

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHER FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO 1990
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Zahl der Geschosse
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl
Mittelstrich = Firststrichung

- BAUWEISE, BAULINIE, BAUCENZEN**
 - nur Einzelhäuser zulässig
- BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF** - erfüllt
- FLÄCHEN FÜR ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE** - erfüllt

- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Strassenverkehrsflächen (Fahrbahn mit Mäzbahn)
 - Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
 - Trafostation
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
 - 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen
- GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG**
 - Öffentl. Grünfläche entlang der Längsachse
- WASSERFLÄCHEN**
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRABUNGEN** - erfüllt
- FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT** - erfüllt
- PLANUNGEN, NUTZUNGSBEZUGENDE UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT**
 - Bäume zu pflanzen
 - Baugebietsbepflanzung (private Grünfläche)
 - Pflasterung wasserdurchlässig
 - Grünstreifen entlang der Stichstraßen
 - Öffentliche, bepflanzte Grünfläche
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - offene Vorgärten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
 - Zaunflucht
 - Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung siehe Ziff. 0.7.7
 - Dorfgebiet § 5 BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Einbau von Schallschuttfenstern nach § 3 Abs. 1 Nr. 24 BauOB siehe Ziffer 0.7.9
- HINWEISE**
 - laufende Parzellennummern
 - Flurstücknummer
 - geplante Grenzen
 - bestehende Grenzen
 - Höhenschichtlinien (5 m)
 - besteh. Gebäude und Nebengebäude
 - besteh. landwirtschaftlicher Betrieb
 - besteh. Sägewerksnutzung
 - besteh. Gewerbebetrieb

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUWEISE:** offen
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:** (unbebaut) Parzelle 18 ca. 700 m²; Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig
- FIRSTSTRICHUNG:** bei den einzelnen Parzellen verläuft die einseitige Firststrichung parallel zum Mittelstrich der Ziffer 2.1.1 und 15.1.
- GESTALTUNG DES GELÄNDES:** Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Zulässig sind Aufschüttungen bzw. Abrabungen bis max. 0,80 m.
- EINFRIEDRUNGEN:** Art und Ausführung: straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzung als senkrechter Holzstelen- oder Holzzaun zulässig, zumeist für Zaunposten durchzuführen. Zaunposten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Alternativen sind auch Pfostenhecken möglich. Höhe des Zaunes über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,30 m. Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m, bei seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze unzulässig. **Vorgärten:** Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Für die Parzellen 4 bis 8 sind offene Vorgärten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen, vorgesehen.
- GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:** Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Wandhöhe max. 3,00 m im Mittel. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m eingehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Caragenzufahrten, Steilplätze und andere Lagerflächen sind verkehrsmäßig zu halten, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dagegen stehen. (siehe auch 0.8.2)
- Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- STÜTZMAUERN, TERRASSEN, TERRASSIERUNGEN**
 - Stützmauern max. 3,00 m hoch sind als Trockenmauern mit Bepflanzung zugelassen. Aufputzungen und Abrabungen sind bis max. 0,20 m zulässig.
 - Bereitigte Flächen: Grundsätzlich sind wassergebundene Beläge, Schotterrasen oder Rasenpflaster/Okopflaster im Terrassen- und verkehrsberuhigten Bereich Gehwege, Park- und Freizeitanlagen, Wundhöhen, Trau- und Oberschichten vorzuziehen. Caragenzufahrten können über den Gehwegbereich hinweg bis zur Grundstücksgrenze mit gebündelter Trau- und Oberschicht versehen werden.
 - Farbspektrum für Beläge: grauarantiert bis zarte Erdtöne, keine buntfarbige Belaggestaltung.
 - Pergola: max. 16 qm; Höhe 2,40 m
 - Laube: max. 2,4 x 2,4 m; Höhe Dachspitze 3,20 m
- BEPFLANZUNG:**
 - Baumartenwahl: Die als Einzelstellung ausgewiesenen Bäume sind grundsätzlich aus den Beständen der potentiellen natürlichen Vegetation zu entnehmen. Auf die jeweiligen Standortbedingungen ist zu achten. Für besondere Standorte, Hitzurückhaltung, Ansprüche auf besondere Kronenformen, Windschneelastung innerhalb von Gebäudekomplexen, ungünstige Belichtungsverhältnisse kann bzw. muß auf widerstandsfähigere bzw. besondere Wuchsformen zurückgegriffen werden. Entsprechende Auswahl ist in den Baulinien darzustellen.
 - Bei Pflanzungen von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind entsprechende Vorkehrungen zur Standortverbesserung zu treffen. Baumstammbereich bzw. Straßensbreite als Mindestordnung für:
 - Größtkronige Bäume 4,0 x 4,0 m, Alternativ: dachgehende Pflanzstreifen 2,5 m (bei angrenzender wassergebundener Decke oder Rasenpflaster im Bereich Gehsteig bzw. Parkbuchten kann auf 1,75 m reduziert werden, Distanz Stammbasis zur Fahrbahnkante 0,75 m)
 - Mittelskronige Bäume 2,5 x 2,5 m, d.h. 2,00 m, Reduzierung auf 1,50 m möglich, Distanz Stammbasis zur Fahrbahnkante 0,75 m
 - Kleinkronige Bäume 1,5 x 1,5 m, d.h. 1,50 m, Reduzierung auf 1,00 m möglich, Distanz Stammbasis zur Fahrbahnkante 0,75 m
 - Versorgungs- und Entsorgungsleitungen müssen grundsätzlich mind. 1,25 m neben dem Stammstumpf liegen, sollten zu Reparatur- bzw. Ergänzungszwecken im Bereich von 3,0 m vor und 3,0 m nach dem Baumstamm verortet sein, um bei nachträglichen Leitungsarbeiten den Wurzelbereich nicht zu beeinträchtigen. Alternativ dazu bieten sich bei nachträglichen Leitungslegungen Erdverpressungen an bzw. müssen dann in solchen Fällen Anwendung finden Schutzbereich wie oben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Vorschläge zur Artenauswahl öffentliche Grünbereiche: Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat mit Ausbau der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. **Auswahl:**
 - Größebäume über 15 m Höhe (H x v, STU 12/16 Acer pseudoplatanus Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Eiche), Tilia cordata (Winterlinde).
 - Kleinbäume bis 15 m Höhe (H x v, STU 10/12 Cornus sanguinea (rotter Hartriege), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenrose), Rhamnus frangula (Raubholz), Ribes alpinum (Alpenhambrosie), Prunus spinosa (Schneeball), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Lantana (Schneeball)), Symphoricarpos albus (Schneebeere), Salix aurita, repens (Weiden).
- Folgende landschaftstypische Pflanzensorten dürfen im privaten und öffentlichen Grünbereich nicht verwendet werden:
 - Gehölze mit aufrechter Laub- und Laubbildung wie z.B. Blaubuche, Blauflechte, Blauflechte, Blauflechte, Blauflechte (Purpureus glaucus) sowie gelbblauflügelte Wacholder, Scheinzypresse und Eibenarten.
 - Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden und pyramidalen Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Parmentapappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaums (Thuja), der Säuleneibe (Taxus baccata) sowie der Esalgaun (Thuja typicala).
- WERBUNGSANLAGEN:** max. 0,30 m² zulässig. Das Anbringen von Leuchtreklamen ist unzulässig.
- HINWEISE:** Für Regenwasserspeicherung und Verwendung: Regenwasser ist zu sammeln und für Gartenbewässerung usw. zu spenden.
- Zusätzliche Vorschläge zur Artenauswahl Gehölze:
 - Corylus avellana (Haselnuß), Crataegus laevigata (Zweigflügeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eisgrüflicher Weißdorn), Lonicera nigra (Schwarze Heckenrose), Rosa pedunculata (Alten-Heckenrose), Solix chereza, Fragaria, purpurea, triandra, venusta (Weiden), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenkätzchen).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- HAUPTGEBÄUDE:** Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1
 - Dachform: I + D - Satteldach 22° bis 32° oder Krüppelwalmdach
 - Dachdeckung: Planen oder Ziegelfelz - Ziegelfelz
 - Dachgauben: ab 22° als stehende Gauben (Satteldach mit steil Fensterformat, od. als liegende Gaube (Schieppg.) mit lieg. Fensterformat. Zulässig sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche mit einer max. Fensterfläche von 2,5 m² im Inneren Drittel der Dachfläche.
- Kniestock:** bei I + D bis max. 1,0 m zulässig (ok. Reddecke bis OK Pfeiler)
- Sockelhöhe:** nicht über 0,30 m über Geländeoberkante
- Ortgang:** Überstand mind. 0,50 m, nicht über 0,80 m bei Balkon nicht über 1,50 m
- Traufe:** Überstand mind. 0,50 m, nicht über 0,80 m bei Balkon nicht über 1,50 m
- Wandhöhe:** bei I + D beträgt nicht über 5,0 m ab natürlicher Geländeoberkante
- Das Seitenverhältnis von Länge : breite Traufe : Giebel muß mindestens 1 : 4 betragen.
- Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zur Verfügung nicht zu dunkeln.
- Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talsteile Aufhängungen sind weitgehend einzuplanieren. Harde Geländekanten sind zu vermeiden.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Art. 7 Absatz 1 findet keine Anwendung.
- Zugänge und Zufahrten, sowie die Aufstell- und Bewegungsräume für die Feuerwehr sind nach Art. 16 BayBO zu beachten.
- Aufgrund der Nähe zum gewerblichen Betrieb (Sägewerk) ist die Parzelle 8 durch Nutzungstrennlänge von den übrigen geplanten Wohngebäuden getrennt.
- Die Parzelle 8 darf nur mit betriebszugehörigen Wohnen bebaut werden.
- Die Höhe zum Zimmereckbereich erfordert den Einbau von Schallschuttfenstern an der Nord- und Westfassade des Wohngebäudes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die dem Verkehr ausgesetzten Bäume sind durch stammstützende Vorrichtungen zu schützen. Entsprechende Vorrichtungen haben sich harmonisch in das Gestaltungskonzept einzufügen.
- Fertigstellungen, Entwicklungen und Dauerpflege sind zu gewährleisten
- Soweit von Fachurteilern z.B. Birke, Weiden in Privatgärten abzuraten ist, dürfen sie im Bereich von Vorgärten, straßenseitiger Anlagen bzw. straßenbegleitendem Grün nicht verwendet werden.
- Qualitätsmerkmale - Planzgrößen (Mindestgrößen)
 - öffentlich privat
 - Größebäume: Hochstämme DB,STU 4xv 20/25 3xv 14/16
 - Mittelskronige Bäume: Hochstämme DB,STU 3xv 10/16 3xv 12/14
 - Kleinkronige B.: Hochst. DB/BS,STU/Hei 3xv 14/16 2xv 10/12
- Obstgehölze übliche Verkaufsgrößen Halb- und Hochstamm
- Vorschläge zur Artenauswahl private Grünbereiche:
 - Bäume: Scharlach-Dorn, rot-Dorn, Zierapfel, alle Nußbäume, Winterlinde, heimische Obstbaumarten.
 - Heckenanpflanzungen:
 - inur für seitliche Grundstücksgrenzengrenzen: Heibuche, Korneiche, Feldahorn, Alpenhambrosie, Rotbuche, Hartrieegel, Wildrosen
 - inur für hintere Grundstücksgrenzen: Grundsätzlich soll der für Gartenanlagen brauchbaren heimischen Vegetation eine besondere Rangfolge eingegeben werden. Anpflanzungen sind zu freien Landschaftsbäumen (geringfügig abgewandte Seiten) ausschließlich mit pot. natürlicher Vegetation zu versehen. Differenziert nach den verschiedenen Standorten sind dies z.B. Eberesche, Feldahorn, Traubenkirsche, weiniger Schneeball, Waldahorn, Heckenkirsche, rosa pfeifferförmige, rosa gloucia, Alpenhambrosie, etc.

REGELBEISPIEL M 1:200

DACHNEIGUNG 22° - 32°

LEGENDE BEST. GEBÄUDE SÄGEWERKS BETRIEB

A SÄGEGATTER TRAUPL. TALS, max. 8,00 m SATTELDACH WIE 0.7.1

B MASCHENSCHUPPEN TRAUPL. TALS, max. 6,00 m PULTDACH ID WELZENTPLATTEN

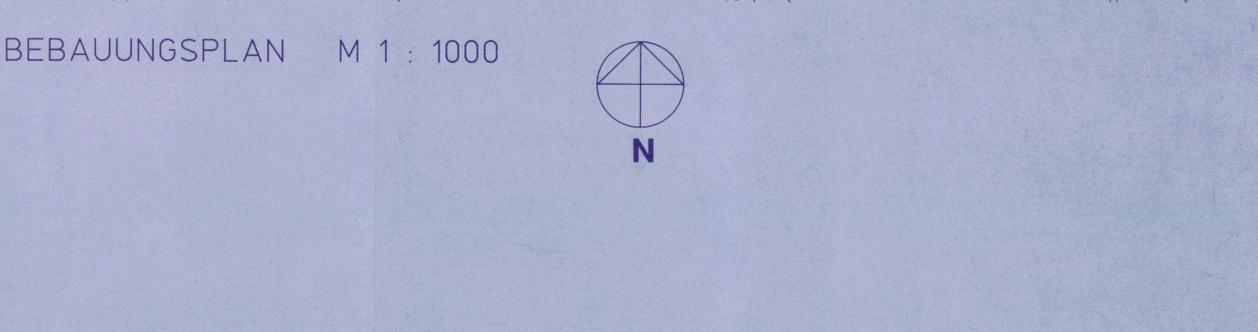
C WOHNHÄUS TRAUPL. max. 8,50 m SATTELDACH WIE 0.7.1

D BETRIEBSGEBÄUDE TRAUPL. TALS, max. 9,00 m SATTELDACH WIE 0.7.1

BEBAUUNGSPLAN OBERER HASSELBACH WARZENRIED

GEMEINDE : ESCHLKAM ORTSTEIL : WARZENRIED

DORFGEBIET (MD) NACH § 5 BAUNVO GRZ UND GFZ NACH § 17 BAUNVO



LAGEPLAN M 1 : 5000

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Oberer Haselbach, Gemeinde Eschlkam - Warzenried“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches LVm Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat der Gemeinde Eschlkam in öffentlicher Sitzung am ... folgende Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen:

- räumlicher Geltungsbereich
- Inhalt der Satzung
- Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 19 BauZG in Kraft.

Ort, Datum: _____

Siegel: _____

B.N. G.G.A. Herrmann, seit 23.10.96, § 50, 1 (1) Staudenbau

BEBAUUNGSPLAN „OBERER HASSELBACH“

GEMEINDE : ESCHLKAM, ORTSTEIL WARZENRIED
 LANDKREIS : CHAM
 REG. BEZIRK : OBERPFALZ

- Aufstellungsbeschluss:** Der Marktrat hat in der Sitzung vom 06.12.20... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.20... öffentlich bekanntgemacht.
- Bürgerbeteiligung:** Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 8 BauZG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.1995 hat in der Zeit vom 03.01.20... bis 11.05.20... stattgefunden.
- Auslegung:** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauZG in der Zeit vom 02.07.20... bis 11.08.20... öffentlich ausgestellt.
- Satzung:** Der Marktrat Eschlkam hat mit Beschluß des Marktrats vom 01.08.20... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauZG in der Fassung vom 06.08.1995 als Satzung beschlossen.
- Anzeige des Bebauungsplanes:** Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 11.10.20... Az. 5001-3/01 & 5001-4/01 gemäß § 11 Abs. 8 BauZG erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
- Inkrafttreten:** Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 25.10.20... gemäß § 12 BauZG öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus des Marktes Eschlkam, Zimmer Nr. 02, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 BauZG sind die §§ 214 und 215 BauZG mit Hinweis zu verweisen.

Eschlkam, den 29.11.2006
 Frau J. Bürgermeister
 ARCHITEKTURBÜRO
 WILDMÖRCHER/ROSENTHAL
 93411 Eschlkam
 SE 75 00 1995
 09341/0030 Fax 09347/90031
 SCHNEIDER & PARTNER
 ARCHITECTS
 93411 Eschlkam
 Tel. 09347/90030 Fax 09347/90031



BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO 1990

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Geschoße

Gepantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1



als Höchstgrenze Erdgeschoss und
ausgebautes Dachgeschoss

2.1.2



bestehende Wohngebäude:
Der Einschrieb (I+U, I+D, II) gilt für den
Bestand, sowie für den Umbau- und
Erweiterungsmaßnahmen.

2.1.3



bestehende Nebengebäude

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

nur Einzelhäuser zulässig

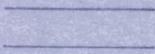


Baugrenze

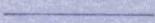
4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF - entfällt

5. FLÄCHEN FÜR ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE -
entfällt

6. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn) mit Maßzahl.



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



20-KV-Freileitung mit Schutzstreifen

9. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

Öffentl. Grünfläche entlang der Lüststrasse



10. WASSERFLÄCHEN



11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN - entfällt

12. FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT - entfällt

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



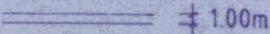
Bäume zu pflanzen



Baugebietsabpflanzung (private Grünfläche)



Pflasterung wasserdurchlässig



Grünstreifen entlang der Stichstraßen



öffentliche, bepflanzte Grünfläche



offene Vorgärten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Zaunflucht

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1



Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
siehe Ziff. 0.7.7

15.3



Dorfgebiet § 5 BauNVO

15.4



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

15.6



Einbau von Schallschutzfenstern
nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
siehe Ziffer 0.7.8

HINWEISE



laufende Parzellennummern

928/2

Flurstücknummer



geplante Grenzen



bestehende Grenzen



Höhenschichtlinien (5 m)



besteh. Gebäude und Nebengebäude

LB

besteh. landwirtschaftlicher Betrieb

SB

besteh. Sägewerksnutzung

GB

besteh. Gewerbebetrieb

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 BAUWEISE:

0.1.1 offen

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: (unbebaut)

0.2.1 Parzelle 18 ca. 700 m².

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

0.3 FIRSTRICHTUNG:

0.3.1 bei den einzelnen Parzellen verläuft die einzuhaltende Firstrichtung parallel zum Mittelstrich der Ziffer 2.1.1 und 15.1.

0.4 GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.4.1 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Zulässig sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis max 0,80 m.

0.5 EINFRIEDUNGEN:

0.5.1 Art und Ausführung: Straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzung als senkrechter Holzplatten-oder Hanichlzaun zulässig, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Alternativ sind auch Pflanzhecken möglich.

Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,30 m.

Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m, bei seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze unzulässig.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen.

Für die Parzellen 4 bis 8 sind offene Vorgärten, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen, vorgesehen.

0.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.6.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Wandhöhe max. 3.00 m Im Mittel.

0.6.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Garagenzufahrten, Stellplätze und andere Lagerflächen sind versickerungsfähig zu halten, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dagegen stehen. (siehe auch 0.8.2)

0.6.3 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.7 HAUPTGEBÄUDE:

0.7.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1

Dachform: I + D - Satteldach 22° bis 32°
oder Krüppelwalmdach
Dachdeckung: Pfannen oder Falzziegel - Ziegelrot
Dachgaupen: ab 32° als stehende Gaupen (Satteldach) mit steh. Fensterformat, od. als liegende Gaupe (Schleppg.) mit lieg. Fensterformat. Zulässig sind max. 2 Dachgaupen pro Dachseite mit einer max. Fensterfläche von 2,5 m² im inneren Drittel der Dachfläche.

0.7.1 Kniestock: bei I + D bis max. 1,0 m zulässig (OK Rohdecke bis OK Pfette)

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m über Geländeroberkante

Ortgang: Überstand mind. 0,50 m, nicht über 0,80 m
bei Balkon nicht über 1,50 m

Traufe: Überstand mind. 0,50 m, nicht über 0,80 m
bei Balkon nicht über 1,50 m

Wandhöhe: bei I + D talseitig nicht über 5,0 m ab natürlicher Geländeoberkante.

0.7.2 Das Seitenverhältnis von Länge : Breite (Traufe : Giebel) muß mindestens 5 : 4 betragen.

0.7.3 Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zur erfolgen (nicht zu dunkel).

0.7.4 Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig einzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden.

0.7.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Art. 7 Absatz 1 findet keine Anwendung.

0.7.6 Zugänge und Zufahrten, sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach Art. 16 BayBO zu beachten.

0.7.7 Aufgrund der Nähe zum gewerblichen Betrieb (Sägewerk) ist die Parzelle 8 durch Nutzungstrennlinie von den übrigen geplanten Wohngebäuden getrennt.
Die Parzelle 8 darf nur mit betriebszugehörigen Wohnen bebaut werden.

0.7.8 Die Nähe zum Zimmereibetrieb erfordert den Einbau von Schallschutzfenstern an der Nord- und Westfassade des Wohngebäudes.

0.8 STÜTZMAUERN, TERRASSEN, TERRASSIERUNGEN

0.8.1 Stützmauern bis max. 80 cm Höhe sind nur als Trockenmauern mit Bepflanzung zugelassen. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80m zulässig.

0.8.2 Befestigte Flächen:
Grundsätzlich sind wassergebundene Beläge, Schotterrassen oder Rasenpflaster/Ökopflaster im Terrassen und verkehrsberuhigten Bereich (Gehwege, Park- und Hofflächen) gebundenen Trag- und Oberschichten vorzuziehen. Garagenzufahrten können über den Gehwegbereich hinweg bis zur Grundstücksgrenze mit gebundener Trag- und Oberschicht versehen werden.

Farbspektrum für Beläge: grauvarianten bis zarte Erdtöne, keine buntfarbige Belagsgestaltung.

0.8.3 Pergola: max. 16 qm, Höhe 2,40 m

0.8.4 Laube: max. 2,4 x 2,4 m, Höhe Dachspitze 3,20 m

0.9 BEPFLANZUNG:

0.9.1 Baumartenwahl:

Die als Einzelstellung ausgewiesenen Bäume sind grundsätzlich aus den Beständen der potentiellen natürlichen Vegetation zu entnehmen. Auf die jeweiligen Standortbedingungen ist zu achten. Für besondere Standorte, Hitzerückstrahlung, Ansprüche auf besondere Kronenformen, Winddüsenbelastung innerhalb von Gebäudekomplexen, ungünstige Belichtungsverhältnisse kann bzw. muß auf widerstandsfähigere bzw. besondere Wuchsformen zurückgegriffen werden. Entsprechende Auswahl ist in den Bauanträgen darzustellen

Bei Pflanzungen von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind entsprechende Vorkehrungen zur Standortverbesserung zu treffen. Baumscheibenbereich bzw. Streifenbreite als Mindestforderung für:

Großkronige Bäume 4,0 x 4,0 m, Alternative: durchgehender Pflanzstreifen 2,5 m (bei angrenzender wassergebundener Decke oder Rasenpflaster im Bereich Gehsteig bzw. Parkbuchten kann auf 1,75 m reduziert werden). Distanz Stammbasis zu Fahrbahnkante 0,75 m.

Mittelkronige Bäume 2,5 x 2,5 m, dto. 2,00 m, Reduzierung auf 1,50 m möglich, Distanz Stammbasis zur Fahrbahnkante 1,00 m

Kleinkronige Bäume 1,5 x 1,5 m, dto. 1,50 m, Reduzierung auf 1,00 m möglich, Distanz Stammbasis zur Fahrbahnkante 0,75 m.

0.9.2 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen müssen grundsätzlich mind. 1,25 m neben dem Stammittelpunkt liegen, sollten zu Reparatur- bzw. Ergänzungszwecken im Bereich von 3,0 m vor und 3,0 m nach dem Baumstandort verrohrt sein, um bei nachträglichen Leitungsarbeiten den Wurzelbereich nicht zu beeinträchtigen. Alternativ dazu bieten sich bei nachträglichen Leitungslegungen Erdverpressungen an bzw. müssen dann in solchen Fällen Anwendung finden (Schutzbereich wie oben).

0.9.3 Die dem Fahrverkehr ausgesetzten Bäume sind durch stammschützende Vorrichtungen zu schützen. Entsprechende Vorrichtungen haben sich harmonisch in das Gestaltungskonzept einzufügen.

0.9.4 Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Dauerpflege sind zu gewährleisten

0.9.5 Soweit von Flachwurzlern (z.B. Birke, Weide) in Privatgärten abzuraten ist, dürfen sie im Bereich von Vorgärten, straßenseitiger Anlagen bzw. straßenbegleitendem Grün nicht verwendet werden.

0.9.6 Qualitätsmerkmale - Pflanzgrößen (Mindestgrößen)

		öffentlich	privat
Großbäume:	Hochstämme m. DB.STU	4xv 20/25	3xv 14/16
Mittelkronige Bäume:	Hochstämme DB.STU	3xv 16/18	3xv 12/14
Kleinkronige B.:	Hochst. DB/OB.STU/Hei	3xv 14/16	2xv 10/12

Obstgehölze übliche Verkaufsgrößen Halb- und Hochstamm

0.9.7 Vorschläge zur Artenauswahl private Grünbereiche

Bäume: Scharlach-Dorn, Rot-Dorn, Zierapfel, alle Nußbäume, Winterlinden, heimische Obstbaumsorten.

Heckenanpflanzungen: (nur für seitliche Grundstücksabgrenzungen)

Hainbuche, Kornelkirsche, Feldahorn, Alpenjohannisbeere, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen

(nur für hintere Grundstücksgrenzen)

Grundsätzlich soll der für Gartenanlagen brauchbaren heimischen Vegetation eine besondere Rangstelle eingeräumt werden. Anpflanzungen sind zu freien

Landschaftsräumen (gartenrückgewandte Seite) ausschließlich mit pot. natürlicher Vegetation zu versehen. Differenziert nach den verschiedenen Standorten sind dies z.B. Eberesche, Feldahorn, Traubenkirsche, wolliger Schneeball, Waldhasel, Heckenkirsche, Rosa pibernellifolia, Rosa glouca, Alpenjohannisbeere, etc.

0.9.8 Vorschläge zur Artenauswahl öffentliche Grünbereiche:

Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat mit Ausbau der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Auswahl:

Großbäume über 15 m Höhe (H 3 x v. STU 12/14) *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde).

Kleinbäume bis 15 m Höhe (H. 2xv. STU 10/12) *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze über 4 m Höhe (Str. 2xv. 60 - 100) *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel) *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Viburnum opulus lantana* (Schneeball), *Symphoricarpos albus* (Schneebeere), *Salix aurita*, *repens* (Weiden).

0.9.9 Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen im privaten und öffentlichen Grünbereich nicht verwendet werden:

1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen und Eibenarten.

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

0.10 **WERBEANLAGEN:**

0.10.1 max. 0,30 m² zulässig

Das Anbringen von Leuchtreklamen ist unzulässig.

0.11 **HINWEISE:**

Für Regenwasserspeicherung und Verwendung:
Regenwasser ist zu sammeln und für Gartenbewässerung usw. zu spenden.

0.9.8 Zusätzliche Vorschläge zur Artenauswahl Gehölze

Corylus avellana (Haselnuß), *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Lonicera nigra* (Schwarze Heckenkirsche), *Rosa pendulina* (Alpen-Heckenrose), *Salix cinerea*, *fragilis*, *purpurea*, *triandra*, *viminialis* (Weiden), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder).

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Oberer Haselbach, Gemeinde Eschlkam - Warzenried“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat der Gemeinde Eschlkam in öffentlicher Sitzung am folgende Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet

Oberer Haselbach in Warzenried

ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem

1. Lageplan M = 1 : 5000
2. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerke vom 06.06.1995
3. Textteil der Gemeinde/Stadt vom
4. Erläuterung

§ 3

Inhalt der Satzung

- (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt. Diese sind vom Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt/Gemeinde durchzuführen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §12 BauGB in Kraft.

.....
(Ort, Datum)

.....
Siegel

B.Nr. 65.1. rechtswirksam seit "23.10.96" Sg 50 A.
C11 Schwindbauweise

BEBAUUNGSPLAN „OBERER HASSELBACH“

GEMEINDE : ESCHLKAM, ORTSTEIL WARZENRIED

LANDKREIS : CHAM

REG. BEZIRK : OBERPFALZ

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 08.12.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.95 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.1995 hat in der Zeit vom 03.07.95 bis 11.08.95 stattgefunden.

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.95 bis 11.08.95 öffentlich ausgelegt.

4. Satzuzug:

Der Markt Eschikam hat mit Beschluß des Marktrates vom 01.08.96 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 06.06.1995 als Satzung beschlossen.

5. Anzeige des Bebauungsplanes:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 17.10.96, Az. 501-610/B.Nr.6.S.1 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 23.10.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Eschikam, Zimmer Nr. 07 zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten 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.

Eschikam, den 29.11.1996

Breu

Breu, 1. Bürgermeister



ARCHITEKTURBÜRO

WALDMÜNCHEN, DEN 06.06.1995

GEÄ. 25.10.1995

GEÄ. 05.08.1996



SCHNEIDER & PARTNER

am rohrgarten 9

tel. 09972/90030

93419 waldmünchen

fax 09972/90031