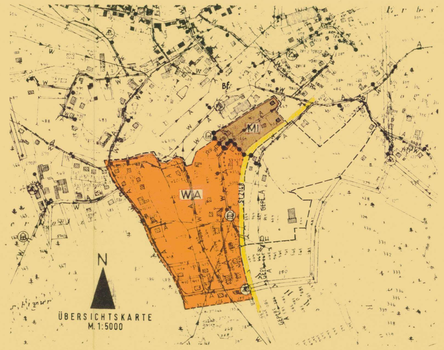
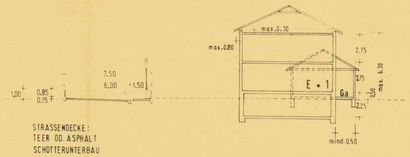
# MARKT FALKENSTEIN LKR. CHAM
# VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)
# BAUGEBIET „ARRACHER HÖHE"



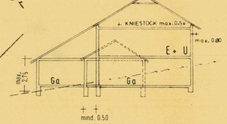

REGELBEISPIEL: M. 1 : 200

DACHNEIGUNG: 22 – 28 °
DACHDECKUNG: ENGOBIERTE FLACHDACHPFANNEN OD.
WELLASBESTZEMENTPL. (ROSTBRAUN)
KEINE DACHGAUPEN




STRASSENDECKE:
TEER OD. ASPHALT
SCHOTTERUNTERBAU
SAUBERKEITSSCHICHT

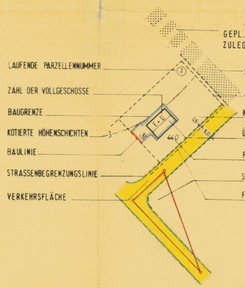
DACHNEIGUNG: 32 – 38°
DACHDECKUNG: ENGOBIERTE FLACHDACHPF. (ROSTBRAUN)
KEINE DACHGAUPEN




Garagenalternative = Abschleppung

NEBENGEBÄUDE = GARAGE
JEWEILS DACHNEIGUNG UND
DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBÄUDE

## LEGENDE




- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
- GEPL. GARAGE MIT FIRSTRICHTUNG
- GEPL. STELLPLÄTZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- STRASSENFLÄCHE MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
- FUSSWEG
- 20 Kv FREILTG. OBAG MIT SCHUTZSTREIFEN
- TRAFO - STATION
- WASSERBEHÄLTER 40 m³ 611.25 ü. N.N.
- STEILBÖSCHUNG MIT TEILSTÜTZMAUER HÖHE max. 1.50 m
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTL. PARKANLAGE
- ÖFFENTL. KINDERSPIELPLATZ
- LAUBHOLZSTREIFEN NACH GRÜNORDNUNGS-PLAN (10 m breit)
- BESTEHENDE WALDFLÄCHEN

PLANFERTIGER:
**ORTSPLANUNGSSTELLE**
FÜR DIE OBERPFALZ

Geändert: den 19.2.1979
Regensburg, den 17.8.1978

(BACHL)
BAUDIREKTOR

## Bebauungsvorschriften

### Begründung

Der Markt Falkenstein weist zur Bedarfsdeckung von Wohnungsneubauten (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Kernort ein größeres zusammenhängendes allgemeines Wohn- und Mischgebiet an der Arracher Höhe aus, das im Flächennutzungsplanentwurf bereits hierfür vorgesehen ist.

Für dieses Gelände besteht bereits seit Jahren ein Bebauungsplanentwurf, dessen Umfang auf ca. die Hälfte reduziert wurde. Frühere Planfertiger waren das Büro Watzke, Amberg, und das Büro Preis, Cham. Das vorliegende Konzept baut in weiten Teilen auf den seinerzeitigen Entwurf auf.

Neben der Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland werden durch den Bebauungsplan die dringend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in die Wege geleitet und zum Teil eine Sanierung übererschlossener Bauzonen angestrebt:
Der Anschluß an das gemeindliche Wasser- und Abwassernetz ist ohne Schwierigkeiten möglich. Der private Grundstücksverkehr wird unter Beteiligung der Gemeinde geregelt. Bauordnende Maßnahmen sind erforderlich.

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten (ohne Grunderwerb):

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Verkehrsflächen | ca. | 14.000 qm | à 50.-- DM | = | 700.000.-- DM |
| Wasserversorgung | ca. | 2.100 lfdm | à 100.-- DM | = | 210.000.-- DM |
| Abwasser (Kanal) | ca. | 2.100 lfdm | à 250.-- DM | = | 525.000.-- DM |
| Straßenbeleuchtung | | 30 Stück | à 2.000.-- DM | = | 60.000.-- DM |
| Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand | | | | | 1.495.000.-- DM |

Um die landschaftliche Einbindung des Neubaugebiets zu gewährleisten, wird als Teil 2 des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan erstellt.

1. Nutzungsart
Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 und Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung vom 25.9.1977 (BGBl.I Jahrg.1977 Seite 1763) in offener Bauweise. Die baulichen Festsetzungen beider Gebiete entsprechen sich. Die Unterscheidung wird lediglich durch die im MI-Gebiet zulässigen Immissionswerte (Schall, Rauch), die durch das angrenzende GE verursacht werden, bedingt.

2. Hauptgebäude
Die [illegible] Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. Das Mindestmaßenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen **mindestens 80 cm, am Ortgang mind. 60 cm.** Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben oder fassadenbestimmende dunkel gebeizte Holzschalung (z.B. am Giebel). Nicht zulässig sind großflächige Einbauten von Glasbausteinen. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände bei den Typen "E + 1" und "E + U" 6,30 m nicht übersteigen.

3. Nebengebäude (Garagen)
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben sowie Schalung wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs.4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. **Für Parzellen-Nr. 115 bis 119 wird die Flachdachform festgesetzt.**

4. Außenwerbung
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtröhrenbahnen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Auslandung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen
Zulässig an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten höchst. 1,00 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. An den vorderen, der Straße zugewendeten Grundstücksgrenzen dürfen einheitlich nur Holzlattenzäune errichtet werden. Die Zaunflucht ist in den Straßenzügen mit festgelegtem offenen Vorgartenbereich auf die Gebäudeflucht zurückzusetzen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Die Holzzäune müssen einheitlich mit naturbraunem Holzschutzmittel imprägniert werden. Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sie beidseitig heckenartig bepflanzt werden.
Über offene Vorgartenbereiche gibt der beiliegende Grünordnungsplan Auskunft.

6. Terrassen
Zulässig sind Terrassierungen, wenn sie höchstens bis zu 0,50 m über das gewachsene Gelände reichen und durch Flachböschungen von höchstens 30% Neigung in das Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 0,50 m Höhe mit Bepflanzung.

7. Bepflanzung
Die Bepflanzung erfolgt nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

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

9. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mind. 4,0 m zu betragen, wenn sich nicht aus der Festsetzung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. Soweit auf den Parzellen 4,7,11,12,17 Hauptgebäude in geringerer Entfernung vor der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet worden sind, werden für die Dauer des unveränderten Bestandes dieser Gebäude ausnahmsweise diese geringeren Abstandsflächen festgesetzt.

10. Nachweis Schallschutz länge St 2148
Verkehrsbelastung für St 2146
DTV (KFZ/24 h)

PKW 494
LKW 168 = 25 %
662

Prognosebelastung im Jahr 1986:
DTV 1986 = 662 x 1,25 = 827 KFZ/24 h

Anteil während der Tag- bzw. Nachtstunden:

V Tag = DTV x 0,9 / 16 = 1712 x 0,9 / 16 = 96 KFZ/h 1986

V Nacht = DTV x 0,1 / 8 = 1712 x 0,1 / 8 = 21 KFZ/h 1986

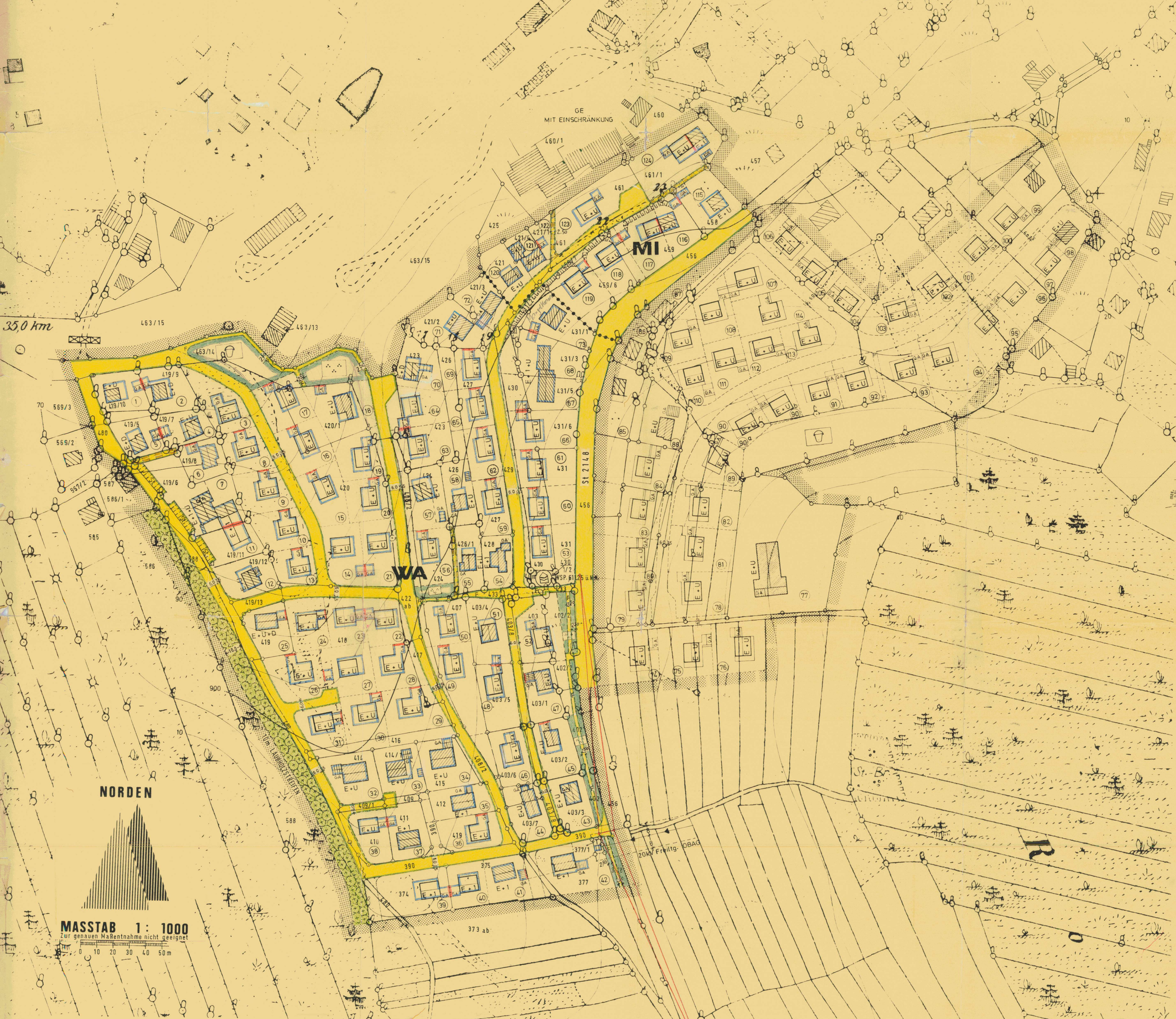
Dauerschallpegel in 25 m Entfernung: tags 1986 52,5 dB(A)
nachts 1986 45,5 dB(A)

Baugebiet Falkenstein Süd (Arracher Höhe)
Zuschläge: 4 % Steigung + 2,0 dB(A)
Abschläge: Randpflanzung an Grundstücksgrenze - 0,5 dB(A)
Bodenruhigkeit - 1,25 dB(A)
Abstand 30 m - 1,00 dB(A)
Abschläge insgesamt - 2,75 dB(A)

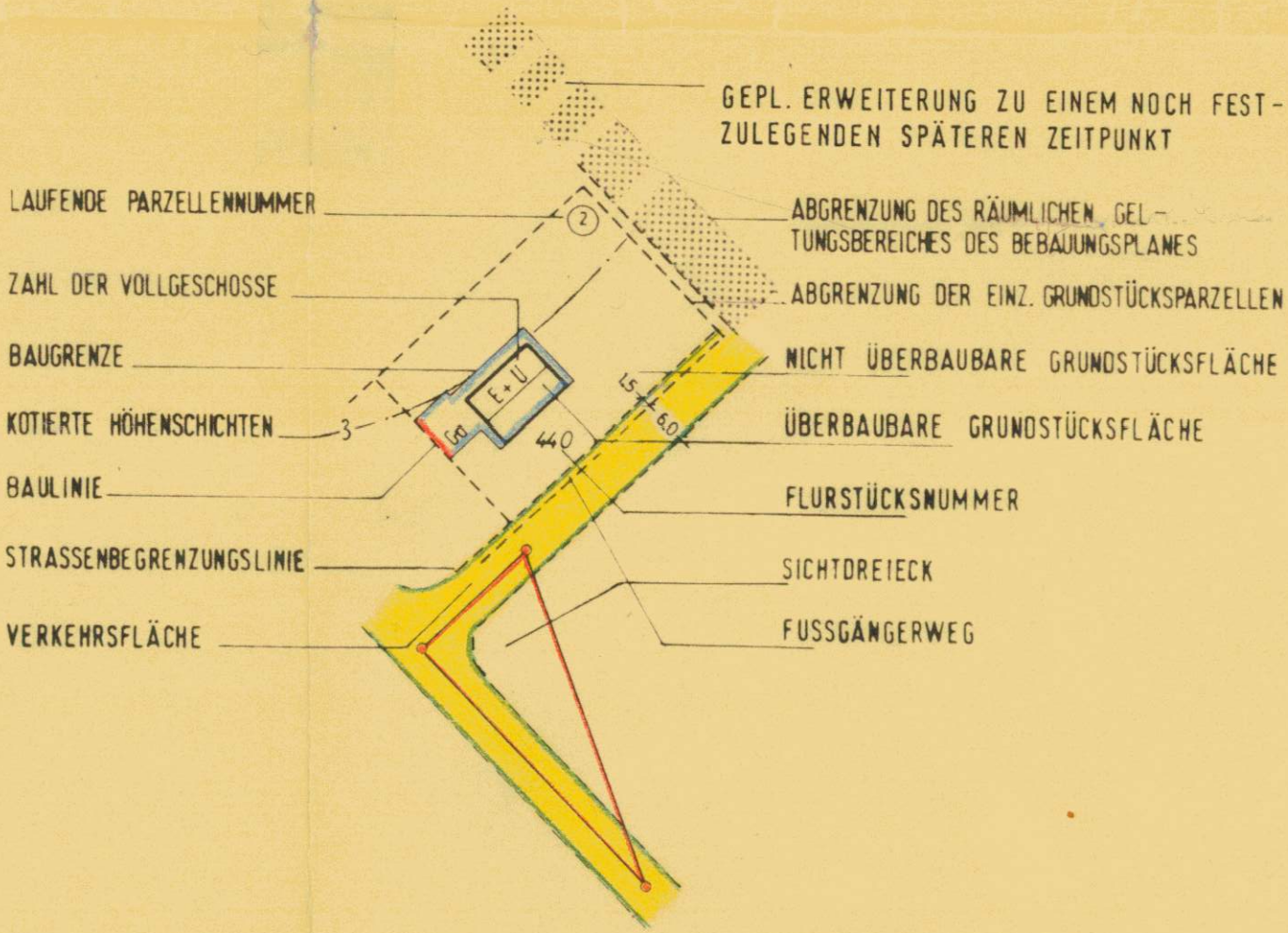
Ergebnis:
Die nach DIN 18 005 in ihrer derzeit gültigen Fassung zulässigen Grenzwerte für WA-Gebiete werden tags nicht erreicht, nachts um 4,75 dB(A) überschritten. Diese technerische Überschreitung wird durch die Auflage kompensiert, wonach in der ersten Hauszeile längs der St 2148 die Schlafraumfenster auf die der Staatsstraße abgewandten Seite zu orientieren sind.

| | |
|---|---|
| Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes | 18.8.78 |
| Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes | 6.3.79 |
| Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften | 18.4.79 – 18.5.79 |
| Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (BayGVBl.S. 161) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5.12.73 (GVBl.S.599) sowie Art.107 Abs.4 der BayBO in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S.513). | 15.1.80 |
| Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung bzw. das Landratsamt: | am 4.11.80 |
| Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung | 30.1.81 |

Landl
Wirnhoff
Regierungsrat


GE
MIT EINSCHRÄNKUNG
MI
WA
St 2148
WSP. 61.25 ü.NN.
35,0 km
NORDEN
MASSTAB 1 : 1000
Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet
0 10 20 30 40 50m

# L E G E N D E


GEPL. ERWEITERUNG ZU EINEM NOCH FEST-
ZULEGENDEN SPÄTEREN ZEITPUNKT
LAUFENDE PARZELLENNUMMER
2
ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GEL-
TUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ABGRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZELLEN
BAUGRENZE
E+U
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
3
6.0
1.5
6.0
4.0
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
BAULINIE
FLURSTÜCKSNUMMER
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
SICHTDREIECK
VERKEHRSFLÄCHE
FUSSGÄNGERWEG

E+U — BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL

E+U — GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL

GA — GEPL. GARAGE MIT FIRSTRICHTUNG

St — GEPL. STELLPLÄTZE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

STRASSENFLÄCHE MIT GEH,-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN

F — FUSSWEG

20 Kv FREILTG. OBAG MIT SCHUTZSTREIFEN

T — TRAFO - STATION

WASSERBEHÄLTER 40 $m^3$, 611.25 Ü. N.N.

STEILBÖSCHUNG MIT TEILSTÜTZMAUER HÖHE max. 1.50 m

ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTL. PARKANLAGE

ÖFFENTL. KINDERSPIELPLATZ

LAUBHOLZSTREIFEN NACH GRÜNORDNUNGS-PLAN (10 m breit)

BESTEHENDE WALDFLÄCHEN

PLANFERTIGER:

**ORTSPLANUNGSSTELLE**

FÜR DIE OBERPFALZ

Geändert: den 19.2.1979
Regensburg, den 17.8.1978

(BACHL)
BAUDIREKTOR

Um die landschaftliche Einbindung des Neubaugebiets zu gewährleisten, wird als Teil 2 des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan erstellt.

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 und Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung vom 25.9.1977 (BGBl. I Jahrg. 1977 Seite 1763) in offener Bauweise. Die baulichen Festsetzungen beider Gebiete entsprechen sich. Die Unterscheidung wird lediglich durch die im MI-Gebiet zulässigen Immissionswerte (Schall, Rauch), die durch das angrenzende GE verursacht werden, bedingt.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschoßzahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen mindestens 8o cm, am Ortgang mind. 8o cm. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben oder fassadenbestimmende dunkel gebeizte Holzschalung (z.B. am Giebel). Nicht zulässig sind großflächige Einbauten von Glasbausteinen. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände bei den Typen "E + 1" und "E + U" 6,30 m nicht übersteigen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben sowie Schalung wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie Hauptgebäude. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Für Parzellen-Nr. 115 bis 119 wird die Flachdachform festgesetzt.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Zulässig an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten höchst. 1,00 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. An den vorderen, der Straße zugewendeten Grundstücksgrenzen dürfen einheitlich nur Holzlattenzäune errichtet werden. Die Zaunflucht ist in den Straßenzügen mit festgelegtem offenen Vorgartenbereich auf die Gebäudeflucht zurückzusetzen. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Die Holzzäune müssen einheitlich mit naturbraunem Holzschutzmittel imprägniert werden. Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen zulässig, wenn sie beidseitig heckenartig bepflanzt werden.
Über offene Vorgartenbereiche gibt der beiliegende Grünordnungsplan Auskunft.

6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn sie höchstens bis zu 0,50 m über das gewachsene Gelände reichen und durch Flachböschungen von höchstens 30° Neigung in das Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 0,50 m Höhe mit Bepflanzung.

7. Bepflanzung

Die Bepflanzung erfolgt nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

8. Freileitungen

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

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mind. 4,0 m zu betragen, wenn sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. Soweit auf den Parzellen 4,7,11,72,121,47,48 Hauptgebäude in geringerer Entfernung vor der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet worden sind, werden für die Dauer des unveränderten Bestandes dieser Gebäude ausnahmsweise diese geringeren Abstandsflächen festgesetzt.

10. Nachweis Schallschutz längs St 2148

Verkehrsbelastung für St 2146

DTV (KFZ/24 h)

| | |
|---|---|
| PKW | 494 |
| LKW | 168 = 25 % |
| | 662 |

Prognosebelastung im Jahr 1986:

DTV 1986 = 662 x 1,25 = 827 KFZ/24 h

Anteil während der Tag- bzw. Nachtstunden:

$$V\ Tag = \frac{DTV \times 0,9}{16} = \frac{1712 \times 0,9}{16} = 96\ KFZ/h\ 1986$$

$$V\ Nacht = \frac{DTV \times 0,1}{8} = \frac{1712 \times 0,1}{8} = 21\ KFZ/h\ 1986$$

| | | |
|---|---|---|
| Dauerschallpegel in 25 m Entfernung: | tags 1986 | 52,5 dB(A) |
| | nachts 1986 | 45,5 dB(A) |

Baugebiet Falkenstein Süd (Arracher Höhe)

| | | |
|---|---|---|
| Zuschläge: | 4 % Steigung | + 2,0 dB(A) |
| Abschläge: | Randpflanzung an Grundstücksgrenze | - 0,5 dB(A) |
| | Bodenrauhigkeit | - 1,25 dB(A) |
| | Abstand 30 m | - 1,00 dB(A) |
| Abschläge insgesamt | | - 2,75 dB(A) |

Ergebnis:

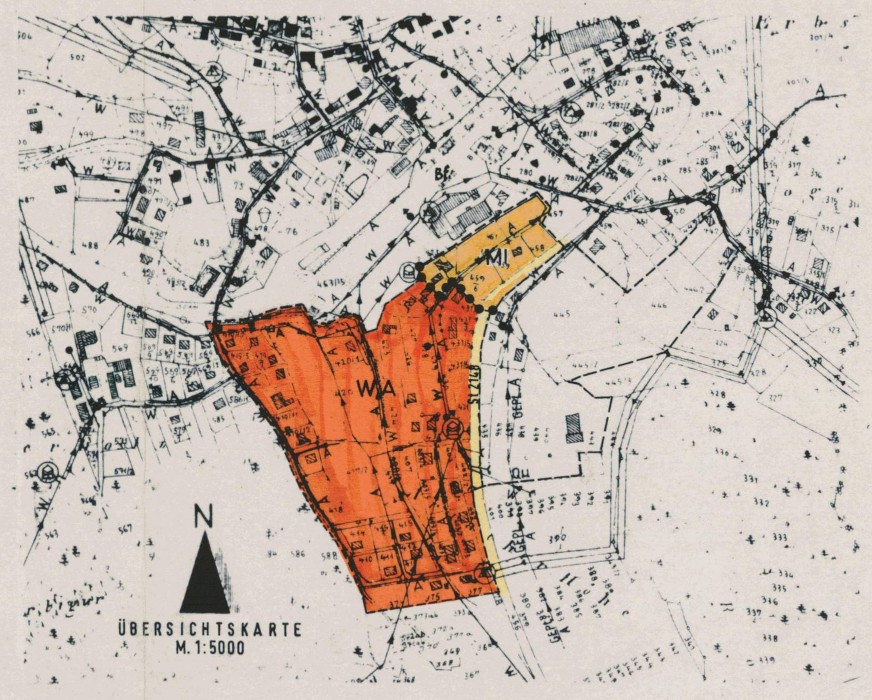
Die nach DIN 18 005 in ihrer derzeit gültigen Fassung zulässigen Grenzwerte für WA-Gebiete werden tags nicht erreicht, nachts um 4,75 dB(A) überschritten. Diese rechnerische Überschreitung wird durch die Auflage kompensiert, wonach in der ersten Häuserzeile längs der St 2148 die Schlafraumfenster auf die der Staatsstraße abgewandten Seite zu orientieren sind.

| | |
|---|---|
| Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes | 18.8.72 |
| Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes | 6.3.79 |
| Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften | 18.4.79 – 18.5.79 |
| Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (BayGVBl. S. 161) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5.12.73 (GVBl. S. 599) sowie Art. 107 Abs. 4 der BayBO in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513). | 15.1.80 |
| Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung bzw. das Landratsamt | am 4.11.80 |
| Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung | 30.1.81 |

BAYERN LANDRATSAMT CHAM

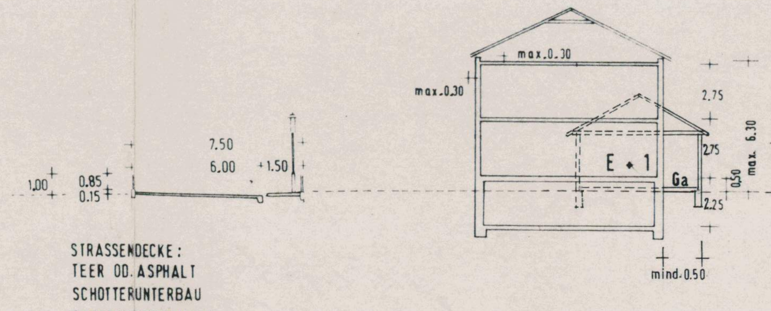
Wanhoff
Regierungsrat

# MARKT FALKENSTEIN LKR. CHAM
# VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)
# BAUGEBIET „ARRACHER HÖHE"



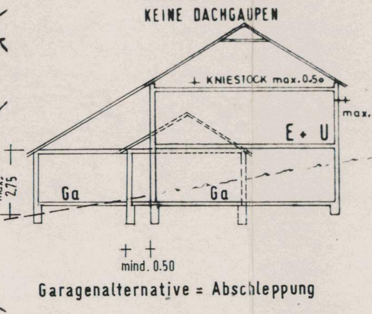

REGELBEISPIEL: M. 1 : 200

DACHNEIGUNG: 22 – 28°
DACHDECKUNG: ENGOBIERTE FLACHDACHPFANNEN OD. WELLASBESTZEMENTPL. (ROSTBRAUN)
KEINE DACHGAUPEN



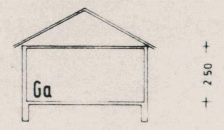

STRASSENDECKE:
TEER OD. ASPHALT
SCHOTTERUNTERBAU
SAUBERKEITSSCHICHT

DACHNEIGUNG: 32 - 38°
DACHDECKUNG: ENGOBIERTE FLACHDACHPF. (ROSTBRAUN)
KEINE DACHGAUPEN

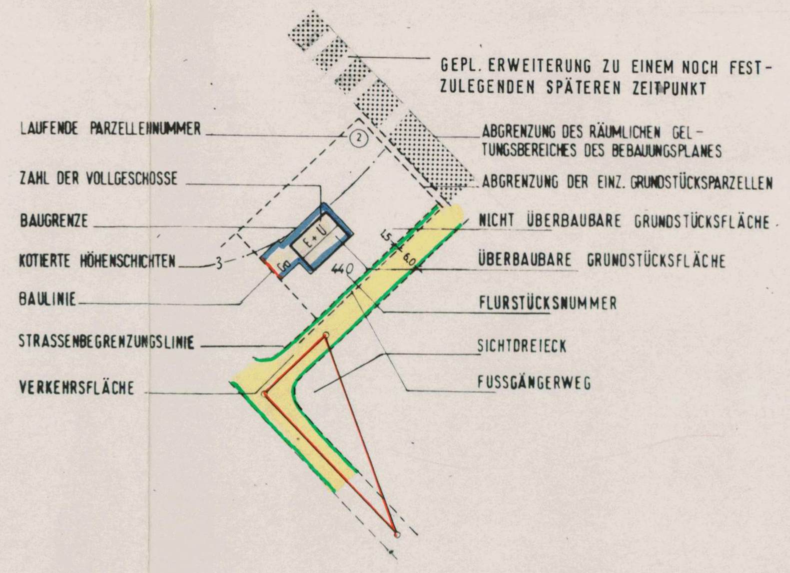



Garagenalternative = Abschleppung

NEBENGEBÄUDE = GARAGE
JEWEILS DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBÄUDE




## LEGENDE




- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
- E+U / E+U — GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
- GA — GEPL. GARAGE MIT FIRSTRICHTUNG
- St — GEPL. STELLPLÄTZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- STRASSENFLÄCHE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
- FUSSWEG
- 20 Kv FREILTG. OBAG MIT SCHUTZSTREIFEN
- T — TRAFO - STATION
- WASSERBEHÄLTER 40 m³, 611.25 ü. N.N.
- STEILBÖSCHUNG MIT TEILSTÜTZMAUER HÖHE max. 1.50 m
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTL. PARKANLAGE
- ÖFFENTL. KINDERSPIELPLATZ
- LAUBHOLZSTREIFEN NACH GRÜNORDNUNGSPLAN (10 m breit)
- BESTEHENDE WALDFLÄCHEN


**PLANUNGSGEMEINSCHAFT**

F. FUCHS — Franz Fuchs
F. BEER — Franz Beer
U. GRÄFEN — Ursula Gräfen

*HOHENBURGER STR. 16*
*8456 SCHMIDMÜHLEN*


FREISING, DEN 1. SEPT. 78

# GRÜNORDNUNGSPLAN

*ZUM BEBAUUNGSPLAN „ARRACHER-HÖHE" DES MARKT FALKENSTEIN*

I. BEGRÜNDUNG

Die Festsetzungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Arracher Höhe" begründen sich wie folgt.

- Der Markt Falkenstein ist staatlich anerkannter Luftkurort. Zur Sicherung des Erholungswertes ist eine starke Durchgrünung des Neubaugebietes unerläßlich.
- Das Neubaugebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Besonders wichtig ist daher der Übergang in die freie Landschaft, intensive Abpflanzungen im Randbereich und Verwendung von Pflanzenmaterial der pot. nat. Vegetation sind erforderlich.
- Die exponierte Hanglage des Neubaugebietes und die daraus resultierende Einsehbarkeit der Fläche, machen Maßnahmen zur Gliederung durch Großgrün und Strauchpflanzungen notwendig.

II ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG FÜR ÖFFENTL. BEREICH

| | |
|---|---|
| 1. Pflanzen ( Material u. Arbeitskosten ) | |
| 18 Bäume I. Wuchsklasse | 3600.- DM |
| 19 Bäume II. Wuchsklasse | 2280.- DM |
| 400 Sträucher | 3200.- DM |
| 2000 qm Rasenansaat | 1200.- DM |
| 2. Gerätespielplatz für 2. Altersgruppe, pauschal | 10000.- DM |
| | 20280.- DM |

III FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND SIGNATUR

1.0 Geltungsbereich

1.1 [Signatur] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Art der Nutzung

2.1 Grünsystem zu Wohnbauflächen
Eingliedernde, abschirmende sowie raumbildende Gehölzpflanzungen
Optische Wirksamkeit der privaten Grünflächen für die Allgemeinheit

2.2 Grünsystem auf öffentlichen Grünflächen
Abschirmende, raumbildende, pflegeextensive Gehölzpflanzung

2.3 Grünsystem zu Straßen und Verkehrsflächen
Gliedernde, optisch führende und verkehrstechnisch bedingte Gehölzpflanzungen

2.4 Bepflanzung als Schutz- und Deckpflanzung im Bereich steiler Böschungen zur Bodensicherung

3.0 Maß der Nutzung

3.1 Private Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

3.2 Im privaten Bereich muß pro angefangener 400qm Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum I. Wuchsklasse, oder zwei Laubbäume II. Wuchsklasse gesetzt und gepflegt werden. Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.

3.3 Die gemäß Signatur vorgeschriebenen Bäume dürfen auf die Gesamtzahl der auf den einzelnen Grundstücken zu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

3.4 Abweichungen des Gehölzstandortes nach allen Seiten von zwei Metern sind zulässig.

3.5 Die Grenzabstände laut Nachbarrecht sind einzuhalten.

3.6 Der Vorgartenbereich muß zu mindestens 50% mit Vegetationsfläche versehen sein.

3.7 [Signatur] Bei den gemäß dieser Signatur gekennzeichneten Vorgelegen sind die Einzäunungen auf Gebäudeflucht zurückzusetzen. Außer Garagenzufahrt und Hauseingang sind diese Vorgelege als Vegetationsflächen auszubilden.

3.8 Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

4.0 Pflanzenformation

4.1 [Signatur] Bäume 1. Wuchsklasse, zu pflanzen gem. Ziffer 5.2.0

4.2 [Signatur] Bäume 2. Wuchsklasse, zu pflanzen gem. Ziffer 5.2.1

4.3 [Signatur] Apfelbäume, zu pflanzen gem. 5.2.2

4.4 [Signatur] Sträucher, zu pflanzen gem. Ziffer 5.2.3

4.5 [Signatur] Laubholzstreifen gem. Ziffer 5.2.4

4.6 [Signatur] vorhandene Bäume, zu erhalten

4.7 [Signatur] vorhandene Gehölzgruppen, zu erhalten

4.8 [Signatur] vorhandene Obstbäume, zu erhalten und ggf. zu sanieren oder neu zu pflanzen

4.9 [Signatur] Hangsicherung gem. Ziffer 5.7

5.0 Pflanzenbindung

5.1 Zu verwenden sind insbesondere die Arten der pot. nat. Vegetation des Eichen-Tannenwaldes und Gastarten.

5.2.0 Bäume 1. Wuchsklasse, zu Ziffer 4.1

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fagus silvatica | - Buche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia tomentosa | - Silberlinde |

5.2.1 Bäume 2. Wuchsklasse, zu Ziffer 4.2

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer ginnala | - Feuerahorn |
| Acer rubrum | - Rotahorn |
| Betula verrucosa | - Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium "Plena" | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus intermedia | - Mehlbeere |

5.2.2 Apfelbäume, zu Ziffer 4.3
Zur Ergänzung der bestehenden Allee an der Staatsstraße Nr. 2148 sind Apfelbäume, wie bereits vorhanden, als Halbstamm zu pflanzen.

5.2.3 Sträucher, zu Ziffer 4.4

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Amelanchier canadensis | - Felsenbirne |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cotoneaster in Sorten | - Felsmispel |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Symphoricarpos racemosus | - Schneebeere |

Zier- und Blütensträucher sind in unbegrenzten Maß zulässig außer:

a) Die Strauchpflanzungen gem. Ziffer 4.4 müssen zu 50% aus den unter Ziffer 5.2.3 namentlich erwähnten Gehölzen bestehen.

b) Bei Angrenzung an landwirtschaftliche Flächen muß die Strauchpflanzung zu mindestens 70% aus unter Ziffer 5.2.3 namentlich erwähnten Gehölzen bestehen.

c) Im öffentl. Bereich muß die Strauchpflanzung zu 100% aus den unter Ziffer 5.2.3 namentlich erwähnten Gehölzen bestehen.

5.2.4 Der Laubholzstreifen gem. Ziffer 4.5 ist in folgender Zusammensetzung auszubilden:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10% | Acer campestre | 15% | Ligustrum vulgare |
| 10% | Acer pseudoplatanus | 7,5% | Lonicera xylosteum |
| 5% | Betula verrucosa | 10% | Quercus robur |
| 10% | Carpinus betulus | 5% | Sambucus nigra |
| 15% | Cornus sanguinea | 5% | Viburnum lantana |
| 7,5% | Corylus avellana | | |

5.3.0 Mindestpflanzqualität

5.3.1 öffentlicher Bereich

Bäume 1. Wuchsklasse: Solitärbaum 3-4x verschult, Stammumfang 16-18, mit Ballen oder: Solitärbusch Höhe 350-400 cm

Bäume 2. Wuchsklasse: Stammbüsche od. Hochstämme 3-4x verschult, Stu. 10-12cm, mit Ballen.

Sträucher: 2x verschult 100/125

5.3.2 privater Bereich

Bäume 1. Wuchsklasse: Solitärbaum 3-4x verschult, Stu. 14-16 mit Ballen, oder: Solitärbusch 350-400 cm

Bäume 2. Wuchsklasse: (wie im öffentlichen Bereich)

Sträucher: 2x verschult 60/100

5.4 Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

5.5.0 Artenauswahl

5.5.1 folgende Arten dürfen nicht verwendet werden:
Thujen - Lebensbaum
Chamaecyparis Arten - Scheinzypressen, die über 1m Höhe erreichen.
säulenförmige sowie blau-oder gelbnadelige Koniferen, die über 1m Höhe erreichen.

5.5.2 Im Bereich der Kinderspielplätze dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

5.6 Der vorhandene, als zu erhalten ausgewiesene Gehölzbestand ist während der Bauzeit gem. DIN 18920 zu behandeln.

5.7 Die vorhandene Hangkante (zu Ziffer 4.9 ) mit den bestehenden Gehölzen ist zu erhalten. An den Stellen, an denen Eingriffe unumgänglich sind, sind zur Sicherung der neu entstehenden Böschung Gehölze aus Ziffer 5.2.0, 5.2.1 und 5.2.3 zu verwenden.

6.0 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und tritt mit diesem in Kraft.

IV HINWEISE

1.0 Die vorhandenen Fichten gemäß Signatur XXXXX sind aus Sicherheitsgründen spätestens bei der Straßenbaumaßnahme zu fällen.

1.1 Im gesamten Baugebiet soll auf die Verwendung von Fichten verzichtet werden.

V Vermerke

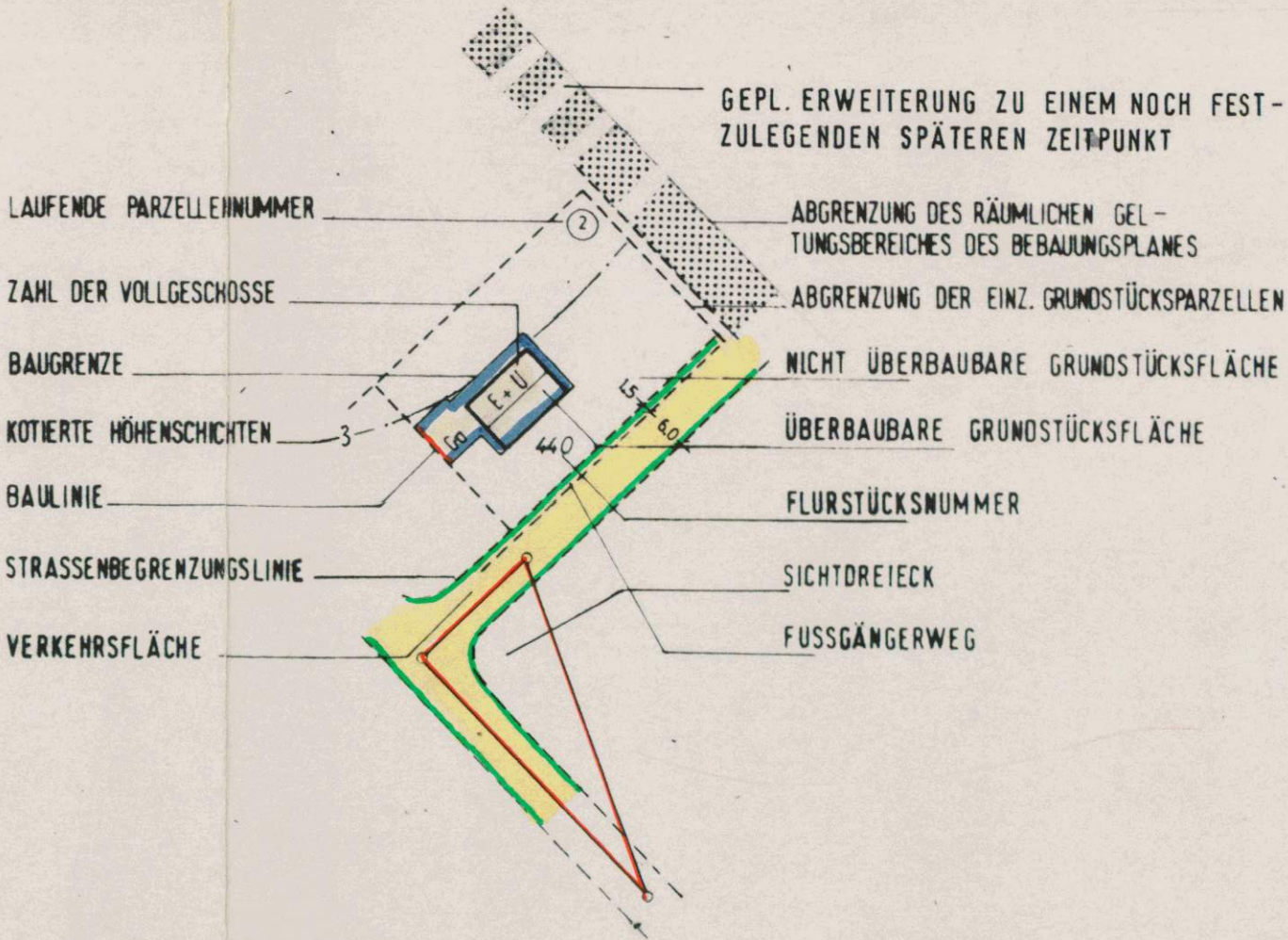
| | |
|---|---|
| Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Grünordnungsplanes (Bebauungspl. ) | 4.4.78 |
| Beschluß der Gemeinde über Billigung des Grünordnungsplanes (Bebauungspl. ) | 6.3.79 |
| Ort und Zeit der 1. öffentlichen Auslegung des Grünordnungsplanes (Bebauungspl. ) | 18.4.79 - 18.5.79 |
| Beschluß des Grünordnungsplanes (Bebaupl.) durch Gemeinde als Satzung gem. §10 BBauG | 15.1.80 |
| Genehmigung des Grünordnungsplanes (Bebaupl.) durch die Regierung bzw. das Landratsamt | am 4.11.80 |
| Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Grünordnungsplanes (Bebaupl. ) mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung | 30.1.81 |

[Stempel: BAYER. LANDRATSAMT CHAM] [Unterschrift] Wahnolf Regierungsrat

Gen.-Entw.-LRA

GE
MIT EINSCHRÄNKUNG
MI
WA
St 2148
20kV Freiltg. OBAG
35,0 km
NORDEN
MASSTAB 1 : 1000
Zur genauen Maßentnahme nicht geeignet
0 10 20 30 40 50m

# L E G E N D E


GEPL. ERWEITERUNG ZU EINEM NOCH FEST-
ZULEGENDEN SPÄTEREN ZEITPUNKT
LAUFENDE PARZELLENNUMMER
2
ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GEL-
TUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ABGRENZUNG DER EINZ. GRUNDSTÜCKSPARZELLEN
BAUGRENZE
E+U
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
3
6,0
1,5
6,0
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
BAULINIE
FLURSTÜCKSNUMMER
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
SICHTDREIECK
VERKEHRSFLÄCHE
FUSSGÄNGERWEG

E+U — BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL

E+U — GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL

GA — GEPL. GARAGE MIT FIRSTRICHTUNG

St — GEPL. STELLPLÄTZE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

STRASSENFLÄCHE MIT GEH,-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN

F — FUSSWEG

20 Kv FREILTG. OBAG MIT SCHUTZSTREIFEN

T — TRAFO - STATION

WASSERBEHÄLTER 40 m³, 611.25 ü. N.N.

STEILBÖSCHUNG MIT TEILSTÜTZMAUER HÖHE max. 1.50 m

ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTL. PARKANLAGE

ÖFFENTL. KINDERSPIELPLATZ

LAUBHOLZSTREIFEN NACH GRÜNORDNUNGS-PLAN (10 m breit)

BESTEHENDE WALDFLÄCHEN

**PLANUNGSGEMEINSC**

D. FUCHS
D. BEDER
U. GRÄFEN

Fr
Fran
Grunl

*HOHENBURGER STR. 16*
*8456 SCHMIDMÜHLEN*

## III FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND SIGNATUR

### 1.o Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2.o Art der Nutzung

2.1 Grünsystem zu Wohnbauflächen
Eingliedernde,abschirmende sowie raumbildende Gehölzpflanzungen
Optische Wirksamkeit der privaten Grünflächen für die Allgemeinheit

2.2 Grünsystem auf öffentlichen Grünflächen
Abschirmende,raumbildende,pflegeextensive Gehölzpflanzung

2.3 Grünsystem zu Straßen und Verkehrsflächen
Gliedernde,optisch führende und verkehrstechnisch bedingte Gehölzpflanzungen

2.4 Bepflanzung als Schutz- und Deckpflanzung im Bereich steiler Böschungen zur Bodensicherung

### 3.o Maß der Nutzung

3.1 Private Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

3.2 Im privaten Bereich muß pro angefangener 4ooqm Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum I.Wuchsklasse,oder zwei Laubbäume II.Wuchsklasse gesetzt und gepflegt werden.Abgestorbene Bäume sind zu ersetzen.

3.3 Die gemäß Signatur vorgeschriebenen Bäume dürfen auf die Gesamtzahl der auf den einzelnen Grundstücken zu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

3.4 Abweichungen des Gehölzstandortes nach allen Seiten von zwei Metern sind zulässig.

3.5 Die Grenzabstände laut Nachbarrecht sind einzuhalten.

3.6 Der Vorgartenbereich muß zu mindestens 5o% mit Vegetationsfläche versehen sein.

3.7 Bei den gemäß dieser Signatur gekennzeichneten Vorgelegen sind die Einzäunungen auf Gebäudeflucht zurückzusetzen.
Außer Garagenzufahrt und Hauseingang sind diese Vorgelege als Vegetationsflächen auszubilden.

3.8 Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

4.o <u>Pflanzenformation</u>

4.1 Bäume 1.Wuchsklasse,zu pflanzen gem.Ziffer 5.2.o

4.2 Bäume 2.Wuchsklasse,zu pflanzen gem.Ziffer 5.2.1

4.3 Apfelbäume,zu pflanzen gem.5.2.2

4.4 Sträucher,zu pflanzen gem.Ziffer 5.2.3

4.5 Laubholzstreifen gem. Ziffer 5.2.4

4.6 vorhandene Bäume,zu erhalten

4.7 vorhandene Gehölzgruppen,zu erhalten

4.8 vorhandene Obstbäume,zu erhalten und ggf. zu sanieren oder neu zu pflanzen

4.9 Hangsicherung gem.Ziffer 5.7

5.o <u>Pflanzenbindung</u>

5.1 Zu verwenden sind insbesondere die Arten der pot.nat. Vegetation des Eichen-Tannenwaldes und Gastarten.

5.2.o Bäume 1.Wuchsklasse,zu Ziffer 4.1

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fagus silvatica | - Buche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia tomentosa | - Silberlinde |

5.2.1 Bäume 2.Wuchsklasse,zu Ziffer 4.2

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer ginnala | - Feuerahorn |
| Acer rubrum | - Rotahorn |
| Betula verrucosa | - Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium "Plena" | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus intermedia | - Mehlbeere |

5.2.2 Apfelbäume,zu Ziffer 4.3

Zur Ergänzung der bestehenden Allee an der Staatsstraße Nr.2148 sind Apfelbäume,wie bereits vorhanden,als Halbstamm zu pflanzen.

5.2.3 Sträucher,zu Ziffer 4.4

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Amelanchier canadensis | - Felsenbirne |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cotoneaster in Sorten | - Felsmispel |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Symphoricarpos racemosus | - Schneebeere |

Zier- und Blütensträucher sind in unbegrenzten Maß zulässig außer:

a) Die Strauchpflanzungen gem. Ziffer 4.4 müssen zu 50% aus den unter Ziffer 5.2.3 namentlich erwähnten Gehölzen bestehen.

b) Bei Angrenzung an landwirtschaftliche Flächen muß die Strauchpflanzung zu mindestens 70% aus unter Ziffer 5.2.3 namentlich erwähnten Gehölzen bestehen.

c) Im öffentl. Bereich muß die Strauchpflanzung zu 100% aus den unter Ziffer 5.2.3 namentlich erwähnten Gehölzen bestehen.

5.2.4 Der Laubholzstreifen gem. Ziffer 4.5 ist in folgender Zusammensetzung auszubilden:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1o% | Acer campestre | 15% | Ligustrum vulgare |
| 1o% | Acer pseudoplatanus | 7,5% | Lonicera xylosteum |
| 5% | Betula verrucosa | 1o% | Quercus robur |
| 1o% | Carpinus betulus | 5% | Sambucus nigra |
| 15% | Cornus sanguinea | 5% | Viburnum lantana |
| 7,5% | Corylus avellana | | |

5.3.o Mindestpflanzqualität

5.3.1 öffentlicher Bereich

Bäume 1.Wuchsklasse: Solitärbaum 3-4x Verschult, Stammumfang 16-18, mit Ballen oder: Solitärbusch Höhe 35o-4oo cm

Bäume 2.Wuchsklasse: Stammbüsche od. Hochstämme 3-4x verschult, Stu.1o-12cm, mit Ballen.

Sträucher: 2x verschult 1oo/125

5.3.2 privater Bereich

Bäume 1.Wuchsklasse: Solitärbaum 3-4x verschult, Stu. 14-16 mit Ballen, oder: Solitärbusch 35o-4oo cm

Bäume 2.Wuchsklasse: (wie im öffentlichen Bereich)

Sträucher: 2x verschult 6o/1oo

5.4 Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

5.5.o Artenauswahl

5.5.1 folgende Arten dürfen nicht verwendet werden:
Thujen - Lebensbaum
Chamaecyparis Arten - Scheinzypressen, die über 1m Höhe erreichen.
säulenförmige sowie blau-oder gelbnadelige Koniferen, die über 1m Höhe erreichen.

5.5.2 Im Bereich der Kinderspielplätze dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

5.6 Der vorhandene, als zu erhalten ausgewiesene Gehölzbestand ist während der Bauzeit gem. DIN 18920 zu behandeln.

5.7 Die vorhandene Hangkante (zu Ziffer 4.9 ) mit den bestehenden Gehölzen ist zu erhalten. An den Stellen, an denen Eingriffe unumgänglich sind, sind zur Sicherung der neu entstehenden Böschung Gehölze aus Ziffer 5.2.o, 5.2.1 und 5.2.3 zu verwenden.

6.o Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und tritt mit diesem in Kraft.

IV HINWEISE

1.o Die vorhandenen Fichten gemäß Signatur sind aus Sicherheitsgründen spätestens bei der Straßenbaumaßnahme zu fällen.

1.1 Im gesamten Baugebiet soll auf die Verwendung von Fichten verzichtet werden.

V Vermerke

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Grünordnungsplanes(Bebauungspl. ) ....4.4.78....

Beschluß der Gemeinde über Billigung des Grünordnungsplanes(Bebauungspl. ) ....6.3.79....

Ort und Zeit der 1.öffentlichen Auslegung des Grünordnungsplanes(Bebauungspl. ) 18.4.79 - 18.5.79

Beschluß des Grünordnungsplanes(Bebaupl.) durch Gemeinde als Satzung gem.§10 BBauG ....15.1.80..

Genehmigung des Grünordnungsplanes (Bebaupl.) durch die Regierung bzw. das Landratsamt am 4.11.80

LANDRATSAMT CHAM BAYERN

Wanhoff
Regierungsrat

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Grünordnungsplanes(Bebaupl. ) mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung 11.12 - 30.1.81