

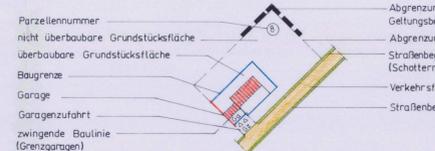


Zeichenerklärung

- a. Hinweise**
- Flurstücksnummer
 - bestehende Grenzen
 - geplante Grenzen
 - Höhenschichtlinien
 - vorh. Wohngebäude
 - vorh. Nebengebäude

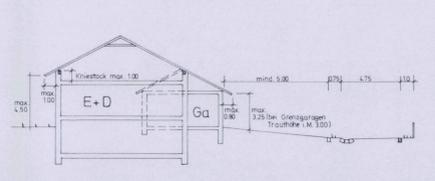
- b. verbindliche Festsetzungen**
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
 - 3 = Dachform SD=Satteldach, Krüppelwalmdach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = Bauweise o = offene Bauweise
 - 6 =

- Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauVO 1990
- geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung
- Kinderspielplatz
- öffentliche Grünfläche
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)
- Baugebietseingrünung privat bzw. öffentlich
- Lärmschutzwand
- Parkplatz, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen)
- privater Feldweg

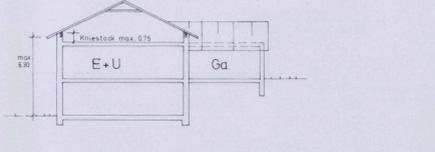


Regelbeispiele M = 1: 200

- Hauptgebäude**
- Dachneigung: 28°-36°
 - Dachdeckung: Dachziegel naturrot
 - Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 32° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schiefelehdach ausgebildet werden.
 - Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.
- Nebengebäude**
- wie Hauptgebäude
 - wie Hauptgebäude kein Kniestock
 - Satteldach bzw. Krüppelwalmdach



Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Nr. 15 Bayer BO erläßt der Marktgemeinderat folgende Satzung

Der Bebauungsplan "Schwabenbüchsen" in der Fassung vom 16.12.1994 ist beschlossen.

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

Mit Geldhöhe bis zu 100.000,00 Deutsche Mark kann belegt werden, vorwiegend oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Falkenstein, den 31.08.1995

W. Huber
Kulzer, 1. Bürgermeister

11. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

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

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschosshöhen sind E+D und E+U. Die Gebäude sind als E+U-Typ zu errichten, wenn die natürliche Gelände in der Nutzfläche um mehr als 1,50 m ansteigt. Ausbauteile Untergeschosse und Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig.

- 2. Hauptgebäude**
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind Höchstwerte.
 - Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll allgemein 5 : 4 betragen.
 - Neubauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
 - Sozialhöhen sind zulässig bis max. 30 cm, die Treppen sind als Satteltreppen mit einer Neigung zwischen 28° und 30° auszubilden und mit retraroten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Es werden auch Treppenhilfen zugelassen. Die Treppenhilfen in Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortsgang bis max. 80 cm (bei Balkenoberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.
 - Als Außenputz sind Glanz- oder Rauputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadeverkleidung verwendet werden.
 - Die max. Wandhöhe darf an der Fassade, gemessen an der Außenwand zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante Sparren, bei E+D 4,50 m und bei E+U 3,30 m nicht übersteigen.
 - Der Kniestock darf bei E+D 1,00 m; bei E+U 0,75 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen.
 - Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
 - Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbrüstung zu wählen.
 - Fenster sind in absteckendem Format auszubilden.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachstuhlstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Garageanlagen wird die max. Traufhöhe auf 1,0 m festgelegt).

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet. Die Garagentore sind in die Hauswand nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind mit Holz oder Holzauflage, herzustellen. Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen. Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00 m betragen. Vor den Garagenzufahrten ist (am der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen eine Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,50 m nicht übersteigen.

5. Einfriedigung

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hainbühlzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Mischengrenzhecken (Höhe 1,00 m) zugelassen. Die Zäune sind mit Laubbäumen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedigungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrassierungen

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

Ausnahmeweise können auch auf den Grundstücken Stützmauern mit einer max. Höhe von 60 cm als Trockenmauer errichtet werden. Der Abstand zur Grenze muß mind. 1,00 m betragen.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizung

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

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bay BO in ihrer jeweils gültigen Fassung, "Art. 7, Absatz 1 BayBO und die entsprechenden Regelungen einer späteren Novellierung können nicht zur Anwendung."

10. Gröndordnung und Bepflanzung

10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Süd- und Westseite

Die Parzellen 2, 10, 20, 21, 22, 23, 24, 25 und 26 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema 1.

10.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Birne	Fraxinus excelsior
Esche	Acer platanoides
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Quercus robur
Sommerleiche	Quercus agrifolia
Vogelbeere	Ulmus glabra
Bergulme	Prunus padus
Traubenkirsche	Tilia cordata
Linde	
alle Obst- und Nußbäume	

- Sträucher**
- Haselnuß
 - Heckenkirsche
 - Hartriegel
 - Weißdorn
 - Schlehe
 - Schneeball
 - Pfaffenkappchen
 - Alpenjohannisbeere
 - Wildrosen

- Bolander**
- Strauchweiden
 - Schneebeere
 - Liguster
- Geolys avellana**
Lonicera xylosteum u. tatarica
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Viburnum opulus u. lantana
Fuomyrus europaeus
Ribes alpinum
Rosa canina, rugosa, multiflora
rubiginosa, spinosissima, nitida
mayonii und hugonis
Sambucus nigra und racemosa
Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrhalmii
Symphoricarpos albus, arbuticola und cheouaultii
Ligustrum vulgare

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelgefärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutorchidee, Blaueiche (Picea pungens glauca) sowie alle gelbblühenden Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalen Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerhuche, Säuleneiche, Pyramidenappell, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaums (Thuja) und der Essigbaum (Thuja typhina).

10.2 Bestimmung der privaten Grünflächen

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

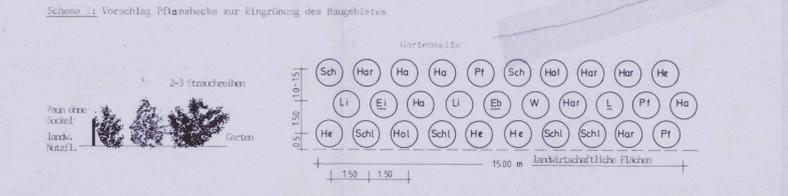
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbau oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum in Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrrenzen

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrrenzen können nur Strauchhecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Der Anbau von Schnittweiden ist untersagt. Für die Bepflanzung der Wände und Mauern sind geeignete Alleebäume wie Eiben und Farnhennipfer-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspalierre. Dornzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit den jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

Schema 1: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes

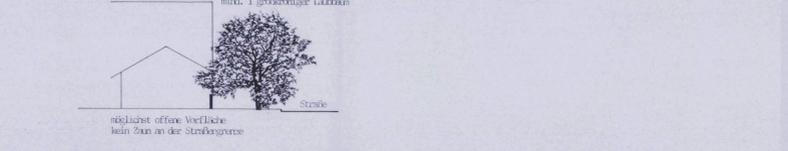
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrrenzen können nur Strauchhecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 b). Der Anbau von Schnittweiden ist untersagt. Für die Bepflanzung der Wände und Mauern sind geeignete Alleebäume wie Eiben und Farnhennipfer-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspalierre. Dornzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit den jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Li, Ei, L: Obstkreuzbaum

Artenliste

- L = Winterlinde
- Ei = Stieleiche
- Ha = Hasel
- Li = Hainbuche
- Eb = Eberesche
- W = Weibeldorn
- Har = Hartriegel
- Sch = Weißer, Schneeball
- Ha = Pfaffenkappchen
- Li = Liguster
- Sch = Salweide



Schutz des Mutterboden § 39 BBayO:

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungbescheid

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.94/30.6.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 15.02.94/14.12.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Falkenstein, den 12.12.1994

W. Huber
Kulzer, 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 16.12.94 hat in der Zeit vom 16.01.95 bis 27.01.95 stattgefunden.

Falkenstein, den 30.01.95

W. Huber
Kulzer, 1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.94 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.95 bis 24.05.95 öffentlich ausgelegt.

Falkenstein, den 26.05.95

W. Huber
Kulzer, 1. Bürgermeister

4. Satzung

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 31.08.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 16.12.94 als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den 31.08.95

W. Huber
Kulzer, 1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 15.09.95 Az II/3-60 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 26.11.95 Az 50-60-BW 719 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht vorliegt.

Falkenstein, den 01.12.1995

W. Huber
Kulzer, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 01.12.1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 14 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 21a und 21b BauGB ist hingewiesen worden.

Falkenstein, den 01.12.1995

W. Huber
Kulzer, 1. Bürgermeister

Markt: Cham, 16. Dezember 1994

Planfertiger: *W. Huber*
ing.-Büro Herrmann Daisner
Waldschmidstraße 2, 93413 Cham

Markt: Cham, 16. Dezember 1994

Planfertiger: *W. Huber*
ing.-Büro Herrmann Daisner
Waldschmidstraße 2, 93413 Cham

Markt: Cham, 16. Dezember 1994

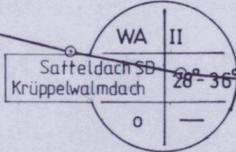
Planfertiger: *W. Huber*
ing.-Büro Herrmann Daisner
Waldschmidstraße 2, 93413 Cham

Markt: Cham, 16. Dezember 1994

Planfertiger: *W. Huber*
ing.-Büro Herrmann Daisner
Waldschmidstraße 2, 93413 Cham



Nutzungsschema



Lageplan 1:1000



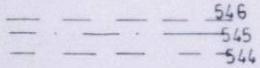
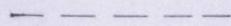
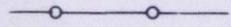
Übersichtslageplan 1:5000



Zeichenerklärung

a. Hinweise

779/6



Flurstücksnummer
bestehende Grenzen

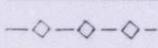
geplante Grenzen

Höhenschichtlinien

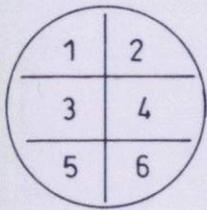
vorh. Wohngebäude

vorh. Nebengebäude

Auf jeder Parzelle sollten zum Sammeln von Niederschlagswasser Anlagen errichtet werden, welches in Haus und Garten verwendet werden soll.

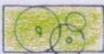
Nachrichtliche Mitteilung:  Gasfernleitung mit Schutzstreifen

b. verbindliche Festsetzungen



- 1 = Art der Nutzung
- 2 = zul. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
- 3 = Dachform SD=Satteldach, Krüppelwalmdach
- 4 = Dachneigung
- 5 = Bauweise 0 = offene Bauweise
- 6 = —

WA



Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO 1990

geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung

Kinderspielplatz

öffentliche Grünfläche



Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterterrassen o.ä.)



Baugebietseingrünung privat bzw. öffentlich



Lärmschutzwall



Parkplatz, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterterrassen)



privater Feldweg

Parzellennummer

nicht überbaubare Grundstücksfläche

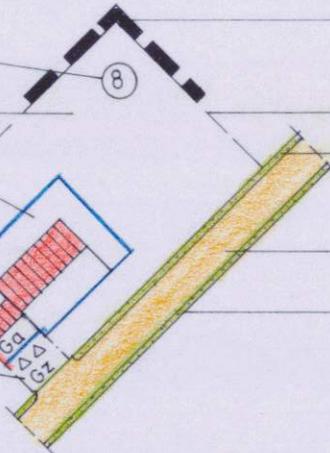
überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Garage

Garagenzufahrt

zwingende Baulinie
(Grenzgaragen)



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung der Parzellen

Straßenbegleitgrün 1.0 bzw. 0.75 m
(Schotterterrassen)

Verkehrsfläche 4.75 m

Straßenbegrenzungslinie

II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

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

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschoszzahlen sind E + D und E + U. Das Gebäude ist als E + U-Typ zu errichten, wenn das natürliche Gelände in der Haustiefe um mehr als 1,50 m ansteigt. Ausgebaute Untergeschoße und Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4.

2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoszzahlen sind Höchstwerte.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll allgemein 5 : 4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel) Es werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 80 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 1,75 m² und die einer Doppelgaube max. 3,0 m² nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.
- f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- g) Die max. Wandhöhe darf an der Talseite, gemessen an der Außenwand zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante Sparren, bei E + D 4,50 m und bei E + U 6,30 m nicht übersteigen.
- h) Der Kniestock darf bei E + D 1,00 m; bei E + U 0,75 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen.
- i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
- j) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.
- k) Fenster sind in stehendem Format auszubilden.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Grenzgaragen wird die max. Traufhöhe auf i.M. 3,00 m festgelegt.)

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet. Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind mit Holz oder Holzausfachung herzustellen. Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä. zugelassen.

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

Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet.

Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von $1,00 \text{ m}^2$ zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von $0,30 \text{ m}^2$ und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5. Einfriedung

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune (Höhe 1,00 m) zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrassierungen

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

Ausnahmsweise können auch auf den Grundstücken Stützmauern mit einer max. Höhe von 60 cm als Trockenmauer errichtet werden. Der Abstand zur Grenze muß mind. 1,00 m betragen.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizung

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

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bay BO in ihrer jeweils gültigen Fassung. "Art. 7, Absatz 1 BayBO und die entsprechenden Regelungen einer späteren Novellierung kommen nicht zur Anwendung."

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Süd- und Westseite

Die Parzellen 2, 10, 20, 21, 22, 23, 24, 25 und 26 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

10.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

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

Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina, rugosa, multiflora</i> <i>rubiginosa, spinosissima, nitida</i> <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>

Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden.

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

10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

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

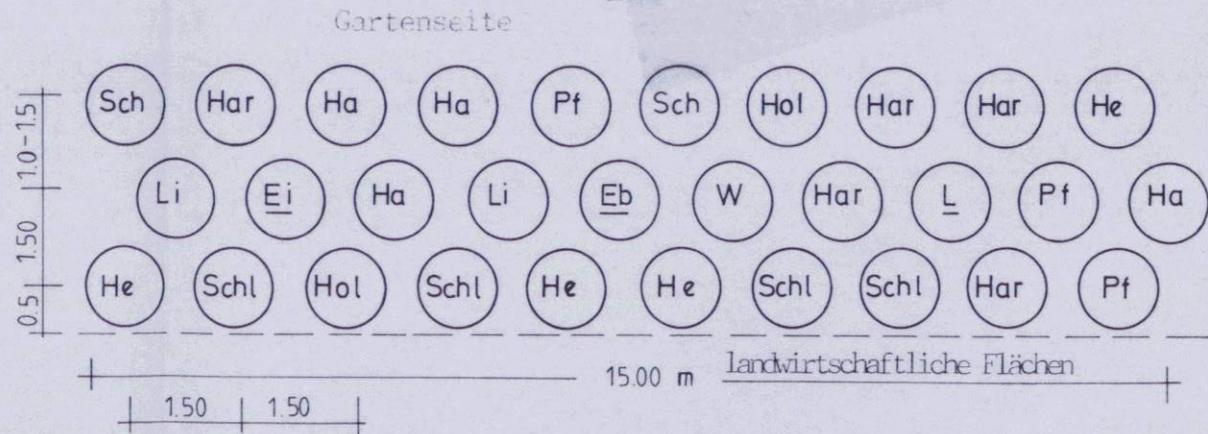
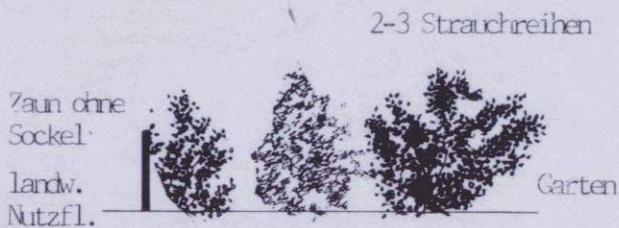
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

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

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

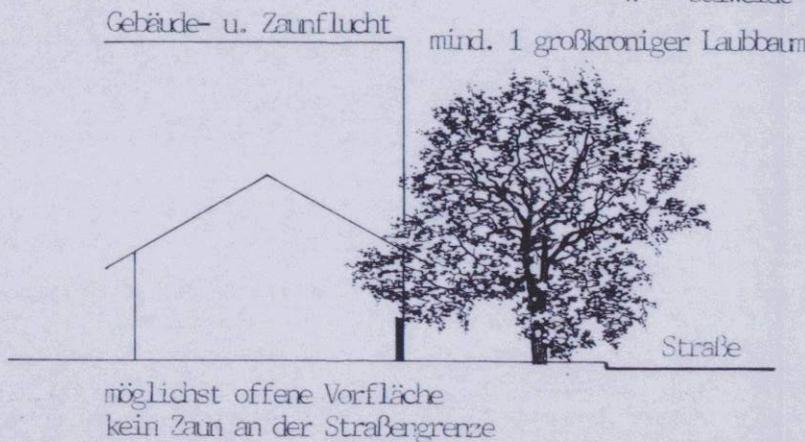
Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

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



Schutz des Mutterboden § 39 BBauG

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

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 Bayer BO erläßt der Marktgemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Schwabenbüchsen" in der Fassung vom 16.12.1994 ist beschlossen.

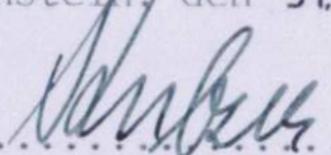
§ 2

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

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000,00 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Falkenstein, den 31.08.1995



.....
Kulzer, 1. Bürgermeister

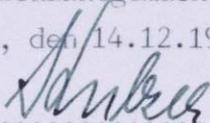


Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.02.94/30.6.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.02.94/14.12.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Falkenstein, den 14.12.1994



.....
Kulzer

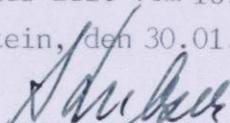
1. Bürgermeister



2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.94 hat in der Zeit vom 16.01.95 bis 27.01.95 stattgefunden.

Falkenstein, den 30.01.95



.....
Kulzer

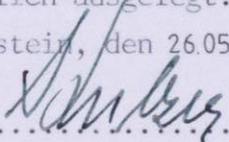
1. Bürgermeister



3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.94 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.95 bis 24.05.95 öffentlich ausgelegt.

Falkenstein, den 26.05.95



.....
Kulzer

1. Bürgermeister



4. Satzung



4. Satzung

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 31.08.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 16.12.94 als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den 31.08.95

[Handwritten signature]

.....
Kulzer
1. Bürgermeister



5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 15.09.95 Az II/3-610 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 20.11.95, Az 50-610-B.Nr. 7.1.9. hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Falkenstein, den 01.12.1995

[Handwritten signature]

.....
Kulzer
1. Bürgermeister



6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 01.12.1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Falkenstein 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.

Falkenstein, den 01.12.95

[Handwritten signature]

.....
Kulzer
1. Bürgermeister

