
buches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Marktgemeinderat folgende

Tilia cordata -

§ 1

Der Bebauungsplan "Am Steinbühl"

in der Fassung vom 09.09.1991 ist beschlossen

Sambucus nigra - 5

Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich

REGEL BEISPIEL

VÖLLING

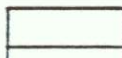
I. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

33 GRÜNELÄCHEN

9.1		Grünstreifen oder Hecke zwischen zusammengebauten Garagen (Privat)
9.2		Öffentliche Grünfläche

13.0	<u>PLANUNGEN;NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:</u>	
13.1		Zu pflanzender Einzelbaum - öffentlich
13.2		Zu pflanzender Einzelbaum - privat
13.3		Zu pflanzende Sträucher und Bäume auf öffentlichen Grund, flächige Bepflanzung
13.4		Zu pflanzende Sträucher und Bäume auf Privatgrund, Standort zwingend flächige Bepflanzung (= Dorfrandbepflanzung)
13.5		Baumgruppen (Reckard)

öffentlichen Grund,

13.4		Zu pflanzende Sträucher und Bäume auf Privatgrund, Standort zwingend
13.5		flächige Bepflanzung (= Dorfrandbepflanzung) Bepflanzung (Bestand)
15.0	<u>S O N S T I G E P L A N Z E I C H E N :</u>	
15.1		Garage, max.zul.mittlere Traufhöhe 2.75m
15.2		Festgesetzte Firstrichtung mit schematischer Baukörperstellung
15.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

11

15.2.		Festgesetzte Firststrichung mit schematischer Baukörperperstellung
15.3.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<u>H I N W E I S E :</u>		
		geplante Grenze
		Bestand
		Parzellennummer

BEBAUUNGS

MARKT: FALKENSTEIN
LANDKREIS: CHAM

REC. - BEZIRK: O B E R P F A L Z
J.Nr. 7.33.
STELLUNGSRÉSOLUSSION: Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.02.1990, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 BauG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.1990 ortsüblich bekannt gemacht.
stein, den 02.03.1990
Handwritten signature

1. Bürgermeister (Kulzer) gemacht.

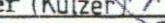
BÜRGERBETEILIGUNG: Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.1990, hat in der Zeit vom 10.12.1990...

1. Bürgermeister (Kulzer) bis 21.12.1990 stattgefunden.

LEGUNG: Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 09.09.91 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.91 bis 07.01.92 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.11.91ortsweil bekanntgemacht.

stein, den 08.01.1992

Stücker



1. Bürgermeister (Kulzer)  Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom .05.03.92... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 09.09.1991. als Satzung beschlossen.

ZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES: Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 30.03.92
an den Bürgermeister, 92044 Kulzen, 56-AN-BMR23.3 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine
Ansetzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
1. Bürgermeister (Kulzen) *M. Müller*
Der amtierende 1. v. Landratsamt Cham nicht beanstandet

KAFFTRETEN:  Bebauungsplan wurde am 02.04.1992... gemäß §12 BauG 87 art-
stein, den 02.04.1992 ühlich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan n. Begründung wa-
sich diesen Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus
in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und
über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der
Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die
Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 3 u. Satz 2 sowie Abs.4

NORD 	PLANUNTERRLAGEN: Avtvl. Furkanen i.M. 1:1 000 Stand d. Vermessung v. Jahr 1984 Nach Ang. d. Vermessungsamtes z. genauem Mastaben, nicht geog. Hhenschenlinien zeichn. vorgeg.	PLANUNG: kdigung, den 28.11.1990 gez. am: 28.11.1990 00.00.000
	ARCHITEKTUR	

STAB

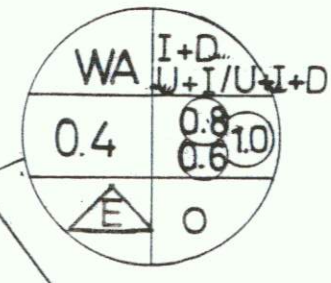
Angaben: 1/1000
Preis: 1/5000

geänd. am: 05.09.1991

Architekt: **Frankenberg**

163 392





SCHNITT 1:500

I. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

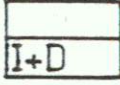
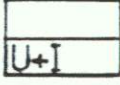
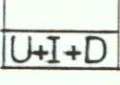
- 1.1  Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO 1990

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Wohngebäude mit eingetragener Geschöbzahl: Mittelstrich = Firststrichtung

Bei einer Hangneigung von 1,50m auf Haustiefe kann U+I angewendet werden.

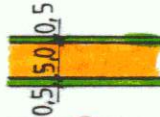
Als Höchstgrenze gilt:

- 2.1  Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
(Ausgebaute Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig)
- 2.2  Untergeschoß und Erdgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
(Ausgebaute Untergeschosse sind als Vollgeschosse zulässig)
- 2.3  Untergeschoß, Erdgeschoß mit ausgebauten Dachgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0
(Ausgebaute Unter- und Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig).

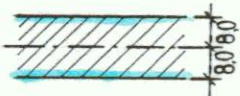
3.0 BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN:

- 3.1  Offene Bauweise
- 3.2  Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3  Baugrenze
- 3.4  Baulinie

6.0 VERKEHRSFLÄCHEN:

- 6.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün u. Maßzahl
- 6.2  Pflasterfläche mit Pflanzinsel
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 "V" Verkehrsberuhigter Bereich
- 6.5  Ein- und Ausfahrt
- 6.6  Öffentl. Feldwege

7.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:

- 7.1  Sicherheitsabstand für 20 kV-Leitung, nur niedrige Wuchsarten verwenden!
- 7.2  geplante Trafostation

9.0 GRÜNFLÄCHEN:

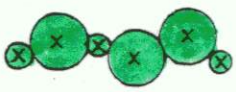
9.1  Grünstreifen oder Hecke zwischen zusammengebauten Garagen (Privat)

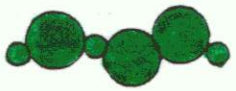
9.2  Öffentliche Grünfläche

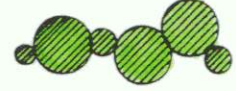
13.0 PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1  Zu pflanzender Einzelbaum - öffentlich

13.2  Zu pflanzender Einzelbaum - privat

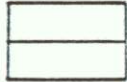
13.3  Zu pflanzende Sträucher und Bäume auf öffentlichen Grund, flächige Bepflanzung

13.4  Zu pflanzende Sträucher und Bäume auf Privatgrund, Standort zwingend

13.5  flächige Bepflanzung (= Dorfrandbepflanzung)
Bepflanzung (Bestand)

15.0 SONSTIGE PLANZEICHEN:

15.1  Garage, max.zul.mittlere Traufhöhe 2.75m

15.2  Festgesetzte Firstrichtung mit schematischer Baukörperstellung

15.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE:

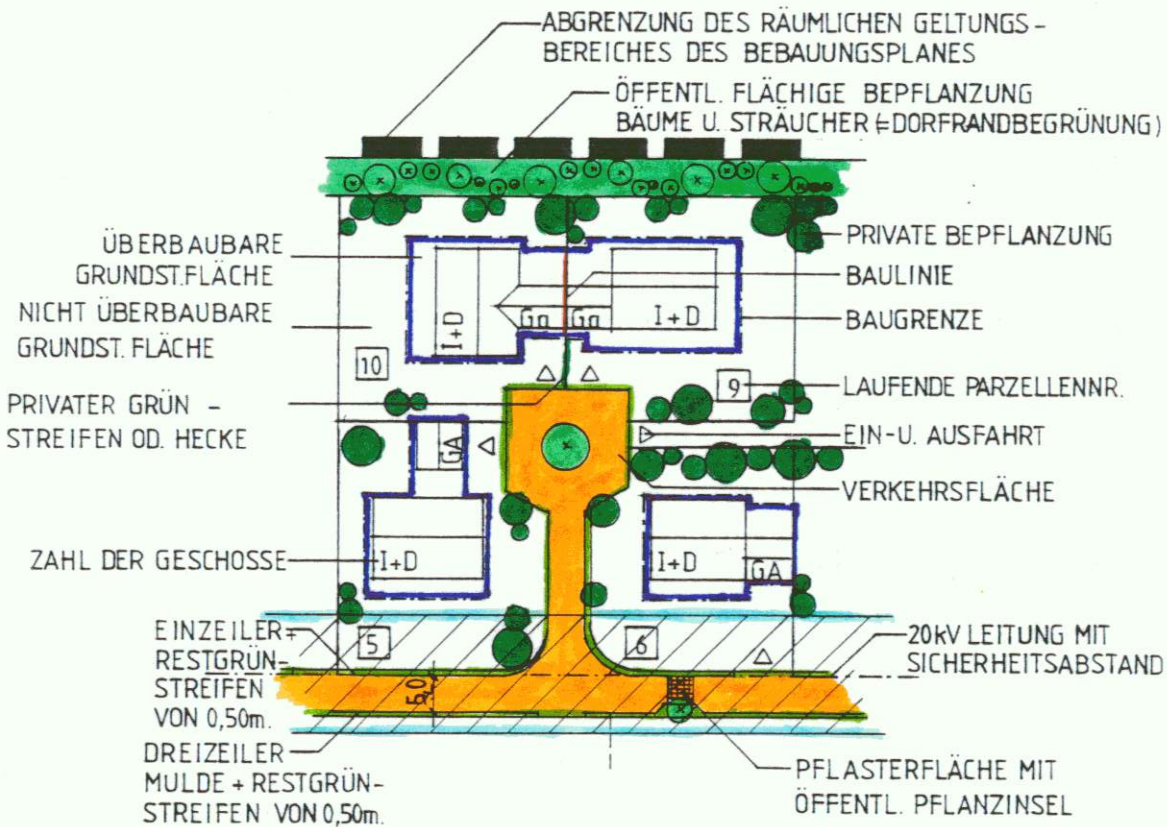
 geplante Grenze

 Bestand

 Parzellennummer

 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

REGELBEISPIEL 1:1000 :



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 2.1 I + D Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8
(Ausgebaute Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig)
- 2.2 U + I Untergeschoss und Erdgeschoss
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6
(Ausgebaute Untergeschosse sind als Vollgeschosse zulässig)
- 2.3 U + I + D Untergeschoß, Erdgeschoß mit ausgebauten Dachgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 1,0
(Ausgebaute Unter- u. Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zulässig)

3.0 BAUWEISE:

- 3.1 Offene Bauweise im gesamten Geltungsbereich
- 3.2 Die nach der BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten

4.0 FIRSTRICHTUNGEN:

- 4.1 Firstrichtung wie unter I Ziffer 2.0, 15.1, 15.2 planliche Festsetzungen, parallel zur Längsachse des Gebäudes

5.0 BAUGESTALTUNG:

- 5.1 Terrassierungen sind zulässig, wenn die Böschungen dem natürl. Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- 5.1.1 Einfriedungen:
- Straßenseitig:
- Holzlatten- oder Hanichelzaun, naturbelassen
 - Pfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante
 - max. 1,00 m über Straßen- bzw. Grünstreifenoberkante
 - Sockel max. 10 cm über Straßen- bzw. Grünstreifenoberkante
 - Bei zusammengebauten Garagen ist die gemeinsam verlaufende Grenze als Grünstreifen oder als Hecke auszubilden.
- Mauern sind unzulässig.
- Gartenseitig:
- Max. 1,00 m über Gelände als Zäune auszubilden. Es wird empfohlen für die gartenseitigen Einfriedungen Punktfundamente zu verwenden.
 - Für die Parzellen 35, 21 und 36 werden an den Grenzen zu den landwirtsch. Flächen hin keine Einfriedungen zugelassen.

Gartentore: - Gartentore vor Garageneinfahrten sind unzulässig. Vor den Garagentoren ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Tiefe ohne straßenseitige Einzäunung vorzusehen.

5.2 Garagen und Nebengebäude:

- 5.2.1 Form, Dachneigung und Gestaltung der Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.
- 5.2.2 Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe, Dachform und Dachneigung mit der Nachbargarage abzustimmen.
- 5.2.3 Zwischen Garagentor und öffentl. Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden.
- 5.2.4 Der Fahrbelag der Zufahrten zu Garagen darf nicht auf wasserundurchlässigen Schichten verlegt werden (z.B.: Pflaster in Mineralbetonbett usw.), sondern soll in Sand- bzw. Splittbett ausgeführt werden.
Asphaltbelag ist unzulässig.

5.3 Gebäude:

- 5.3.1 Dachform: Satteldach
Dachneigung: $28^{\circ} - 38^{\circ}$, bei Parz. 1/14: $45^{\circ} - 50^{\circ}$
- Dachgauben: bei I + D/U+I+D zul. bis 1,25 m² Ansichtsfläche und im Abstand von 3,00 m vom Ortgang.
bei U + I unzulässig.
- Dachdeckung: Dachziegel , naturrot
- Kniestock: bei I + D/U+I+D max. 1,20 m
bei U + I max. 0,25 m
- Ortgang: Überstand mind. 0,40 m, nicht über 1,00 m,
bei Balkon an der Giebelseite bis 1,75 m
zulässig.
- Traufe: Überstand mind. 0,40 m, nicht über 1,20 m,
bei Balkon an der Längsseite bis 1,75 m
zulässig.

Wandhöhe: Bei I + D nicht über 4,40 m ab gewachsenen
Boden
Bei U + I nicht über 6,30 m ab gewachsenen
Boden
Bei U+I+D nicht über 6,80 m ab gewachsenen Boden.

5.3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO sind ungehindert der sonstigen Festsetzungen einzuhalten.

6.0 B E P F L A N Z U N G

6.1 Auf Privatgrund:

6.1.1 Für die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Einzelbäumen (Hausbäume) sind folgende Arten und Pflanzgrößen zu verwenden:

Großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	H od. Stbu 3xv 12-14
Tilia cordata	- Winterlinde	H od. Stbu 3xv 12-14
Quercus robur	- Stieleiche	H od. Stbu 3xv 12-14

Kleinkronige Laubbäume

Carpinus betulus	- Hainbuche	Hei 2xv 200-250
Prunus avium	- Vogelkirsche	Hei 2xv 200-250
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Hei 2xv 200-250
Obstbäume	- Apfel, Birne	
	Kirsche	Halb- od. Hochstamm

6.1.2 Zu pflanzende Bäume und Sträucher an Grundstücksgrenzen und im Straßenbereich:
Für die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten und Pflanzgrößen zu verwenden:

Bäume, Pflanzgröße mind. Hei 2xv 150-200

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher, Pflanzgröße mind. 2xv 60-100

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

Für die festgesetzten 2-reihigen Pflanzungen zusätzlich:

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	- Pfeifenstrauch
<i>Rosa rubiginosa</i>	- Zaunrose
<i>Syringa i.S.</i>	- Flieder

Mindestens 10 % der zu pflanzenden Gehölze müssen baumartig sein.

Mindestens 40 % der gesamten hinteren Grundstücksgrenze der Bauparzellen sind mit einer 2 oder 3-reihigen Hecke zu bepflanzen.

6.2 Auf öffentlichen Grund:

6.2.1 Einzelbaumpflanzung

zu verwendende Arten und Mindestpflanzgröße:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	H 3xv 18-20
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde	H 3xv 18-20
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche	H 3xv 18-20

6.2.2 Zu pflanzende Bäume und Sträucher

zu verwendende Arten und Pflanzgrößen

Bäume, Pflanzgröße mind. Bei 2xv 150-200

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche

<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Sträucher, Pflanzgröße mind. 2xv 60-100

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Roter Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

P R Ä M B E L

Aufgrund des §2 Abs. 1 und des §10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Marktgemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Am Steinbühl"
in der Fassung vom ...09.09.1991..... ist beschlossen.

§ 2

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

Falkenstein, den ..05.03.1992...

.....
Bürgermeister (Kulzer)



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Falkenstein, den 02.03.1990

1. Bürgermeister (Kulzer)



Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.1990.. die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 01.03.1990.. ortsüblich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETILIGUNG:

Falkenstein, den 27.12.1990

1. Bürgermeister (Kulzer)



Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.1990. hat in der Zeit vom 10.12.1990.... bis 21.12.1990..... stattgefunden.

3. AUSLEGUNG:

Falkenstein, den 08.01.1992

1. Bürgermeister (Kulzer)



Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 09.09.91.. wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04.12.91 bis 07.01.92. öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.11.91 ortsübl. bekanntgemacht.

4. SATZUNG:

Falkenstein, den 05.03.1992

1. Bürgermeister (Kulzer)



Der Markt Falkenstein hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 05.03.92... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 09.09.1991. als Satzung beschlossen.

5. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES:

Falkenstein, den 07.04.1992

1. Bürgermeister (Kulzer)



Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 30.03.92... 50-610-BNR73.3 gemäß § 11 Abs.3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

6. INKRAFTTRETEN:

Falkenstein, den 02.04.1992

1. Bürgermeister (Kulzer)



Der angezeigte u. v. Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 02.04.1992... gemäß §12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan m. Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in 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 u. Satz 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§214 u 215 BauGB ist hingewiesen worden.