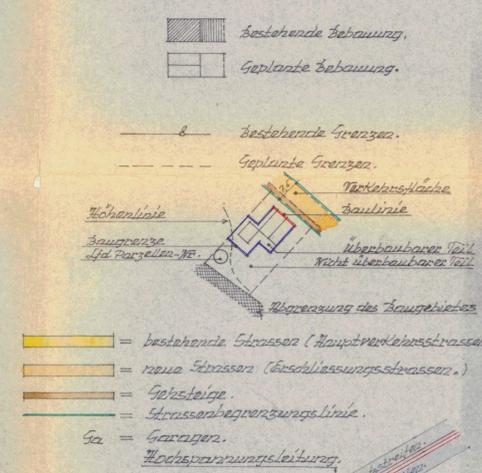
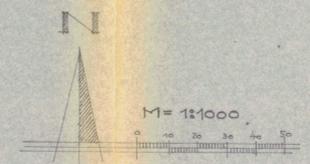
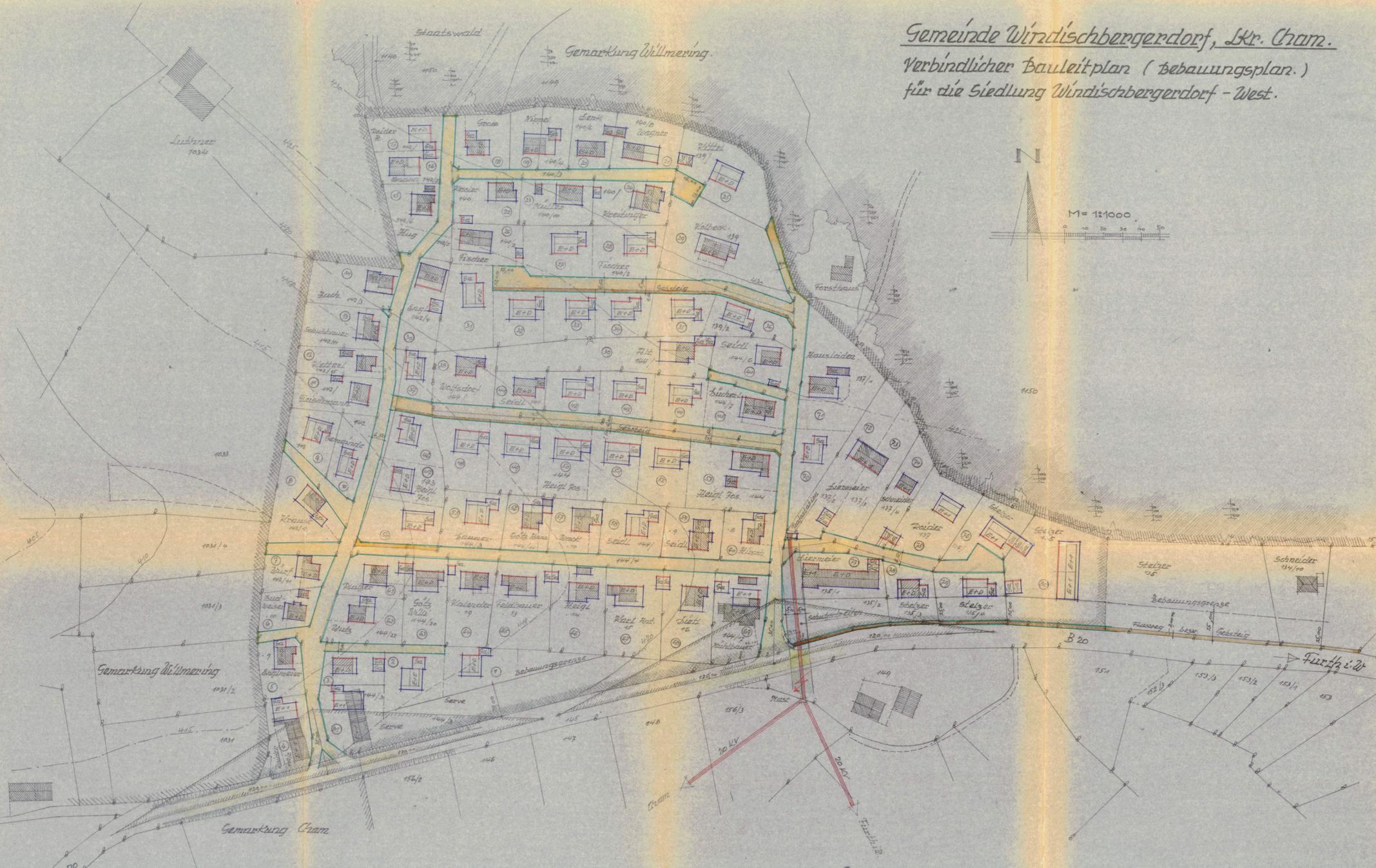


# Gemeinde Windischbergerdorf, Kr. Cham. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan.) für die Siedlung Windischbergerdorf - West.

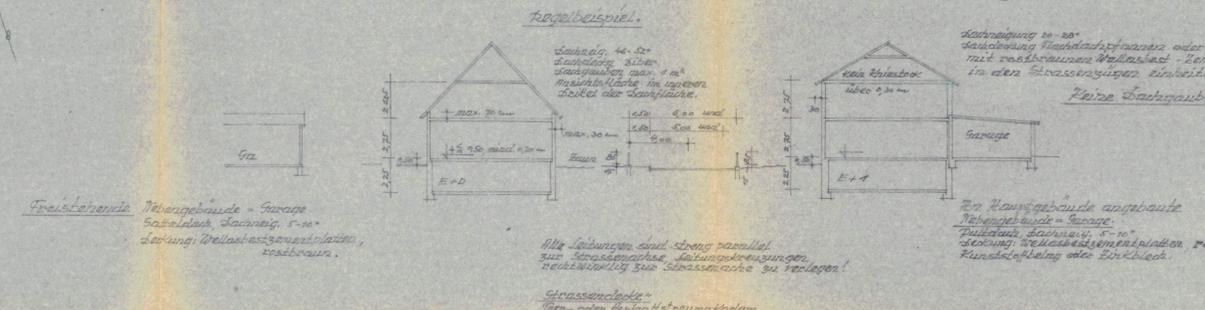


Begründung (§ 9 Bundesbaugesetz § 9 Abs. 6)

- Das ausgewiesene Baugebiet ist zum Teil bereits bebaut und zum Teil auch bereits durch vorhandene Straßen erschlossen.
- Der Standort ergibt sich aus den unter 1) bereits erwähnten Gründen.
- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im wesentlichen in Privatbesitz und werden im freien Verkauf an die Bewerber abgegeben.  
Die Einzelheiten des Bebauungsplanes sind bereits wiederholt zwischen der Ortplanungsstelle für die Oberpfalz und dem Planfertiger besprochen.
- Errechnung der Wirtschaftslösungen  

Wasserversorgung	ca. 20 lfd. m	DM 20.000	ca. DM 20.000
Kanal	" 100 "	" 100.000	" 100.000
Stromanschlüsse	" 24 Stk "	" 400.000	" 400.000
Straße	" 400 qm "	" 30.000	" 30.000
Straßenbeleuchtung	" 24 Stk "	" 800.000	" 800.000

 (keine Feilschenleuchten)  
 gesamte Abschließungskosten geschätzt: DM 1.000.000



### Bebauungsvorschriften

- Nutzungsart:**  
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bauzonenverordnung vom 26. Juni 1950 (BBl. I S. 409) in offener Bauweise. vom 26. Nov. 1968 (BBl. I S. 1233)
- Hauptgebäude:**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen und Geschosshöhen sind bindend. - Das Mindesteisenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamthöhe des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis 50 cm, parallel zum Gebäude verlaufend. - Dachdeckung gemäß Regelbeispiel (z.B. Oberschwanz, S-Pfannen usw.), in den Straßenzügen einheitlich. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, an Giebeln bis zu 30 cm; Dachausbauten zulässig nur an Giebelhöhen (40 - 50%), wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überlegen gesetzt bleibt; Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Dachgauben darf 1,00 qm Vorderfläche nicht überschreiten. - Außenputz als Latzputz oder Rautputz in gedeckten Farben.
- Nebengebäude:**  
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putz- und -farben wie Hauptgebäude, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel.
- Außenwerbung:**  
Mit Gebäuden fest verbundene 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 qm zu beschränken. Bei Leuchtbildern sind grelle Farben, Farbwechseln und Wechsellicht unzulässig. Gekennzeichnete Werbeschilder dürfen als Flächenmaß 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- Einfriedigungen:**  
Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedigungen, mit Ausnahme von Häusern, sonstigen geschlossenen Mäueren und Rohmäueren, höchstens 1,20 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedigung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedigungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls in den einzelnen Straßenzügen. Entlang der Bundesstraße sind die Grundstücke ohne Tür und Tor einzufriedigen. Innerhalb der im Plan festgelegten Sichtreiecke an den Einmündungen der Ortsstraßen in der Bundesstraße 20 dürfen keine Büsche und Sträucher von mehr als 1,00 m Höhe gepflanzt und erhalten werden, keine Hecken, keine Heckenbänke von mehr als 1,00 m Höhe über der Fahrbahn angelegt werden, und keine Einfriedigungen und sonstige bauliche Anlagen von mehr als 1,00 m Höhe über der Fahrbahn errichtet werden.
- Terrassen:**  
Zulässig sind Terrassenanlagen, wenn die Böschung des natürlichen Geländes einseitig wird, sowie Pflanzmauern bis 60 cm Höhe im Pflanzstreifen.
- Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig in rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.**
- Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben bei Erdgeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoss und 1 Obergeschoss mindestens 4 m zu betragen, soweit nicht durch die festgesetzten seitlichen Abstandsflächen größere Abstände gefordert werden.**

Beschluss der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... 3.3.1950 .....

Beschluss der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes ..... 11.5.54 .....

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende u. Bauungsvorschriften  
 Gemeindkanzlei Windischbergerdorf  
 5.10.1962 - 6.11.1962 .....

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen in Bebauungsplan vom 22. Juni 1964 (BBl. I S. 461) Art. 107 Abs. 4 der Bay. Bauordnung vom 1.8.1962 (BBl. I S. 179) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO vom 23. Jan. 1952 (BayBl. I S. 451).  
 6.6.1967 .....

Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Ministerium (Bay. Landesrat)  
 15.11.1970 Nr. 9164 .....

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung  
 8.12.1970 - 8.1.1971  
 Windischbergerdorf, 5.12.1970

Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 Abs. 2 des BBauG am 5.12.70 rechtsverbindlich.  
 1. Bürgermeister  
 Datum: Juni 1965

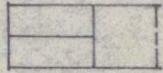
aufgestellt am 1.3.54  
 geändert am 6.6.65  
 geändert am 5.5.69  
 geändert am 20.1.70

zu EVerwG  
 4 C 2094  
 J.Nr. 4/166

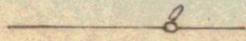




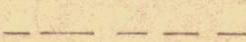
Bestehende Bebauung.



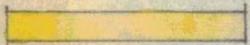
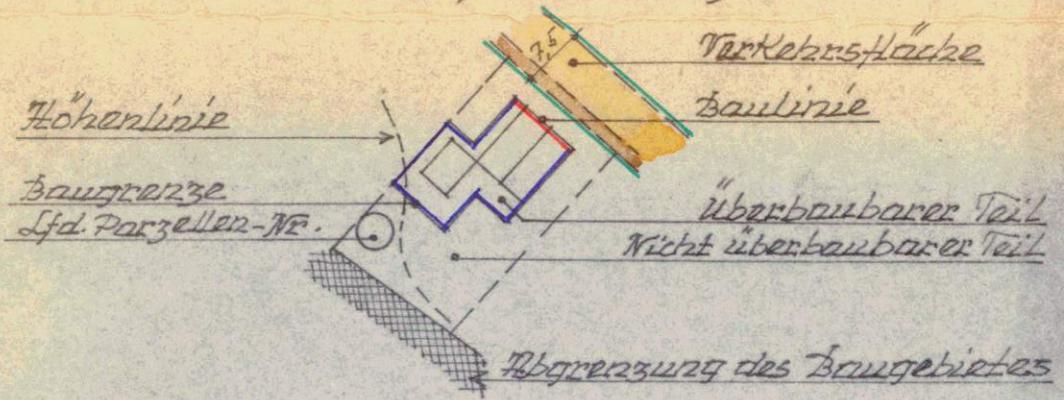
Geplante Bebauung.



Bestehende Grenzen.



Geplante Grenzen.



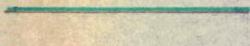
= bestehende Strassen (Hauptverkehrsstrassen)



= neue Strassen (Erschliessungsstrassen)



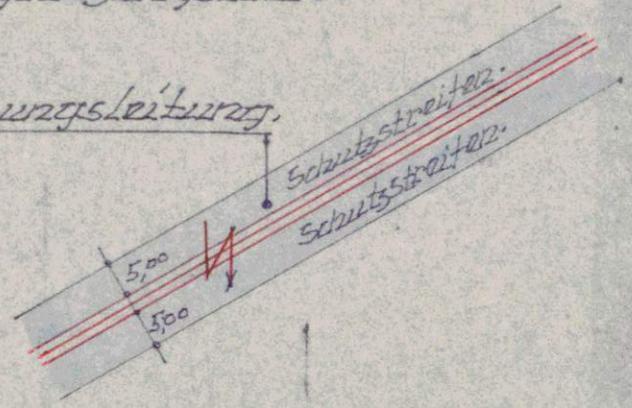
= Gelasteige.



= Strassenbegrenzungslinie.

Ga = Garagen.

Hochspannungsleitung.



# Bebauungsvorschriften

## 1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom ~~26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)~~ in offener Bauweise.

vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1233)

## 2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosßzahlen sind bindend. - Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtfom des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis 50cm, parallel zum Gebäude verlaufend; - Dachdeckung gemäß Regelbeispiel (z.B. Biberschwänze, S-Flannen usw.), in den Strassenzügen einheitlich. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 15 cm; Dachausbauten zulässig nur an Steildächern (46 - 52°), wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt; Dachgauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Dachgauben darf 1,00 qm Vorderfläche nicht überschreiten. - Außenputz als Glattputz oder Rauputz in gedeckten Farben.

## 3) Nebengebäude:

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel.

## 4) Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene 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 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen als Flächenmaß 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 5) Einfriedungen:

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls in den einzelnen Straßenzügen. Entlang der Bundesstraße sind die Grundstücke öfFnungslos ohne Tür und Tor einzufrieden.

Innerhalb der im Plan festgelegten Sichtdreiecke an den Einmündungen der Ortsstraßen in der Bundesstraße 20 dürfen keine Bäume und Sträucher von mehr als 1,00 m Höhe gepflanzt und unterhalten werden, keine Materialstapel von mehr als 1,00 m Höhe über der Fahrbahn angelegt werden, und keine Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen von mehr als 1,00 m Höhe über der Fahrbahn errichtet werden.

## 6) Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände eingefügt wird, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

## 7) Freileitungen:

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

## 8) Die Abstandflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben bei erdgeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mindestens 4 m zu betragen, soweit nicht durch die festgesetzten seitlichen Baugrenzen größere Abstände gefordert werden.

Beschluß der Gemeinde über die  
Aufstellung des Bebauungsplanes

3.3.1950

Beschluß der Gemeinde über die  
Billigung des Bebauungsplanes

14.5.54

Ort und Zeit der ersten öffent-  
lichen Auslegung des Bebauungs-  
planes, bestehend aus Zeichnung,  
Legende u. Bebauungsvorschrif-  
ten

Gemeindekanzlei Windischbergendorf  
6.10.1962 - 6.11.1962

Beschluß des Bebauungsplanes  
durch die Gemeinde als Satzung  
gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960  
(BGBl. I S. 341) in Verbindung  
mit der GO über Festsetzungen  
im Bebauungsplan vom 22. Juni  
1964 (BayGVBl. S. 161) Art. 107  
Abs. 4 der Bay. Bauordnung vom  
1.8.1962 (GVBl. S. 179) und Art.  
23 der Gemeindeordnung für den  
Freistaat Bayern - GO vom 25.  
Jan. 1952 (BayBS I S. 461).

6.6.1969

Genehmigung des Bebauungsplanes  
durch die ~~Regierung~~ (bzw. das  
Landratsamt)

*Hom 3.12.1970 Nr. 9164*

Ort und Zeit der Auslegung des  
Genehmigten Bebauungsplanes mit  
Zeitpunkt der amtlichen Be-  
kanntmachung

*8.12.1970 - 8.1.1971*

Windischbergendorf, 5.12.1970



( Schießl )  
1. Bürgermeister

Dalking, Juni 1965

Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der  
Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG, das  
ist am 5.12.70 rechtsverbindlich.

*L. Weingärtner*

Ludwig Weingärtner  
Bereitender Architekt  
Dalking 48 Kr. Cham  
Telefon (0 99 77) 404

aufgestellt am 1.5.54  
geändert am 6.6.65  
geändert am 5.5.69  
geändert am 20.8.70

zu BVerwG  
4 C 20.94

*3.12.4.166.*