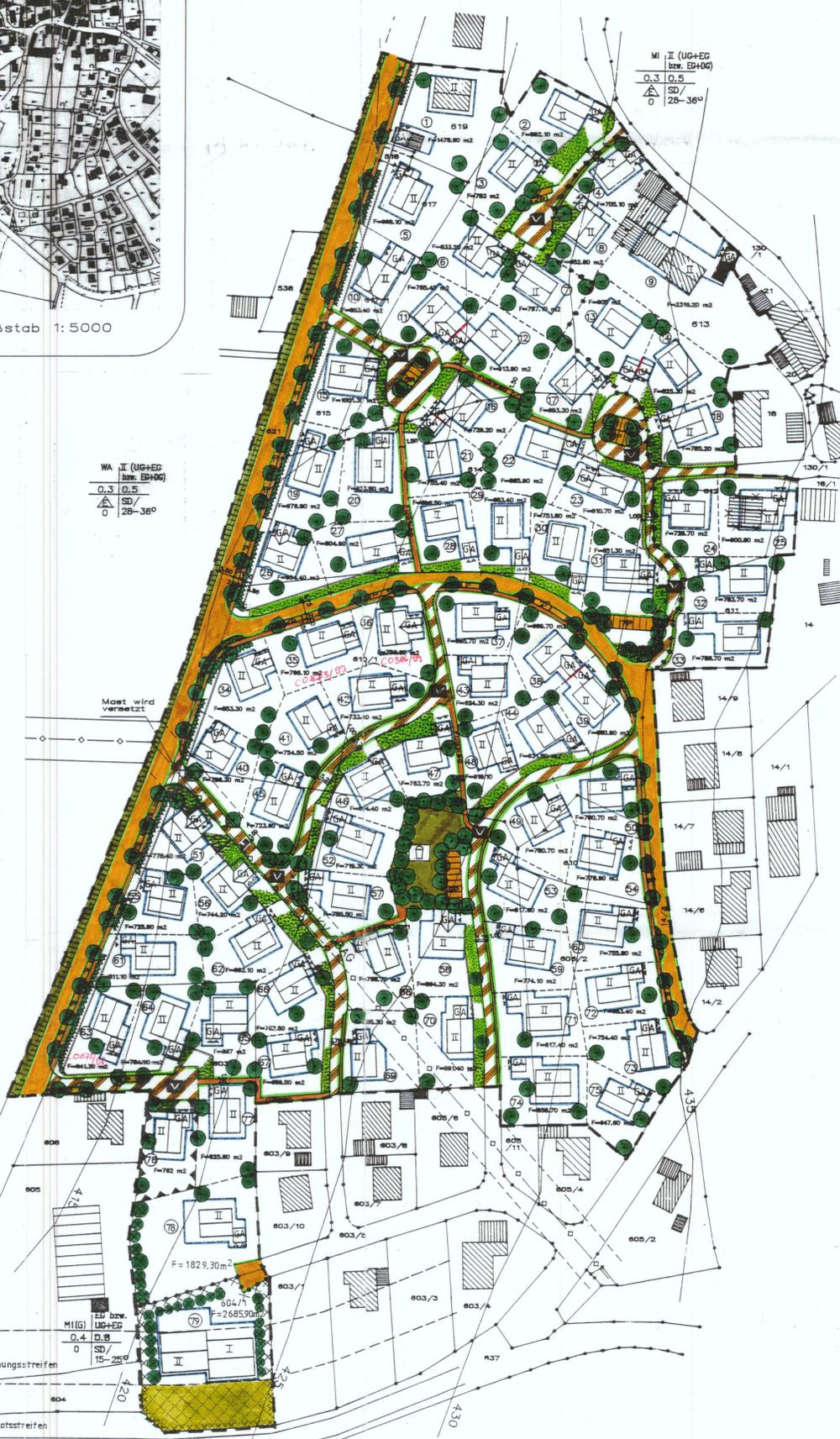


Übersichtsplan Maßstab 1:5000



NORDEN

WA II (UG+EG bzw. EG+DG)  
0,3 0,5  
SD/ 28-36°  
0



Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Maßstab 1: 1000

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen  
-Plan V 90 -

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
M	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
M(G)	Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung (§ 6 BauNVO)

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

g2.27	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
g2.24	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
g-v	Zahl der Vollgeschosse des Mind- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
UG+EG	Untergeschoss und Erdgeschoss (anzuwenden bei einer Geländeneigung von mehr als 15 m auf Hausbreite)
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)
—	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) "befahrbarer Wohnweg"
■	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 Private Grünflächen	
■	Offene Vorgärten, ohne Einzäunung
■	Abschirmende Grünflächen
■	Ortsrandbegrünung
●	Empfohlene Baumstandorte
●	Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher
5.2 Öffentliche Grünflächen	
■	Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
■	Straßenbegleitgrün
■	Spielplatz (§ 9 (1) 15 BauGB)
●	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

—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4) BauNVO)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
—	Blindende Firstrichtung = Mittelstrich
—	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (Einbau von Schallschutzfenstern an der Westfassade)
SD	Satteldach
—	Zaunflucht
—	20 KV OBAG Hauptversorgungsleitung, oberirdisch, mit begleitender Schutzzone

Nutzungstabellen

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

Zeichenerklärung für Hinweise

—	1 Geplante Grundstücksgrenze
—	2 Höhengichtlinien
—	3 Parzellennummer mit Grundstücksgröße
■	4 Bestehende Wohngebäude
■	5 Bestehende Nebengebäude
■	6 Symbol für mögliche Bebauung
—	7 Bestehende Grundstücksgrenzen
—	8 Straßenabkantung (bestehend)
—	9 Flurstücknummern

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. 91 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung

Der Bebauungsplan "Pointwiese II" in der Fassung vom 06. NOV. 1992 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.

Markt Eschlkam, den 15. FEB. 1993  
Bürgermeister 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21. FEB. 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11. FEB. 1993 ortsüblich bekanntgegeben.

Markt Eschlkam, den 15. FEB. 1993  
Bürgermeister 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15. FEB. 1993 hat in der Zeit vom 15. FEB. 1993 bis 15. FEB. 1993 stattgefunden.

Markt Eschlkam, den 15. FEB. 1993  
Bürgermeister 1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16. JULI 1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. FEB. 1993 bis 16. JULI 1992 öffentlich ausgelegt.

Markt Eschlkam, den 15. FEB. 1993  
Bürgermeister 1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Eschlkam hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15. FEB. 1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15. FEB. 1992 als Satzung beschlossen.

Markt Eschlkam, den 15. FEB. 1993  
Bürgermeister 1. Bürgermeister

5. Anzeige:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 20. JAN. 1993 Az. 13.111/93 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Markt Eschlkam, den 15. FEB. 1993  
Bürgermeister 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 13. FEB. 1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Vertretung des Gemeindeführers zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Eschlkam, den 15. FEB. 1993  
Bürgermeister 1. Bürgermeister

Gemeinde Eschlkam (Lkr. Cham)  
Bebauungsplan  
"Pointwiese II"

Geändert:

Datum: 06.11.1992

Planfertiger:

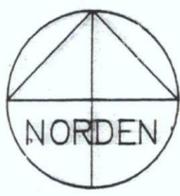
*Björn-Dieter Rau*



BJORN-DIETER RAU, Architekt Dipl.-Ing., Dipl.-Ing.(FH)  
8491 Eschlkam, Gaishof 24, Tel.= 09948/1044, Fax.=/1477

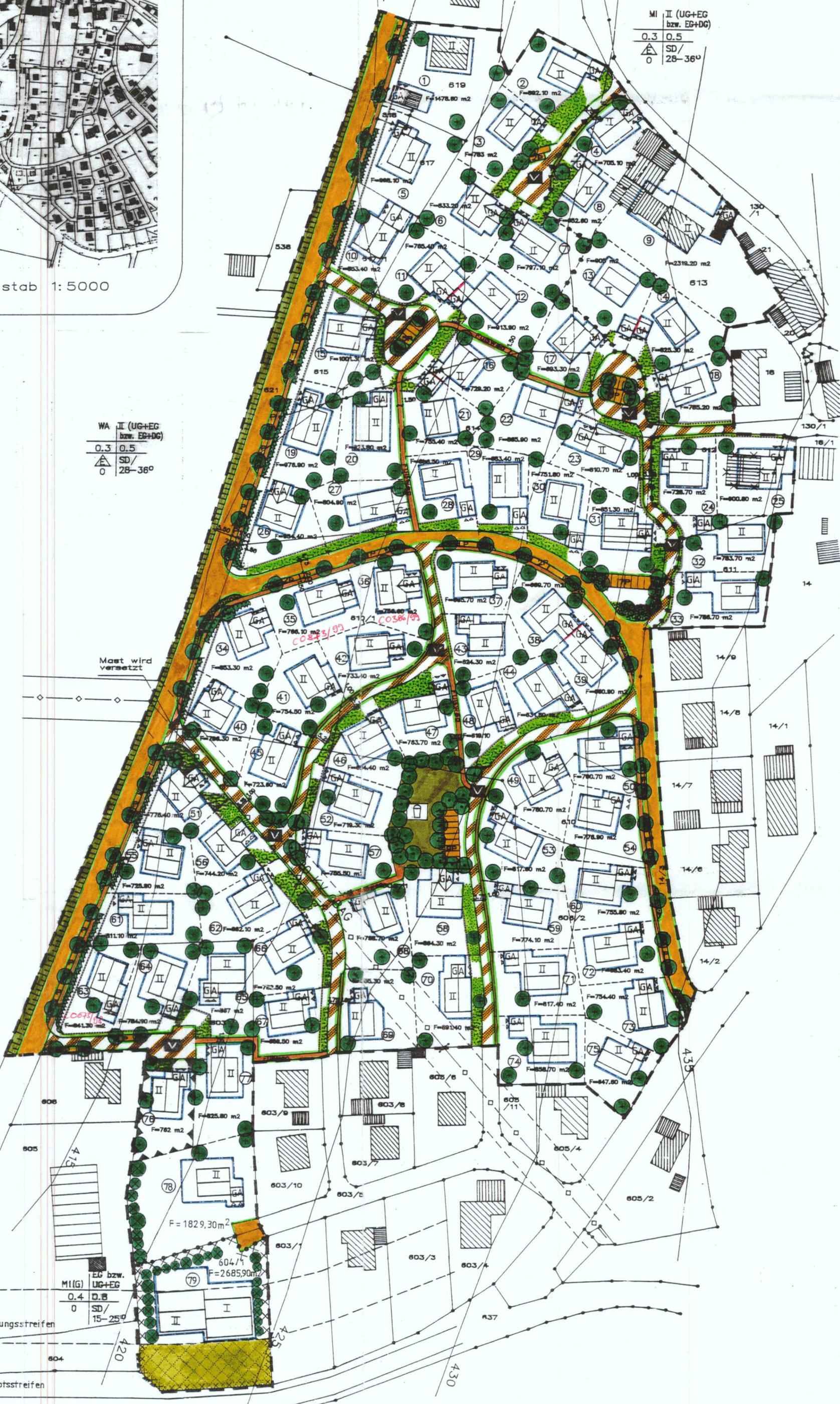


Maßstab 1: 5000



WA II (UG+EG  
bzw. EG+DG)  
0.3 0.5  
SD/  
0 28-36°

MI II (UG+EG  
bzw. EG+DG)  
0.3 0.5  
SD/  
0 28-36°



Mast wird  
versetzt

EG bzw.  
MI(G)  
UG+EG  
0.4 0.8  
SD/  
0 15-25°

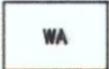
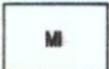
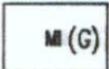
Zustimmungstreifen

Bauverbotsstreifen

St. 2140

# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen —Planz V 90 —

## 1. Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung (§ 6 BauNVO)

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

GFZ 0.7	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
GRZ 0.4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
III-V	Zahl der Vollgeschosse als Mind.- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
UG+EG	Untergeschoss und Erdgeschoss (anzuwenden bei einer Gelände- neigung von mehr als 1,5 m auf Hausbreite)
EG+DG	Erdgeschoss und Dachgeschoss

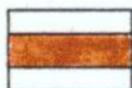
## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
	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) "Befahrbarer Wohnweg"



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 Private Grünflächen



Offene Vorgärten, ohne Einzäunung



Abschirmende Grünflächen



Ortsrandeingrünung



Empfohlene Baumstandorte



Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

## 5.2 Öffentliche Grünflächen



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



Straßenbegleitgrün



Spielplatz  
(§ 9 (1) 15 BauGB)



Pflanzgebot für Bäume  
und Sträucher

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

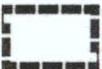
GA

Garagenstandorte

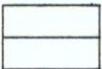
## 7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



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



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



Bindende Firstrichtung = Mittelstrich



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden  
Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz  
vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutz-  
gesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)  
(Einbau von Schallschutzfenstern an der Westfassade)

SD

Satteldach



Zaunflucht



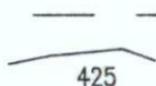
20 KV OBAG

Hauptversorgungsleitung, oberirdisch,  
mit begleitender Schutzzone

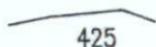
## Nutzungsschablone

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

## Zeichenerklärung für Hinweise



1 Geplante Grundstücksgrenze



2 Höhenschichtlinien

① ca. 800 m<sup>2</sup>

3 Parzellenummer mit Grundstücksgröße



4 Bestehende Wohngebäude



5 Bestehende Nebengebäude



6 Symbol für mögliche Bebauung



7 Bestehende Grundstücksgrenzen



8 Straßenböschung (bestehend)

601, 601/4

9 Flurstücksnummern

## 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) in offener Bauweise ausgewiesen. Ausnahmen nach dem § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO finden keine Anwendung und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  
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 der Wahl eines zweigeschoßigen Gebäudes (II) ist E + U 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 Nebenanlagen 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. Bei aneinander gebauten Garagen ist die Dachneigung der später zu errichtenden Garagen an die vorhandene Garage anzupassen. Fassadenflächen, die hangbedingt höher als ein Geschoß 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 volle Ausnutzung der Baugrenze bzw. Baufläche bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Grenzgaragen ist nur unter den Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 5 BayBO möglich.

### 2.7 Stellplätze und Garagen

In den Bauanträgen sind die Stellplätze bzw. 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° - 36°  
Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.  
Im MI/G ist die Dachneigung der Betriebsgebäude 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 vom Ortgang 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.

Bei Typ EG + DG darf die Traufhöhe 4,50 m talseitig (gemessen am natürlichen Geländeverlauf) nicht überschreiten, bei UG + EG 6,30 m.

Die Traufhöhe der Betriebsgebäude der Parz. 79 im MI/G sind bei festgelegter Erdgeschoßigkeit auf max. 5,50 m, bei festgelegter E + U auf max. 6,50 m (jeweils gemessen am natürlichen Geländeverlauf) begrenzt.

##### 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.

### 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 Parzelle 79 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 von mehr als 60 cm Höhe sind als geputzte Mauern bzw. Natursteinmauern auszubilden.

Die Gesamthöhe der Stützmauern darf max. 1.0 m nicht überschreiten. 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 Parzelle 79 im MI/G gilt abweichend: Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m sind zulässig, sie müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Stützmauern aus Beton sind zulässig, ihre sichtbare Oberfläche ist rauh auszuführen (Kratzbeton, etc.) Die Stützmauer ist zu begrünen.

### 3.6 Einfriedungen

Zur Erschließungsseite sind keine Einfriedungen erwünscht, bzw. die Festlegungen bezüglich der Zaunfluchten (1 m vom Straßenrand abgesetzt) oder hinter den offenen Vorgärten der Parzellen 1 - 3, 5 - 24, 26 - 31, 37, 40, 43, 44, 46 - 48, 51, 52, 55 - 59, 60 - 67, 70, 76 und 77 sind bindend.

Zwischen den Grundstücken:

senkrechte Holzlattenzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune von max. insgesamt 1 m Höhe (einschl. Holz) sind ohne Sockel zulässig. Zwischen Gebäude 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.

## 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 Geschoß 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 Parzelle 79 gilt abweichend:  
Schrift- und Zeichenträger in max. Größe von  
0,80 x 3,50 m an der Südfassade der Betriebsge-  
bäude sind zulässig. Eine Wechselbeleuchtung  
ist nicht zulässig.

### 3.9 Ausnahmen

Von der Festsetzung der Ziffer 3.1 kann im Ein-  
vernehmen 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 Westgrenze

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 zusam-  
men aus einer 2-reihigen Strauchhecke boden-  
ständiger Arten, durchsetzt von einzelnen boden-  
ständigen 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)

##### 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),  
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* (Weiden).

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).

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 m breite Straßenbegleitgrünfläche im Bereich der Wohnwege (verkehrsberuhigt) 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 m<sup>2</sup> 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 Festsetzungen der Zaunflucht 1 m von der Straßenbegrenzungslinie ist der Zwischenraum als private Straßenbegleitgrünfläche anzulegen. Auf die Anpflanzung von Sträuchern etc. sollte zugunsten von Rasen oder Wiesenflächen verzichtet werden.

Bei Parzelle 78 besteht zur Nachbarbebauung des Flurstücks 605 ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher; ebenso bei Parzelle 79 zur Parzelle 78 und zu den Flurstücken 605 und 603/1. 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.

#### 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.

- 4.7 Abschirmende Grünflächen
- Gemäß den Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan ist auf der Parzelle 79 entlang der Staatsstraße ein ca. 18 m breiter Bereich mit Büschen und kleinwüchsigen Bäumen anzulegen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist dem Straßenbauamt Regensburg ein entsprechender Pflanzplan zur Genehmigung vorzulegen.
- Artenauswahl: (Punkt 4.1)
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.) wird empfohlen, bzw. ist für private und öffentliche Stellflächen zwingend. Im Anschluß an versiegelte Bereiche sollten nach Möglichkeit Grünstreifen oder Mulden zur breitflächigen Versickerung der Oberflächenwasser angelegt werden.
- 6.2 Altlasten
- Der südliche Teil der Parzelle 79 liegt im Bereich einer ehemaligen kommunalen Müllgrube (mit überwiegend Hausmüll verfüllter Hohlweg) die mittlerweile mit Erdreich abgedeckt wurde. Eine Baugrunduntersuchung vor Planungsbeginn wird empfohlen.

**6.3 Zustimmungsgesuch  
Parzelle 79**

Die überbaubare Fläche der Parzelle Nr. 79 liegt im Zustimmungsbereich des Straßenbauamts Regensburg. Das Bauvorhaben ist 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. 91 der Bayer. Bauordnung erläßt der Gemeinderat folgende

## S a t z u n g

### § 1

Der Bebauungsplan "Pointwiese II"  
in der Fassung vom **06. NOV. 1992** 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)

Markt  
**8491 Eschikam** den **15. FEB. 1993**

*Breu*  
.....  
**Breu**

1. Bürgermeister

# Verfahrensvermerke:

## 1. Aufstellungsbeschuß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom <sup>21. DEZ. 1989</sup> ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am <sup>13. FEB. 1990</sup> ..... ortsüblich bekanntgegeben.

Markt  
8491 Eschlkam, den <sup>15. FEB. 1993</sup> .....



(Siegel)

.....  
Bürgermeister <sup>1. Bürgermeister</sup>

## 2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom <sup>23. MAI 1991</sup> ..... hat in der Zeit vom <sup>26. JUNI 1991</sup> ..... bis <sup>26. JUNI 1991</sup> ..... stattgefunden.

Markt  
8491 Eschlkam, den <sup>15. FEB. 1993</sup> .....



(Siegel)

.....  
Bürgermeister <sup>1. Bürgermeister</sup>

## 3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom <sup>16. JULI 1992</sup> ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom <sup>13. AUG. 1992</sup> ..... bis <sup>18. SEP. 1992</sup> ..... öffentlich ausgelegt.

Markt  
8491 Eschlkam, den <sup>15. FEB. 1993</sup> .....



(Siegel)

.....  
Bürgermeister <sup>1. Bürgermeister</sup>

## 4. Satzung:

Die Gemeinde Eschlkam hat mit Beschluß des Gemeinderates vom <sup>06. NOV. 1992</sup> ..... den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in der Fassung vom <sup>06. NOV. 1992</sup> ..... als Satzung beschlossen.

Markt  
8491 Eschlkam, den <sup>15. FEB. 1993</sup> .....



(Siegel)

.....  
Bürgermeister <sup>1. Bürgermeister</sup>

## 5. Anzeige:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom **20. JAN. 1993**  
Az. ~~SO-6407-NR: 6.1.5~~ gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine  
Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Markt **Eschlkam** den **15. FEB. 1993**

**6491 Eschlkam** den .....

*Breu*  
.....  
**Breu**

(Siegel)

1. Bürgermeister

## 6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht  
beanstandete Bebauungsplan wurde am **15. FEB. 1993**  
gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den  
üblichen Dienststunden in **Rathaus Eschlkam** 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.

Markt **Eschlkam** den **15. FEB. 1993**

**6491 Eschlkam** den .....

*Breu*  
.....  
**Breu**

(Siegel)

1. Bürgermeister

