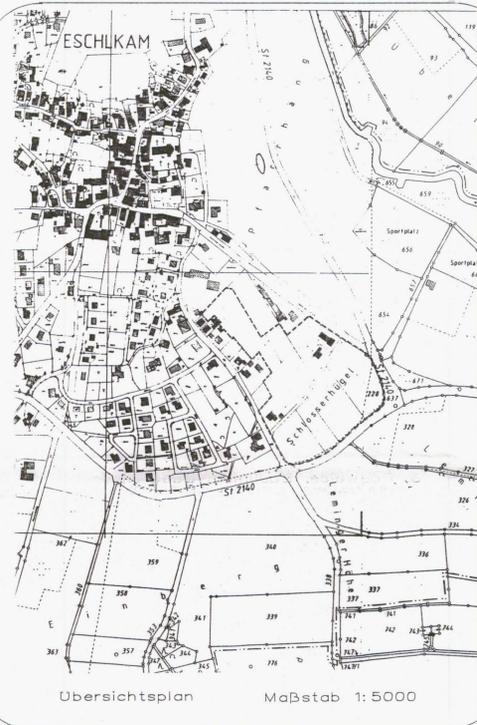




Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Maßstab 1: 1000



Übersichtsplan Maßstab 1: 5000

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen - Planz V 90 -

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
- M Mischgebiete (§ 8 BauNVO)
- M(O) Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung (§ 6 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauOB)
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 (1) 5 BauOB)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauOB, § 16 BauNVO)

- 67 Geschößhöhenzahl (§ 20 BauNVO)
- 64 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- UG+EG Untergeschoss und Erdgeschoss (anzuwenden bei einer Geländeneigung von mehr als 15 m auf Hausbreite)
- EG+OG Erdgeschoss und Obergeschoss
- EG+DG Erdgeschoss und Dachgeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauOB, § 22 und 23 BauNVO)

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauOB)

- Strassenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauOB)
- Gehweg
- Strassenbegrenzungsfläche (§ 9 (1) 11 BauOB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauOB) "Anliegerstraße"
- Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauOB)
- Einfahrt (§ 9 (1) 4 BauOB)
- Verkehrsunfallgefahr (§ 9 (1) 11 BauOB)

5. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauOB)

5.1 Öffentliche Grünflächen

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauOB)
- Strassenbegleitgrün
- Spielfeld (§ 9 (1) 15 BauOB)
- Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher

5.2 Private Grünflächen

- Grünfläche entsprechend Planschrieb
- Ordnungsbegrünung
- Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauOB)

- GA Garagenstandorte

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Blinde Firstrichtung = Mittelachse
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauOB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- Abgrenzung des Änderungsbereichs
- freizuhaltende Sichtflächen
- SD Satteldach
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch mit begleitender Schutzzone
- Nutzungsschablone
- Bauliche Nutzung Max. zulässige Vollgeschosse II (UG+EG bzw. EG+OG bzw. EG+DG)
- Grundflächenzahl Geschößhöhenzahl
- Bauweise Dachform/Dachneigung

Zeichenerklärung für Hinweise

- Geplante Grundstücksgrenze
- 425 Höhengichtlinien
- ca. 800 m² Parzellennummer mit Grundstücksgrenze
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Symbol für mögliche Bebauung
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Blaßung (bestehend)

Textliche Festsetzungen siehe gesonderte Anlage

Präambel:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 98 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung

Der Bebauungsplan "Schlosserhügel III" in der Fassung vom 16. Juli 1993 ist beschlossen.

§ 2

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

83458 Eschlkam den 22. NOV. 1994
(Siegel) 
Brau
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29. JULI 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16. JULI 1993 örtlich bekanntgegeben.

83458 Eschlkam den 22. NOV. 1994
(Siegel) 
Brau
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauOB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. JULI 1993 hat in der Zeit vom 22. NOV. 1994 bis 22. NOV. 1994 stattgefunden.

83458 Eschlkam den 22. NOV. 1994
(Siegel) 
Brau
1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. JULI 1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauOB in der Zeit vom 22. NOV. 1994 bis 22. NOV. 1994 öffentlich ausgelegt.

83458 Eschlkam den 22. NOV. 1994
(Siegel) 
Brau
1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Eschlkam hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16. JULI 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauOB in der Fassung vom 16. JULI 1993 als Satzung beschlossen.

83458 Eschlkam den 22. NOV. 1994
(Siegel) 
Brau
1. Bürgermeister

5. Anzeige:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 29. SEP. 1994 Az: 1994/1133 gemäß § 11 Abs. 3 BauOB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

83458 Eschlkam den 22. NOV. 1994
(Siegel) 
Brau
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 22. NOV. 1994 gemäß § 12 BauOB örtlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung 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 BauOB und die § 214 und 215 BauOB ist hingewiesen worden.

83458 Eschlkam den 22. NOV. 1994
(Siegel) 
Brau
1. Bürgermeister

J.M. 6.1.9.
Rechts: Besam seit 11.09.94

Gemeinde Eschlkam (Lkr. Cham)
Bebauungsplan
"Schlosserhügel III"

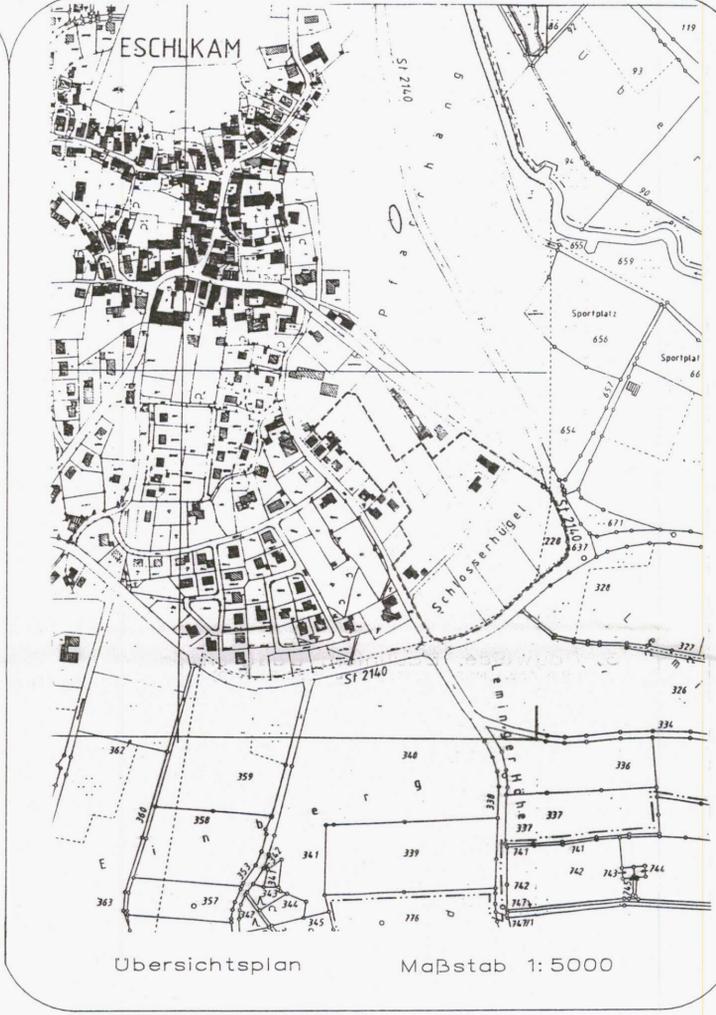
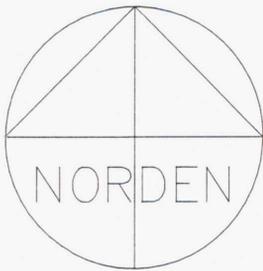
Geändert: 16.06.1994

Datum: 18.11.1993

Planfertiger:



ARCHITEKT
BUORN-DIETER RAU
93 437 FÜRTH I. W.
STADTPLATZ 10
TEL.: 09973/2035
FAX.: 09973/9870



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

WA	II (UG+EG bzw. EG+OG bzw. EG+DG)
0.3	0.5
$\frac{\triangle}{0}$	SD/ 28-38°



II (UG+EG bzw. EG+OG bzw. EG+DG)
0.5 1.0
$\frac{\triangle}{0}$
SD/ 15-25°

WA	III (UG+EG+DG bzw. EG+OG+DG)
0.4	1.0
$\frac{\triangle}{0}$	SD/ 28-38°

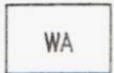
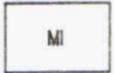
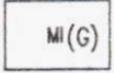
WA	II (UG+EG bzw. EG+OG bzw. EG+DG)
0.3	0.5
$\frac{\triangle}{0}$	SD/ 28-38°

MI	II (UG+EG bzw. EG+OG bzw. EG+DG)
0.3	0.5
$\frac{\triangle}{0}$	SD/ 28-38°

MI (G)	II (EG bzw. UG+EG)
0.5	0.8
$\frac{\triangle}{0}$	SD/ 15-25°

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen -Planz V 90 -

1. Art der baulichen Nutzung

-  WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
-  MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
-  MI(G) Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung (§ 6 BauNVO)
-  Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 (1) 5 BauGB)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0.7 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- UG+EG Untergeschoss und Erdgeschoss (anzuwenden bei einer Geländeneigung von mehr als 1.5 m auf Hausbreite)
- EG+OG Erdgeschoss und Obergeschoss
- EG+DG Erdgeschoss und Dachgeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

-  nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
-  nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
-  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
-  Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Gehweg



Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB) "Anliegerstraße"



Öffentliche Parkfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Einfahrt
(§ 9 (1) 4 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 (1) 11 BauGB)

5. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.15
und Abs.6 BauGB)

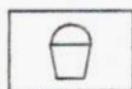
5.1 Öffentliche Grünflächen



Grünflächen (öffentlich)
(§ 9 (1) 15 BauGB)



Straßenbegleitgrün



Spielplatz
(§ 9 (1) 15 BauGB)



Pflanzgebot für Bäume
und Sträucher

5.2 Private Grünflächen



Grünfläche entsprechend Planeinschrieb



Ortsrandeingrünung



Pflanzgebiet für Bäume
und Sträucher

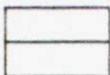
6. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)

GA

Garagenstandorte

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Bindende Firstrichtung = Mittelstrich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)



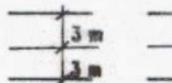
Abgrenzung des Änderungsbereichs



freizuhaltende Sichtflächen

SD

Satteldach

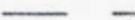
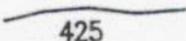


Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
mit begleitender Schutzzone

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung	Max. zulässige Vollgeschosse II (UG+EG bzw. EG+OG bzw. EG+DG)
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

Zeichenerklärung für Hinweise

-  1 Geplante Grundstücksgrenze
-  2 Höhenschichtlinien
- ① ca. 800 m² 3 Parzellennummer mit Grundstücksgröße
-  4 Bestehende Wohngebäude
-  5 Bestehende Nebengebäude
-  6 Symbol für mögliche Bebauung
-  7 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 601, 601/4 8 Flurstücksnummern
-  9 Böschung (bestehend)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung zum Lageplan M 1:1000 wird folgendes festgesetzt:

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90

Das Bebauungsgebiet ist als allgem. Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 - 2 BauNVO), als Mischgebiet (§ 6, Abs. 1 - 2 BauNVO) und als MI/G (§ 1, Abs. 4 BauNVO) und als Fläche für den Gemeinbedarf in offener Bauweise ausgewiesen. Abs. 3 "Ausnahmen" findet keine Anwendung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und BauNVO
 - 2.1 Hauptgebäude

Die Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Firstrichtung ist zwingend. Die Zahl der Vollgeschoße beträgt höchstens zwei, bei Parzelle 2 sind 3 Vollgeschoße zulässig. Bei der Wahl eines zweigeschoßigen Gebäudes (II) ist EG + UG zu verwirklichen, wenn das natürliche Gelände in Haustiefe um mehr als 1,5 m steigt, sonst EG + DG oder UG + EG.

Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren; der Baukörper ist grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln, wobei die zeichnerische Festlegung als traufständiges Gebäude bindend ist. Das Seitenverhältnis von Traufseite zur Giebelseite der Baukörper hat dabei mindestens 3 : 2 zu betragen. Werden Vorbauten (Erker etc.) gewünscht, sind diese einzufügen. Pro Gebäude ist 1 Erker zulässig.

 - 2.2 Nebengebäude und Garagen
 - 2.2.1 Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen.

 - 2.2.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m anzulegen.

- 2.2.3
Nebengebäude sind in gleichen Materialien und Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszubilden; die Dachneigung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Fassadenflächen, die hangbedingt höher als ein Geschöß erscheinen, sind durch zulässige Fassadenverkleidungen aus Holz optisch zu reduzieren.
- 2.3 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
Neben- und Versorgungsanlagen, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser und Abwasser benötigt werden, sind als Ausnahme zulässig, wenn auch keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.
- 2.4 Strom- und Fernmeldeleitungen
Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.
- 2.5 Straßenbeleuchtung, Verteilerkästen, Streusandkästen
Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen und Streusandkästen an der Gehweggrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.
- 2.6 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bay. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände durch Baugrenzen oder Baulinien festsetzt. Die Geltung der Vorschrift des Art. 6, Abs. 4 und Abs. 5 BayBO (Neufassung) wird angeordnet.
- 2.7 Stellplätze und Garagen
In den Bauanträgen sind die Stellplätze bzw. Garagen nach folgendem Schlüssel nachzuweisen:
- | | |
|--|----------|
| - für Einfamilienhäuser | 2 Ga/St. |
| - für Einliegerwohnungen oder zusätzlichen Wohneinheiten | 1 Ga/St. |
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 3.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung
Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern in ziegelroter kleinformatiger Dacheindeckung vorzusehen. Dachneigung: 28° - 38°
Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
Im MI/G und in der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Dachneigung auf 15° - 25° festgelegt.

3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 32° zugelassen. Gauben dürfen nur als stehende Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 1,45 m ausgeführt werden. Es ist dabei ein Mindestabstand von 2,50 m von der Giebelwand und zwischen den Gauben untereinander einzuhalten. Pro Traufseite ist ein Zwerchgiebel in einer max. Breite von $1/3$ der Gebäudelängsseite zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachüberstände:

Taufseitig mit Balkon	0,60 - 1,50 m
Taufseitig ohne Balkon	0,60 - 0,90 m
Firstseite mit Balkon	0,60 - 1,50 m
Firstseite ohne Balkon	0,60 - 0,90 m

Am Nebengebäude kann der Dachüberstand bis zu max. 50 cm kleiner gewählt werden.

Bei einer Grenzbebauung sind Dachüberstände nicht zulässig.

Traufhöhen:

Bei Typ EG + DG darf die Traufhöhe 4,50 m talseitig (gemessen am natürlichen Geländeverlauf) nicht überschreiten, bei UG + EG 6,50 m, bei UG + EG + OG (Parz. 2) ist eine Traufhöhe von 7,50 m talseitig zulässig.

Die Traufhöhe der Betriebsgebäude der Parz. 11, 12, 13 im MI/G sind bei gewählter Erdgeschoßigkeit auf max. 6,00 m, bei E + U auf max. 7,50 m (jeweils gemessen am natürlichen Geländeverlauf) begrenzt.

Die Bebauung auf Parz. 27 (Gemeinbedarfsfläche) darf talseitig max. 7,50 m, hangseitig max. 4 m bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf betragen.

Kniestockhöhe:

Die max. Kniestockhöhe beträgt 80 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.

3.3 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll sich an dem natürlichen Geländeverlauf orientieren, die hangseitige Erdgeschoßfußbodenhöhe darf vom natürlichen Geländeverlauf max. $\pm 0,5$ m abweichen. Im MI/G und in der Fläche für Gemeinbedarf darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe um $\pm 1,00$ m vom natürlichen Geländeverlauf abweichen.

3.4 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und nur eine max.

Breite von 2 m (im rechten Winkel vom Haus gemessen) aufweisen. Sie müssen auf eigenem Grundstück im Abstand von 2 m von der Grundstücksgrenze beendet sein.

Für die Parzellen 11, 12, 13, und 27 gilt abweichend:

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen mit einer Differenz von max. +/- 1 m vom natürlichen Geländeverlauf vorgenommen werden. Eine Beschränkung der Breite besteht nicht.

3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen in bebauten Grundstücken

Bei extremen Höhenunterschieden sind kleine Stützmauern als Trockenmauern bis 60 cm Höhe im Grundstück zulässig. Sie müssen in einem Abstand von max. 2 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze enden. Stützmauern im Bereich der Garageneinfahrten sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m erlaubt. Sie dürfen nur als geputzte Mauern bzw. als Natursteinmauern ausgebildet werden.

Die Gemeinde ist berechtigt, zur Straßenherstellung Böschungen und Stützmauern in die Anliegergrundstücke einzulegen.

Stützmauern könnten vermieden werden durch auszubildende Böschungen mit Geländeneigung max. 1:1, die mit einheimischen Gehölzen, die für den Lebendverbau von Hängen besonders geeignet sind, bepflanzt werden:

Corylus avellana, *Ligustrum vulgare*, *Salix aurita*, *Salix cinerea*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, *Salix viminalis*.

Für die Parzellen 11, 12, 13 im MI/G, sowie in Parzelle 27 im Sondergebiet gilt abweichend: Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m sind zulässig, sie müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Stützmauern auf den Parzellen 11, 12 und 13 sind nur hinter der Ortsrandeingrünung (Pkt. 4.1) zulässig. Die Ausführung in Beton ist statthaft, ihre sichtbare Oberfläche ist rauh auszuführen (Kratzbeton etc.) Die Stützmauern sind zu begrünen.

Die Parkplatzflächen im öffentlichen Bereich sind wasserdurchlässig auszuführen. Ebenso ist eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach Pkt. 4.3 erforderlich.

3.6 Einfriedungen

Zur Erschließungsseite sind keine Einfriedungen erwünscht.

Zwischen den Grundstücken:

senkrechte Holzlattenzäune oder hintergrüne Maschendrahtzäune von max. insgesamt 1 m Höhe (einschl. Holz) sind ohne Sockel zulässig. Zwischen Gelände und Zaun muß ein Abstand von mindestens 10 cm verbleiben

Zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Bretter- bzw. Lattenzaun aus Holz mit dahinterliegenden Säulen;
 Sockelmauer mit dem Gelände verlaufend, max. 10 cm über Gelände Einfriedungstüren und -tore sind Bestandteil der Einfriedungen und unterliegen den vorgenannten Festlegungen.
 Im MI/G sind Maschendraht- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig; Holzzäune nur bis zu einer Höhe von 1,20 m.

3.7 Fassadengestaltung

Außenwände in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Die Sockelhöhe ist auf max. 30 cm zu beschränken. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig; die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!). Als Holzschutzanstrich sind keine deckende Farben zu verwenden.

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,50 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer in stehende Rechteckformate zu untergliedern.

Wintergärten sind grundsätzlich auf ein Geschöß zu beschränken; innerhalb einer Abwicklung darf 1/3 der Gebäudebreite nicht überschritten werden; ausgenommen sind kleinere Teilverglasungen von Balkonen, wenn sie die Maßstäblichkeit der Fassadengliederung aufnehmen.
 Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen.
 Solarflächen sind auf Dachflächen nur dann zulässig, wenn sie 25 % der jeweiligen Einzeldachflächen nicht überschreiten.

3.8 Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen sind an Gebäuden und auf Grundstücken mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:
 Schrift- und Zeichenträger in max. Größe von 0,8 x 0,8 m an der erschließungsseitigen EG-Fassade oder an der Grundstücksgrenze in einer Höhe von max. 1,40 m. Farbige Beleuchtung oder Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig.

Für die Parzellen 11, 12, 13 und 27 gilt abweichend:
Schrift- und Zeichenträger in max. Größe von 0,80 x 3,50 m ausschließlich an der Fassade der Betriebsgebäude sind zulässig. Eine Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig.

3.9 Lärmschutz

Im Süden des Baugebietes darf die Wohnbebauung ohne Schallschutzmaßnahmen nur bis auf 45 m an die Fahrbahnmitte der St. 2140 herangeführt werden, im Osten bis auf 20 m.

3.10 Ausnahmen

Von der Festsetzung der Ziffer 3.1 kann im Einvernehmen mit der Gemeinde vom Landratsamt eine Ausnahmegenehmigung soweit zugelassen werden, als an Stelle des Satteldaches ein Krüppelwalmdach errichtet werden kann.
Dachneigung: 36° - 42°.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Eingrünung des Baugebietes an der Südgrenze

Als Übergang in die freie Landschaft ist die Bepflanzung des Ortsrandes erforderlich.

Der innerhalb der privaten Grünflächen liegende ca. 3,5 m breite Pflanzstreifen setzt sich zusammen aus einer 2-reihigen Strauchhecke bodenständiger Arten, durchsetzt von einzelnen bodenständigen Baumarten.

Die Anpflanzungen sind spätestens 6 Monate nach Bezugsfertigung durchzuführen.

Die Bepflanzung ist so durchzuführen, daß alle lfd. 15 m mind. ein Baum gepflanzt wird.

ARTENAUSWAHL:

Großbäume über 15 m Höhe

(Hochstämme STU 12-14 cm oder Stammbüsche 350-400 cm Höhe):

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Betula pendula (Sandbirke), Fagus sylvatica (Rotbuche), Populus tremula (Zitterpappel), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Kleinbäume bis 15 m Höhe

(Hochstämme STU 8-10 cm oder Stammbüsche 300-350 cm Höhe):

Acer campestre (Feldahorn), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Pyrus communis* (Holzbirne) alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze über 4 m Höhe

(Sträucher 125-150 cm Höhe):

Corylus avellana (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Salix purpurea, nana, caprea, smithiana, cinerea, fragilis* (Weiden), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn)

Gehölze bis 4 m Höhe

(Sträucher 80-100 cm):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Ribes alpinum* (Alpenjohnnisbeere), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Viburnum opulus, lantana* (Schneeball), *Symphoricarpos albus* (Schneebeere), *Salix aurita, repens* (Weiden), *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Rubus caesius* (Kratzbeere)

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 gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.
2. Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z. B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*), der Säuleneibe (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

4.2 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit bodenständigen Großbäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat mit Ausbau der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Artenauswahl: (Punkt 4.1)

- 4.3 Öffentliches Straßenbegleitgrün
- Die 1,5 m breite Straßenbegleitgrünfläche ist mit bodenständigen Großbäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Bepflanzung ist so durchzuführen, daß mind. alle 15 m ein Baum gepflanzt wird. Die 1 m breite Straßenbegleitgrünfläche des Wendehammers bei den Parzellen 24-26 ist als Schotterrasen auszubilden.
- 4.4 Anpflanzung innerhalb privater Grünflächen
- Die Bepflanzung der privaten Vorgärten und sonstiger privater Grünflächen hat landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen, Gehölzern und Sträuchern zu erfolgen. Nadelhölzer sind bei Vorgärten auf 20 % zu beschränken.
- Je 150 m² ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der offenen Vorfläche an der Straße.
- Stellplatzflächen für PKW sind als Rasenpflaster oder aus anderen wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.
- Bei Parzelle 11, 12 und 13 besteht zu den Parzellen 7, 8, 9 und zum Flurstück Nr. 231 ein Pflanzgebot für Bäume und Stäucher; ein Pflanzgebot besteht aus bei Parzelle 14 zu Parzelle 13; ebenso bei Parzelle 27 zur Nachbarbebauung der Parzellen 2 und 22, sowie zu den Flurstücken 223, 223/1 und 224/1.
- Diese Pflanzung ist zur Abmilderung von Immissions- und Emissionsbeeinträchtigungen vorzunehmen.
- Der Pflanzgürtel hat eine Mindestbreite von ca. 3 m aufzuweisen, die Pflanzung ist 2-reihig vorzunehmen.
- Die Bepflanzung ist so durchzuführen, daß alle lfd. 15 m mind. ein Baum gepflanzt wird.
- Artenauswahl: (Punkt 4.1)
- 4.5 Berankungen
- Die Berankung von Wänden ist erwünscht. Geeignet sind alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), Knöterich sowie Obstspaliere. Berankungsgerüste sind aus Holz in stehende Rechteckformate auszubilden.
- 4.6 Schutz des Mutterbodens § 39 BauBG
- 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 wiederverwendet 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 Oberflächen der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

5. Sonstiges

Wegen der Hanglage des Baugebietes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Vorlage von exakten Geländeschnitten erforderlich, aus denen die Stellung der geplanten Gebäude, die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m, und der Verlauf der vorhandenen sowie der geplanten Geländeoberfläche des Grundstücks und die Anschlüsse des Gebäudes an das Gelände hervorgehen; außerdem ist die Straßenhöhe mit darzustellen.

Bei der Planung der Hauptgebäude ist dies im Hinblick auf erst später zu erstellenden Garagen von Bedeutung.

6. Textliche Hinweise

6.1 Oberflächenwasser

Unverschmutzte Dachwässer sollten bei entsprechend aufnahmefähigem Untergrund versickert werden. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken. Die Verwendung durchlässiger Beläge (Granitrasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) z.B. für die Garagenzufahrten wird empfohlen.

Im Anschluß an versiegelte Bereiche sollten nach Möglichkeit Grünstreifen oder Mulden zur breitflächigen Versickerung der Oberflächenwasser angelegt werden.

6.2 Lärmschutz

Im Süden des Baugebietes darf die Wohnbebauung ohne Schallschutzmaßnahmen nur bis auf 45 m an die Fahrbahnmitte der St. 2140 herangeführt werden, im Osten bis auf 20 m.

6.3 Zustimmungsgesamt Parzelle 11, 12, 13, 14, 15

Die überbaubaren Flächen der Parzellen Nr. 11, 12, 13, 14, 15 liegen im Zustimmungsbereich des Straßenbauamts Regensburg. Die Bauvorhaben sind dieser Behörde zur Zustimmung vorzulegen.

Präambel:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 98 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Schlosserhügel III"

in der Fassung vom 16. JUNI 1994 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



(Siegel)

93458 Eschlkam den 22. NOV. 1994

Breu

Breu

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß:



(Siegel)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29. JULI 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 02. AUG. 1993 ortsüblich bekanntgegeben.

93458 Eschlkam den 22. NOV. 1994

.....
Bürgermeister Breu
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:



(Siegel)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. JULI 1993 hat in der Zeit vom 22. SEP. 1993 bis 22. NOV. 1993 stattgefunden.

93458 Eschlkam den 22. NOV. 1994

.....
Bürgermeister Breu
1. Bürgermeister

3. Auslegung:



(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. NOV. 1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. JAN. 1994 bis 20. JULI 1994 öffentlich ausgelegt.

93458 Eschlkam den 22. NOV. 1994

.....
Bürgermeister Breu
1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Eschikam hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ~~16. JUNI 1994~~ den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in der Fassung vom ~~16. JUNI 1994~~ als Satzung beschlossen.



(Siegel)

93458 Eschikam den 22. NOV. 1994

Breu
Bürgermeister **Breu**
1. Bürgermeister

5. Anzeige:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 29. SEP. 1994 Az. ~~SO-610-B-Nr. 6.1.9~~ gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



(Siegel)

93458 Eschikam den 22. NOV. 1994

Breu
Breu
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 1.1. OKT. 1994... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in ~~Rathaus Eschikam~~... 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 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



(Siegel)

93458 Eschikam den 22. NOV. 1994

Breu
Breu
1. Bürgermeister

J. Nr. 6.1.9.

Rechtswirksam seit 1.10.94