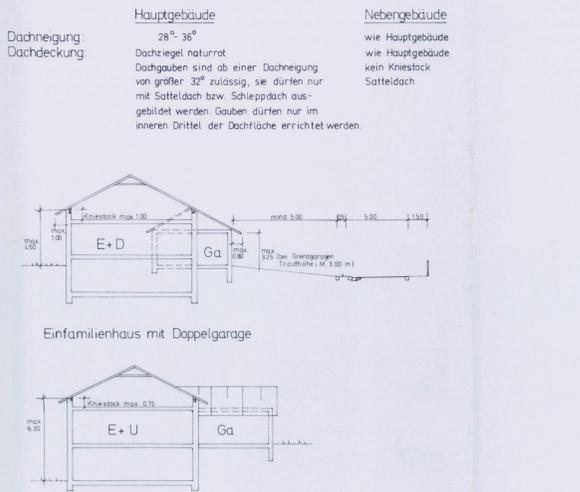




Zeichenerklärung

- a. Hinweise**
- 2620 Flurstücknummer
 - bestehende Grenzen
 - geplante Grenzen
 - Höhensichtlinien
- Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüberhinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden. Ein Antrag auf teilweise Befreiung von Anschluß- und Benutzungszwang ist im Einzelfall beim Kreiswasserwerk zu stellen, wenn Regenwasser nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung genutzt wird.

- b. verbindliche Festsetzungen**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3 = Dachform SD = Satteldach
4 = Dachneigung
5 = Bauweise o = offene Bauweise
6 =
- geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung
- Kinderspielfeld
- öffentliche Grünfläche
- Bäume zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Baugebietseingrünung privat bzw. öffentlich
- Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Abwasserleitung)
- Pflasterfläche
- verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30-Zone)



Prüfung

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

Satzung

§ 1 Der Bebauungsplan "Am Steinbühl II" OT Völling in der Fassung vom 02.02.1996 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 Geldebuße bis zu 100.000,00 Deutsche Mark belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Falkenstein, den 20.11.1996

(Brey)
1. Bürgermeister

II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungswart

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 + 0 und E + 0,5. Das Gebäude ist aus E + 0-Typ zu errichten, wenn die natürliche Gelände in der Baufeldtiefe um mehr als 1,50 m ansteigt. Ausgebauete Untergeschosse und Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3. Die max. zulässige Geschosshöhezahl (GHZ) beträgt 0,4.

- 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.
 - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtheit des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
 - Scheibeln sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28° und 36° auszubilden und mit rektifizierten Dachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiel). Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, an Ortsgang bis max. 80 cm (bei Balkenüberdachung max. 1,50 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben auszulassen. Die Ansichtslinie 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. Es werden auch "Kniestock" mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen.
 - Als Außenputz sind Glanz- oder Rauputz in gedeckten Farben zulässig, 50 cm hoch bis als Fassadenmaterial verwendet werden.
 - Die max. Korbhöhe darf an der Talsohle, gemessen an der Außenwand zwischen dem natürlichen Gelände und der unteren Sparren, bei E + 0 4,50 m und bei E + 0,5 3,0 m nicht übersteigen.
 - Der Kniestock darf bei E + 0 1,00 m; bei E + 0,5 0,75 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen.
 - Glasbausteinfenster sind nicht zulässig.
 - Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbrötterung zu wählen.
 - 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 Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und an Ortsgang 30 cm nicht übersteigen. Die Traufhöhe bei Garagen darf 3,25 m nicht übersteigen (für Ortsgänge sind die max. Traufhöhe auf 1,50 m festgelegt).
- Die Garagentore sind in die Maueröffnung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind mit Holz oder Holzmassenfachwerk 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 (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 Geschäft 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, Farbwechselungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen ein 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. Rasterzaun 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 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 in 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 der 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. Schutz des Grundwassers**
- Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
 - Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
 - Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

III. Grünbereich und Bepflanzung

III.1 a. Eingrünung des Baugebietes an der Nord- und Ostseite

Die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13 und 20 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzuzäunen (Signatur). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schem 1.

- III.1 b. Vorschlagsliste zur Artenauswahl**
- | Bäume | Sträucher |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Esche Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Sommerleiche Vogelbeere Bergulme Traubeneiche Linde alle Obst- und Nußbäume | <ul style="list-style-type: none"> Fraxinus excelsior Acer platanoides Acer pseudoplatanus Corylus avellana Quercus robur Sorbus aucuparia Ulmus glabra Prunus padus Tilia cordata |

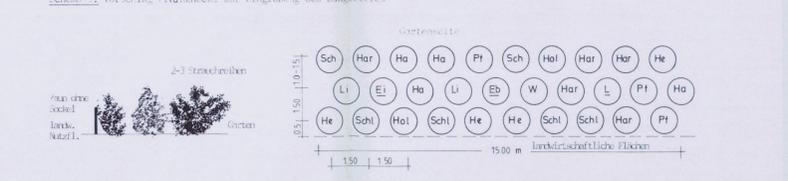
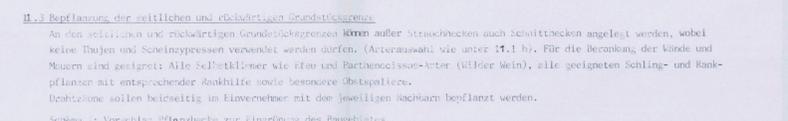
- | Sträucher | Bäume |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Haselnuß Heckenkirsche Heidekraut Weißdorn Schlehe Schneeball Pfaffenkappchen Alpenjohannisbeere Wildrosen | <ul style="list-style-type: none"> Corylus avellana Lonicera xylosteum u. latifolia Cornus sanguinea Crataegus monogyna Prunus spinosa Viburnum opulus u. lantana Fuonyms europaeus Ribes alpinum Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosissima, nitida mosyisi und hugonis Sambucus nigra und racemosa Salix aurita, purpurea, virens, caprea, smithiana repens und virens Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii Ligustrum vulgare |
- Folgende landschaftsnahe Arten dürfen nicht verwendet werden:
- Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelentfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthusel, Blutplausche, Blutberberitze, Blaufichte (Picea pungens alauca) sowie alle gelbblühenden Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
 - Alle Gehölze mit unnatürlichen, hingenden oder pyramidalen Kronenformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerleiche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneibe (Taxus baccata) sowie der Eschweide (Tilia typhina).

III.2 Bepflanzung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter III.1 b).

III.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter III.1 b). Für die Bepflanzung der Gärten und Mauern sind geeignet: Alle Scheitkletterer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstpläne. Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.



Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.11.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.95 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Falkenstein, den 22.03.95

(Brey)
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.1995 hat in der Zeit vom 18.09.1995 bis zum 09.10.1995 stattgefunden.

Falkenstein, den 02.10.1995

(Brey)
1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO in der Zeit vom 07.03.1996 bis 09.04.1996 öffentlich ausgestellt.

Falkenstein, den 10.04.1996

(Brey)
1. Bürgermeister

4. Satzung

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.11.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO in der Fassung vom 02.02.1996 als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den 20.11.1996

(Brey)
1. Bürgermeister

5. Anzeigenverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 28.11.1996 Nr. 173-630 gem. § 11 Abs. 1 BauNVO angezeigt. Mit Schreiben vom 28.02.1997, Az 50-1-610/B Nr. 73.6 hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Falkenstein, den 14.03.1997

(Brey)
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauNVO angezeigte Bebauungsplan wurde am 14.03.1997 gem. § 12 BauNVO ortsbüchlich 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 BauNVO und die §§ 214 und 215 BauNVO ist hingewiesen werden.

Falkenstein, den 14.03.1997

(Brey)
1. Bürgermeister

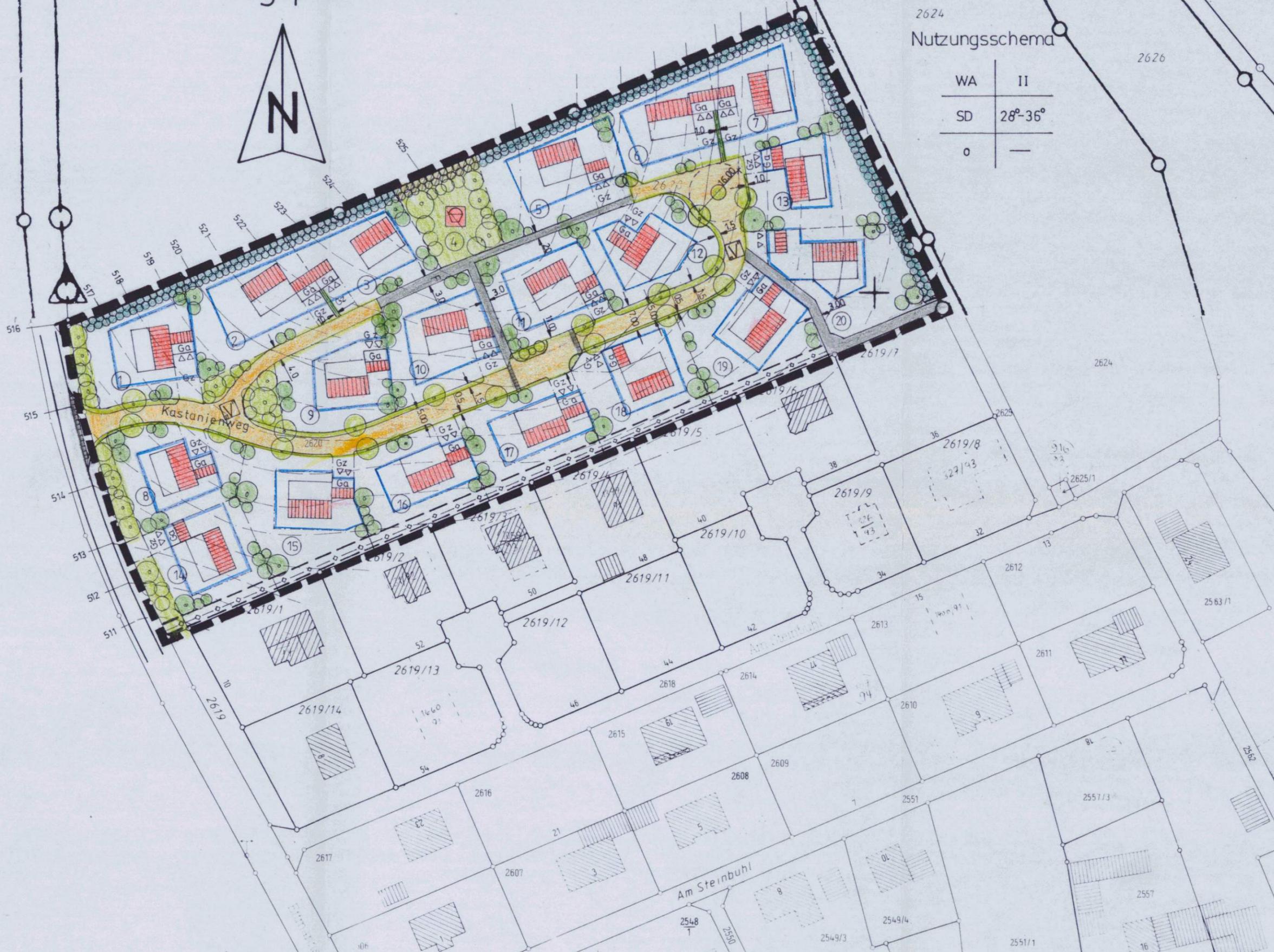
B.Nr. F.3.6
techn. Entwurf seit "14.05.97"
Markt: Völling
Lkr.: Cham
Baugebiet: "Am Steinbühl II" OT Völling
Cham, 02.02.1996
Planfertiger: *(Handwritten Signature)*
Ing.-Büro Hermann Danner
Waldschmidstraße 2, 92413 Cham

Lageplan M=1:1000



2624
Nutzungsschema

WA	II
SD	28°-36°
0	—



Zeichenerklärung

a. Hinweise

2620

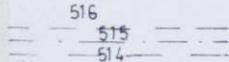
Flurstücksnummer



bestehende Grenzen



geplante Grenzen



Höhenschichtlinien

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüberhinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden.

Ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang ist im Einzelfall beim Kreiswasserwerk zu stellen, wenn Regenwasser nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung genutzt wird.

b. verbindliche Festsetzungen

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

1	2
3	4
5	6

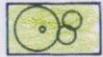
- 1 = Art der Nutzung
- 2 = zul. Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- 3 = Dachform SD = Satteldach
- 4 = Dachneigung
- 5 = Bauweise o = offene Bauweise
- 6 = —



geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung



Kinderspielplatz



öffentliche Grünfläche



Bäume zu pflanzen



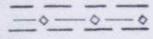
Sträucher zu pflanzen



Baugebietseingrünung privat bzw. öffentlich



Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Abwasserleitung)



Pflasterfläche



verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30-Zone)

Parzellennummer

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Garage

Garagenzufahrt

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

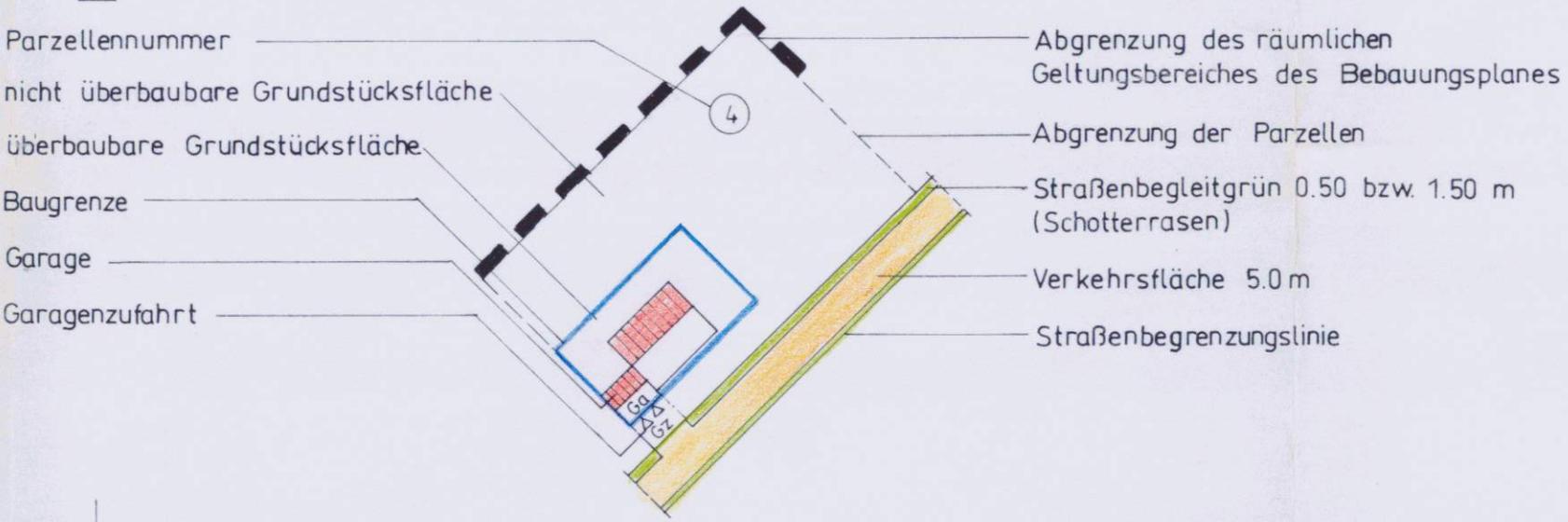
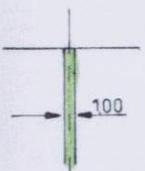
Abgrenzung der Parzellen

Straßenbegleitgrün 0.50 bzw. 1.50 m (Schotterrasen)

Verkehrsfläche 5.0 m

Straßenbegrenzungslinie

Trenngrün (privat) zwischen Garagenzufahrten



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) 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. Es werden auch "Zwerchgiebel" mit einer max. Breite von $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zugelassen.
- f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauputz 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.)

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 Schotterrasen, 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. Schutz des Grundwassers

a) Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

b) Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

c) Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

11. Grünordnung und Bepflanzung

11.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Nord- und Ostseite

Die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13 und 20 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.

11.1 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>Ribis alpinum</i>

Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosissima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende landschaftstrennende 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*).

11.2 Begrünung der privaten Grünflächen

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

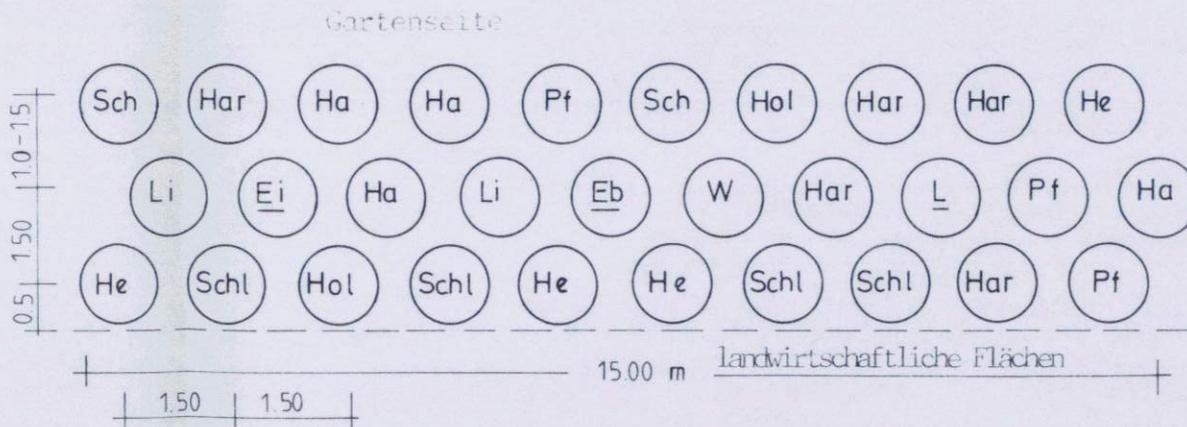
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 11.1 b).

11.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schmitthecken angelegt werden, wobei keine Thujaen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 11.1 b). 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.

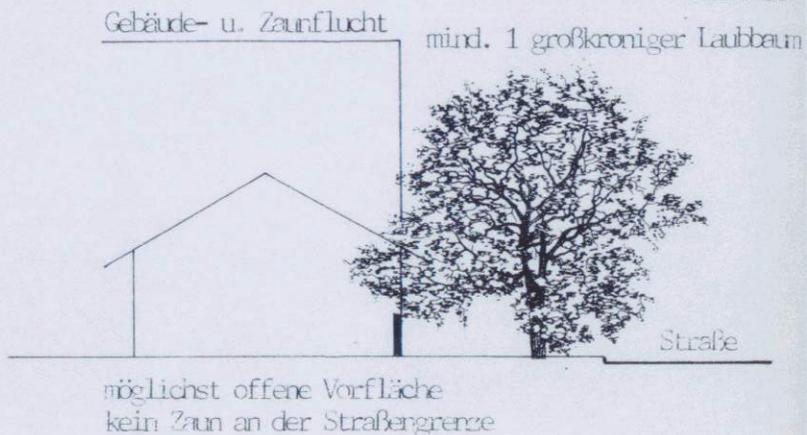
Schéma 1: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



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 § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und mit 1,50 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 Gründüngungsmischung 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 ä t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Am Steinbühl II" OT Völling in der Fassung vom 02.02.1996 ist beschlossen.

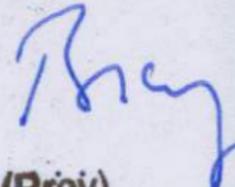
§ 2

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 20.11.1996


.....
(Brey)
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.11.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.03.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Falkenstein, den 22.03.95

.....
(Kulzer)



2. Bürgerbeteiligung

1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.1995 hat in der Zeit vom 18.09.1995 bis 29.09.1995 stattgefunden.

Falkenstein, den 02.10.1995

.....
(Kulzer)



3. Auslegung

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.1996 bis 09.04.1996 öffentlich ausgelegt.

Falkenstein, den 10.04.1996

.....
(Kulzer)



4. Satzung

1. Bürgermeister

4. Satzung

1. Bürgermeister



Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 20.11.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.02.1996 als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den 20.11.1996
.....
(Brey)



5. Anzeigeverfahren

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 28.11.1996 Az II/3-610 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 28.02.1997, Az 50.1-610/B Nr.7.3.6. hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Falkenstein, den 14.03.1997
.....
(Brey)
1. Bürgermeister



6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am 14.03.1997 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 14.03.1997
.....
(Brey)
1. Bürgermeister

