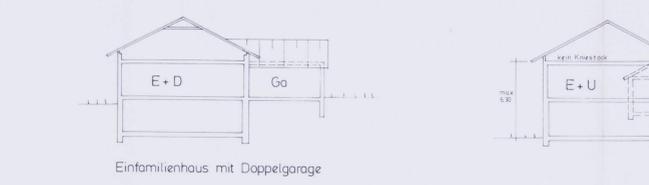
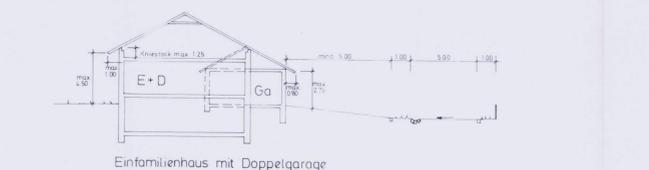
Zeichenerklärung

- a. Hinweise**
- 234 Flurstücksnummer
 - bestehende Grenzen
 - - - - - geplante Grenzen
 - — — — — Höhenschichtlinien
 - ☐ Kinderspielplatz
- b. verbindliche Festsetzungen**
- 1= Art der Nutzung
 - 2= zul. Zahl der Geschosse
 - 3= Dachform
 - 4= Dachneigung
 - 5= Bauweise
 - 6=
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung
 - Baugebietsengrünung
 - Trenngrün zwischen Garagenzufahrten
 - Bäume zu pflanzen
 - Sträucher zu pflanzen
 - ☐ Fußweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)
 - ☐ Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)
 - ☐ öffentliche Grünfläche



Hauptgebäude
28°-36°
Dachziegel naturrot
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von großer 32° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach ausgebildet werden

Nebengebäude
wie Hauptgebäude
kein Krustdach
Satteldach



Präambel
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baunesebuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 Bayer DO erläßt der Gemeinderat folgende

Der Bebauungsplan "Ziegelberg" in der Fassung vom ... ist beschlossen.
Blaibach, den

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigerverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.
Blaibach, den

II Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGB I S. 132, im offener Bauweise.
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung
Maximal zulässige Geschosshöhe = E + D + Erdgeschoss + ausgebauter Dachgeschoss. Auf Parzelle 4 soll eine Gewerstätte mit Regalhöhe errichtet werden. Die Geschosshöhe der Regalhöhe ist auf Geschosshöhe für die Gewerstätte ist 14m festzulegen. Die zulässige Geschosshöhe (GH) beträgt 0,1, die zulässige Geschosshöhe (GH) 0,4. Sollte das natürliche Gelände auf Parzelle 4 im Höhe von mehr als 1,50m fallen ist der Gebäude als FHO-Bauweise durchzuführen.
2. Hauptgebäude
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind Höchstwerte.
 - Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll allgemein 5 : 4 betragen.
 - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
 - Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 36° auszubilden und mit naturrotten Dachziegeln einzudecken (s. Planbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortsgang bis max. 80 cm. (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Dachgauben als Satteldachgauben zulässig. Die Ansichtfläche einer Einzelgaube darf max. 2,0 u, die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen.
 - Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
 - Die Wandhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände, bei E 1,50 m, bei D 1,45 m, bei FHO 1,40 m und bei P 1,40 m nicht übersteigen.
 - Der Kniestock darf bei E + D 1,25 m (von Oberkante Rohdecke bis OK Plette) nicht übersteigen. Bei E, D und FHO ist kein Kniestock zugelassen.
 - Glasbausteifenster sind nicht zugelassen.
 - Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unornamentisch wirkende Holz- und Rucksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbräunung zu wählen.
 - Die Fenster sind als Holzfenster in stehendem Format auszubilden.

- 1) Bei der Wohnbebauung auf den Pars. 1 - 4 wird empfohlen an der Nordseite des Gebäudes (zur Kreisstr.) Lärmschuttfenster einzubauen
3. Nebengebäude Garagen
Zugelassen sind geneigte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm, am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen.
Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbarbau in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, -deckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Diese Regelung hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenbauten aller Art nicht gestattet.
Die Garagentore sind in die Mauerlaibung nicht tiefer als 32 cm einzusetzen, sie sind in Holz- oder Holztauchform herzustellen. Die Garagentore, -türen, -rollen usw. sind verschleißfähig zu gestalten. Alle Metallteile sind nur schweißbar, die Türen mit Bewehrung aus Stahl. Bei unmittelbarer benachbarter Nutzung (z.B. über D) ist zwischen den Gebäuden ein Graben (50 cm tief) mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Die Tiefe der Grabenrinnen darf mindestens 50 cm betragen.
Vor den Garagentoren sind von der Straßenseite aus Leitern nicht gestattet. Die Leitern sind aus Holz zu bauen und sind fest zu befestigen. Die Leitern sind den Parkflächen auf ihrer Neigung über den geneigten Bereich, an der Nordseite von Pars. 4, anzubringen.

4. Außenwerbung
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine netzlose Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtbekanntmachungen sind grelle Farben, Farbmischungen und Hochlicht unzulässig. Sogenannte Basenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,50 m nicht überschreiten.

5. Einfriedigungen
Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatzen- bzw. Holzeinzelzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig.
Die anderen Grundstücksgrenzen können mit kunststoffummanteltem Maschendraht (Höhe 1,70 m in seiner Farbe einheitszünftig) werden. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedigungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrasserungen
Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrasserungen sind nicht zulässig, nur im Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländehöhe erfordert. Die Stützmauern sind als einstufige Natursteinmauern auszuführen.
7. Stromversorgung
Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.
8. Solarheizungen
Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.
9. Abstandsflächen
Die festgesetzten Baugrenzen können nur insoweit ausgenutzt werden, als die nach Art. 6 BauNVO erforderlichen baurechtlichen Regelungen eingehalten werden. Abweichend davon mit der Festsetzung der Grenzbebauung bei Garagen.
Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BauNVO wird angeordnet. Art. 7 BauNVO findet somit keine Anwendung.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a) **Eingrünung des Baugebietes an der Nord- / Ostgrenze**
Zur Kreisstraße CHA 10 hin sind die Parzellen 3 und 4 durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ...). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Bepflanzungsvorschlag s. Schema 1.

10.1 b) **Vorschlagsliste zur Artenauswahl**

Bäume	Fraxinus excelsior
Esche	Acer platanoides
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Quercus robur
Sommerleiche	Sorbus aucuparia
Vogelbeere	Ulmus glabra
Bergulme	Prunus padus
Traubeneiche	Tilia cordata
Linde	
alle Obst- und Nutzbäume	

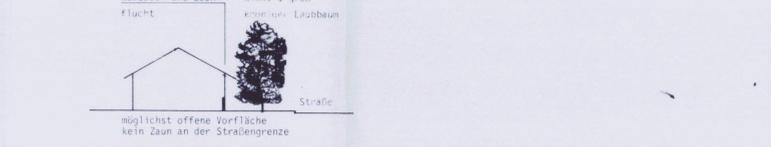
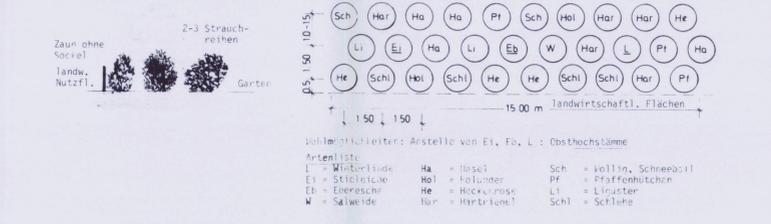
Sträucher	Corylus avellana
Haselnuß	Lonicera xylosteum u. tatarica
Heckenrösche	Cornus sanguinea
Hartriegele	Crataegus monogyna
Weißdorn	Prunus spinosa
Schlehe	Viburnum opulus u. lantana
Schneeball	Euonymus europaeus
Pfaffenhütchen	Ribes alpinum
Alpenjohannisbeere	Rosa canina, rugosa, multiflora
Wildrosen	rubiginosa, spinosissima, nitida
	moysesii und hugonis
	Sambucus nigra u. racemosa
	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrhannii

Schneebere
Symphoricarpos albus, orbiculatus und crenatus
Liguster
Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:
1) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelgefärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Blutplatanen, Bluthazel, Blutberberitze, Blaufichte (Picea pungens glauca) sowie alle gelbblühenden Nadelbäume, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
2) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalen Wuchsförmigkeiten, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneiche (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Thuja typhina).

10.2 Begrünung der privaten Grünflächen
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen.
Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbau oder Obststochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrößen
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Für die Bekämpfung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstsalztiere.
Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

Schema 1: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Schutz des Mutterbodens § 39 BauNVO
Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder zu sonstigen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzubauen und in Mieten mit 3,0 m Gasbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Vordringung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Grundrinnenschutzschicht einzudecken.

Verfahrensvermerk:

- Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Blaibach, den
- Bürgerbeteiligung:**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.1992 bis 25.11.1992 ist erfolgt.
Blaibach, den
- Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.1993 bis 26.04.1993 öffentlich ausgelegt. In der Zeit vom 31.10. - 30.11.1994 und 21.12.1994 - 24.01.1995 wurde das eingeschränkte Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 3 letzter Satz BauGB durchgeführt.
Blaibach, den
- Satzung:**
Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.07.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.06.1995 als Satzung beschlossen.
Blaibach, den
- Anzeigungsverfahren:**
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 26.07.1995 an das Landratsamt Cham, gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 05.10.1995, Nr. 70-108/Nr. 2, 14 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Blaibach, den
- Inkrafttreten:**
Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 13.10.1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Blaibach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Blaibach, den 13.10.1995
J. L. Linn

Gemeinde: *B.N. 3.1.14*
Königsplatz 50
CH Schwandbau

BLAIBACH

Lkr: **CHAM**

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet: **„Ziegelberg“**

Cham, im November 1992

Planfertiger: *Linn*
Ing.-Büro Hermann Daxner
Waldschmidtstraße 2, 8490 Cham
Telefon: 09771/2813

- Fährbahn 5.50 m
- Bänke 1.0 m
- Mulde 2.0 m
- Böschung
- Gehweg 1.50 m
- Böschung

233/15
Zufahrt
Gaststätte

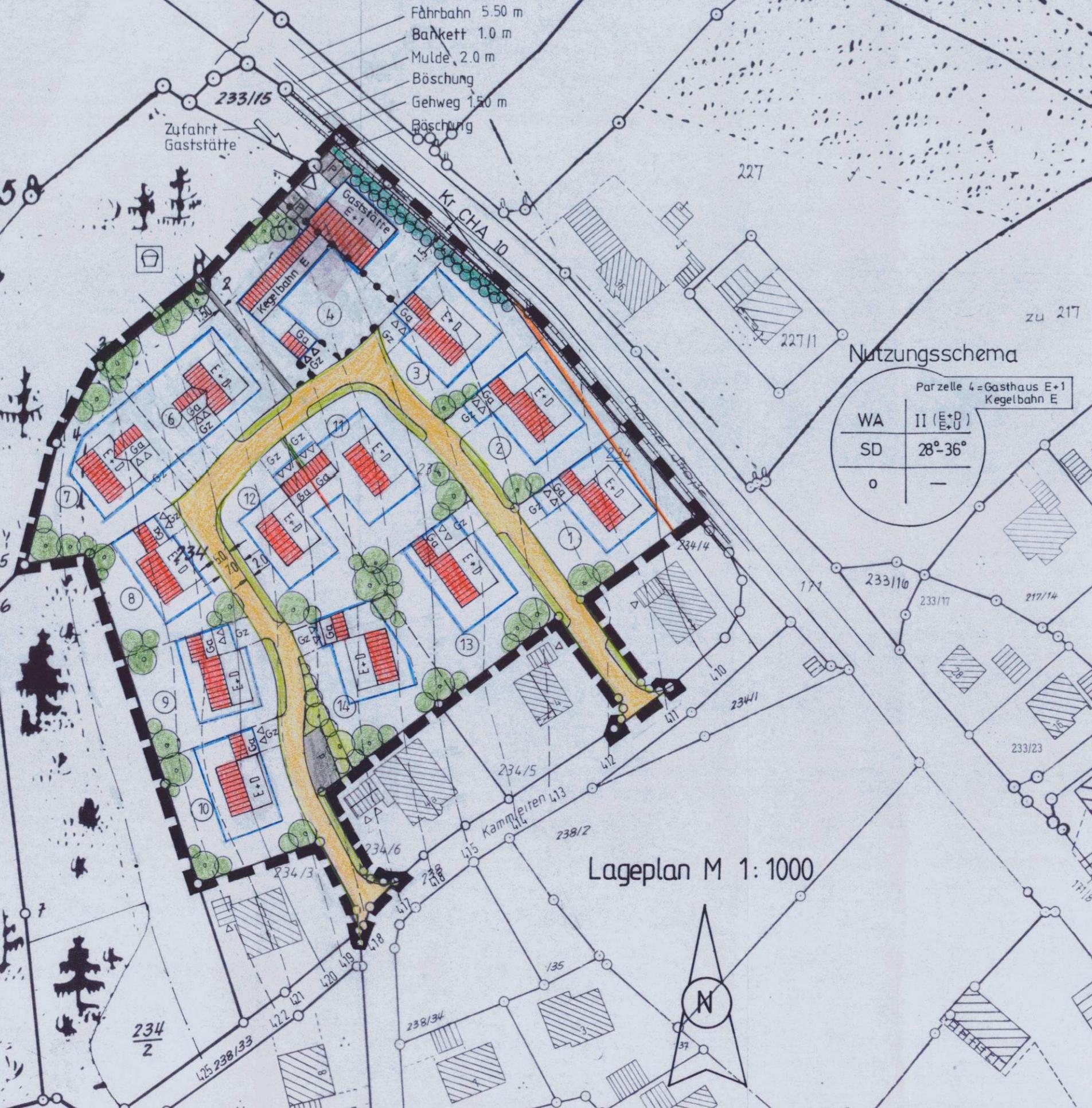
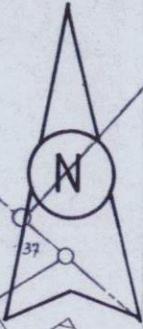
Kf. CHA 10

Nutzungsschema

Parzelle 4 = Gasthaus E+1
Kegelbahn E

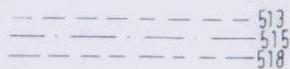
WA	II (E+D)
SD	28°-36°
0	-

Lageplan M 1:1000



Zeichenerklärung

a. Hinweise

- 234 Flurstücksnummer
-  bestehende Grenzen
-  geplante Grenzen
-  Höhengschichtlinien
-  Kinderspielplatz

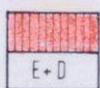
b. verbindliche Festsetzungen

1	2
3	4
5	6

- 1= Art der Nutzung
- 2= zul. Zahl der Geschosse
- 3= Dachform
- 4= Dachneigung
- 5= Bauweise
- 6= ———

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990



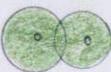
geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung



Baugebietseingrünung



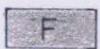
Trenngrün zwischen Garagenzufahrten



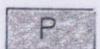
Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



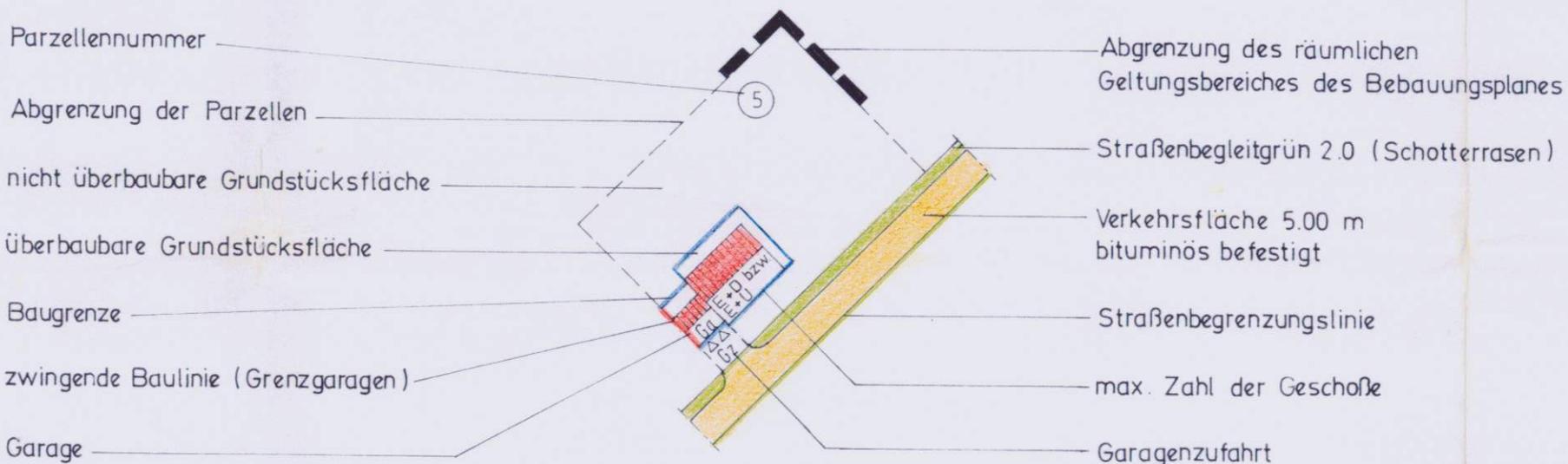
Fußweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



Parkplatz versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



öffentliche Grünfläche



freizuhaltendes Sichtfeld



Nutzungstrennlinie



Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

II Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBI I S. 132, in offener Bauweise.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Geschößzahl = E + D = Erdgeschoß + ausgebauter Dachgeschoß. Auf Parzelle 4 soll eine Gaststätte mit Kegelbahn errichtet werden. Die Geschößzahl der Kegelbahn ist auf E beschränkt und für die Gaststätte ist E+I festgelegt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) 0,4. Sollte das natürliche Gelände auf Haustiefe um mehr als 1,50 m fallen ist das Gebäude als E+U Bebauung durchzuführen.

2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte.
- c) Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll allgemein 5 : 4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (s. Penelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 80 cm, (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Dachgauben als Satteldächer zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 2,0 u. die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen.
- f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben zulässig.
Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- g) Die Wandhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, bei E 3,50 m, bei E+D 4,50 m, bei E+U 6,30 m und bei E+I 6,80 m nicht übersteigen.
- h) Der Kniestock darf bei E + D 1,25 m (von Oberkante Rohdecke bis OK Pfette) nicht übersteigen. Bei E, E+U und E+I ist kein Kniestock zugelassen.
- i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
- j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.
- k) Die Fenster sind als Holzfenster in stehendem Format auszubilden.
l) Bei der Wohnbebauung auf den Parz. 1 - 4 wird empfohlen an der Nordostseite des Gebäudes (zur Kreisstr.) Lärmschutzfenster einzubauen.

3. Nebengebäude Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm, am Ortgang 30 cm nicht übersteigen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende im Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, -deckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzuleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.

Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen. Die Garagenzufahrten, Stellplätze usw. sind versickerungsfähig zu gestalten. Als Befestigungsart wird nur Schotterrasen, Pflaster mit Raseinfügen o.ä. zugelassen. Bei unmittelbar benachbart liegenden Garagen (betr. Parz. 11 - 12) ist zwischen den Zufahrten ein Grünstreifen von 1,00 m Breite anzulegen.

Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mindestens 5,00 m betragen.

Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen von Toren nicht gestattet. Die Zufahrten zu den Garagen müssen frei bleiben.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen auf Parz. Nr. 4 muß über den gemeindlichen Parkplatz, an der Nordgrenze von Parz. 4, erfolgen.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Masenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hartholzplanken in einer max. Höhe von 80 cm zulässig.

Die anderen Grundstücksgrenzen können mit kunststoffummanteltem Maschendraht Höhe 1,00 m in grüner Farbe eingezäunt werden. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig. Nur im Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert. Die Stützmauern sind als durchgrünte Natursteinmauern anzulegen.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

9. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen können nur insoweit ausgenutzt werden, als die nach Art. 6 BayBO erforderlichen bauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Abweichend davon gilt die Festsetzung der Grenzbebauung bei Garagen.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet. Art. 7 BayBO findet somit keine Anwendung.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a) Eingrünung des Baugebietes an der Nord- / Ostgrenze

Zur Kreisstraße CHA 10 hin sind die Parzellen 3 und 4

durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Bepflanzungsvorschlag s. Schema I.

10.1 b) Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitida</i> <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> u. <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>purpurea</i> <i>nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana</i> <i>repens</i> und <i>wehrhahnii</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbiculatus</i> und <i>chenaultii</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel: ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaezypharis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen

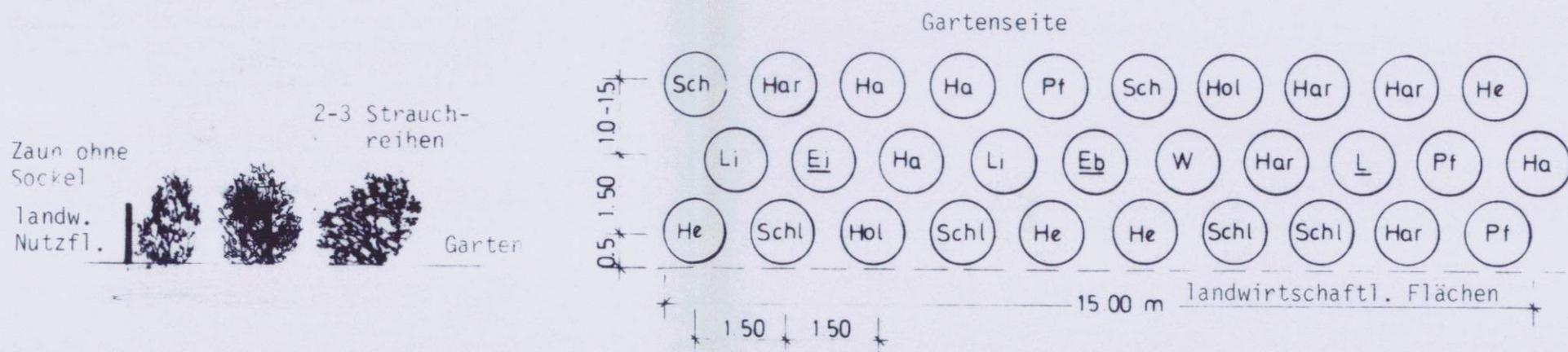
Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Pankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

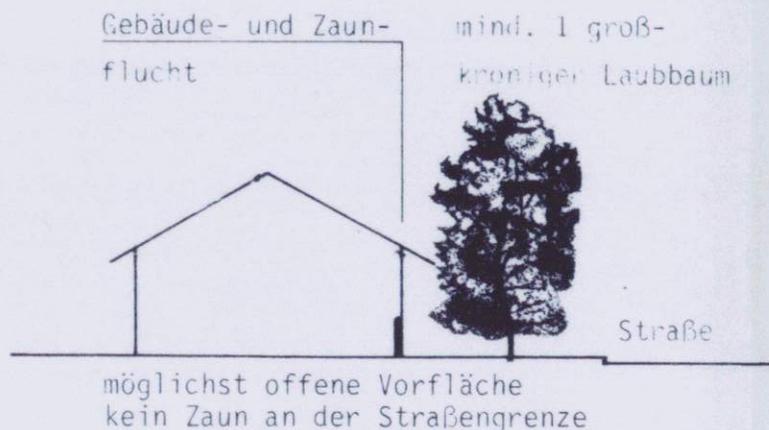
Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde	Ha = Hasel	Sch = Vollig, Schneeball
Ei = Stieleiche	Hol = Holunder	Pf = Pfaffenhütchen
Eb = Eberesche	He = Heckrose	Li = Liguster
W = Salweide	Har = Hartriegel	Schl = Schlehe



Schutz des Mutterbodens § 39 BBauG

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder zu sonstigen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.05.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Blaibach, den

.....

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom 26.10.1992 bis 25.11.1992 stattgefunden.

Blaibach, den

.....

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.1993 bis 26.04.1993 öffentlich ausgelegt. In der Zeit vom 31.10. - 30.11.1994 und 21.12.1994 - 24.01.1995 wurde das eingeschränkte Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 3 letzter Satz BauGB durchgeführt.

Blaibach, den

.....

4. Satzung:

Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.07.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.06.1995 als Satzung beschlossen.

Blaibach, den

.....

5. Anzeigenverfahren:

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 26.07.1995 Az - gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Mit Schreiben vom 05.10.1995, Az 50-610B.Nr.3.1.14, hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Blaibach, den

.....

6. Inkrafttreten:

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 13.10.1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindkanzlei Blaibach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Blaibach, den 12.10.1995

T. G. Ermer

