



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nutzungsart**
Das Baugebiet ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.86 (BGBl I S. 2665) in offener Bauweise.
Das Gewerbegebiet ist nutzungsbeschränkt im Sinne des § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO für die Planungsrichtpegel von Geräuschmissionen eines Mischgebietes (tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)). Diese Planungsrichtpegel dürfen an den Grenzen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht überschritten werden.
- Maß der baulichen Nutzung**
Im Gewerbegebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen.
GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO
Dachform: Satteldach mit 30 + 35° Dachneigung
Dachgauben: nicht zulässig
Kniestock: zulässig bis max. 0,80 m
Traufhöhe: talseitig nicht über 7,20 m
Dachüberstände: giebelseitig max. 0,20 m
traufseitig max. 0,20 m
- Hauptgebäude (Wohn- und Betriebsgebäude)**
Die Gebäude sind als längliche Baukörper mit einem Satteldach und mittigem First zu konzipieren. Es sind nur solche Baukörper zulässig, die zur Firstrichtung länger sind als auf der Giebelseite. Das Verhältnis der beiden Seiten soll 5 : 4 nicht unterschreiten.
Die Fenster und Türen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Sie sind in Holz in stehenden Formaten auszubilden.
Vordächer sind in einfachen herkömmlichen Pultdachformen in Holz herzustellen.
Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel naturrot zulässig.
Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptbau unterzuordnen. Die Traufenordnung ist tiefer, keinesfalls höher als der Hauptbau vorzusehen.
Der Außenputz ist in herkömmlicher Putzart, Glatzputz oder Spritzwurf aufzubringen. Zielputzes oder landschaftsfremde Verkleidungen, malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind unzulässig.
An den Außenfassaden sonstige sichtbare Baumaterialien sind nur in Holz zulässig. Die Holzverkleidung ist senkrecht aufzubringen und in nichtdeckenden Anstrichen (warmbraune Töne), der Putz in abgetönten Erdfarben zu behandeln.
Der Sockelputz darf nur max. 30 cm über Gelände geführt werden.
Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekante sind zu vermeiden. Erforderliche Stützmauern sind auf maximal 100 cm Höhe zu begrenzen, zu begrünen oder mit Palisaden bzw. als Trockenmauern auszubilden.
- Garagen und Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Sie sind in Dachform, Dachdeckung und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur erdgeschoßig erstellt werden. Talseits ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m zulässig. Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm zurückzusetzen; sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.
- Außenwerbung**
Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind im GE-Gebiet nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende Werbeeinrichtungen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 3,0 m² zu beschränken.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
- Einfriedlungen**
Eine Einfriedung des Grundstücks darf nur erfolgen, wenn eine betriebsbedingte Notwendigkeit nachgewiesen wird. Die Zaunflucht ist mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen, damit der Zaun beidseitig bepflanzt ist. Der Zaun darf maximal 1,5 m hoch sein und kann aus verzinktem Knotengeflecht oder weitmaschigem Viereck-Geflecht (dunkelgrün, plastikummantelt) bestehen. Für die Zaunpfosten (Metallrohre verzinkt oder plastikummantelt) sind nur Punktfundamente zugelassen (oberer Abschluß auf Höhe des Erdbodens), durchlaufende Betonfundamente sind nicht zulässig.
- Grünordnung und Bepflanzung**
Das Baugebiet grenzt in weiten Teilen an die freie Landschaft. Die Bepflanzung ist landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen. Die im Bebauungsplan festgelegten zu bepflanzen Bereiche und Baumstandorte sind einzuhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Wenn ein Zaun errichtet wird, so ist dieser beidseitig mit heimischen Wildsträuchern (Artenzusammensetzung) wie folgt zu bepflanzen:
Artenauswahl für freie Pflanzgruppen und evtl. Zaun und Böschungsbepflanzung (Pflanzenabstände 1,20 m)
10 % Bäume, davon 30 % Bergahorn, 20 % Eichen, 30 % Vogelbeeren oder Obsthochstämme, 20 % Hainbuchen
90 % Sträucher, davon 20 % Hasel, 20 % Hartriegel, 20 % Wildrosen, 10 % Liguster, 10 % Schlehen, 10 % Weißdorn, 5 % Salweiden, 5 % Holunder

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GEM = Gewerbegebiet n. § 8 BauNVO mit Einschränkung
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Gepflantes Gewerbegebäude mit eingetragener Geschößzahl Mittelstrich = Firstrichtung
 - U+E als Höchstgrenze Untergeschoß mit Erdgeschoß
 - BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 - o = offen
 - VERKEHRSLÄCHEN**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
 - Bäume zu pflanzen
 - lockere raumbildende Gehölzpflanzen
 - SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
Ausführung: Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit begrünter Fugen
 - Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - HINWEISE**
 - vorhandene raumbildende Gehölzpflanzung (Pflanzstreifenbreite ca. 2,00 m)
 - vorhandene raumbildende Gehölzpflanzung am nordwestlichen Baugebietsrand (Pflanzstreifenbreite ca. 3,00 m)
 - Hauseingang
 - | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

 Nutzungsschablone
 Feld 1 = Baugebiet
 Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
 Feld 3 = Grundflächenzahl
 Feld 4 = Geschößflächenzahl
 Feld 5 = Bauweise
 Feld 6 = Dachneigung
 - KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**
 - GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
 - Grenzstein
 - Flurstücksgrenze
 - BAUWERKE**
 - Wohngebäude
 - Nebengebäude
 - abgemerkter Weg
 - VERSCHIEDENES**
 - Höhenlinien
 - Flurstücksnummern
- Verfahrensvermerke:**
- Aufstellungsbeschluß:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.87... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.12.87... öffentlich bekanntgemacht.
Falk..... den 22.12.87...
(Siegel) *Mr. Beer* Bürgermeister
 - Bürgerbeteiligung:**
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.88... hat in der Zeit vom 02.02.88 bis 02.03.88 stattgefunden.
Falk..... den 03.03.88...
(Siegel) *Mr. Beer* Bürgermeister

3. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.88... wurde mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.88... bis 25.04.88... öffentlich ausgelegt.
Falk....., den 25.04.88...
(Siegel) *Mr. Beer* Bürgermeister

4. Satzung: Die Gemeinde Falkenstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.05.88... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.03.88... als Satzung beschlossen.
Falk....., den 12.05.88...
(Siegel) *Mr. Beer* Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren: Mit Schreiben vom 08.08.88... Az 50-610 B/Nr. 7.3.2 Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB)

6. Inkrafttreten: Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 05.09.88... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Falk. Rathaus... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
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.
Falk....., den 05.09.88...
(Siegel) *Mr. Beer* Kulzer 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "SCHELLMÜHLE"
MARKT: FALKENSTEIN
LANDKREIS: CHAM
REG. BEZIRK: OBERPFALZ

MASSTAB BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

PRÄAMBEL
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 Stadtrat/Marktrat/Gemeinderat folgende

Satzung § 1
Der Bebauungsplan Schellmühle in der Fassung vom 05.03.88... ist beschlossen.
§ 2
Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.
Falk..... den 11.05.88...
(Siegel) *Mr. Beer* Kulzer 1. Bürgermeister

SAALDEN 5.3.1988
ROBERT GASSNER ARCHITECTURBÜRO 8424 SAALHOFEN RAHNHOFSTR. 29. TEL. 8254
BYAK ARCHITECTENKAMMER DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND 74 292

HELLMÜHL



GEmE II	
04	08
0	30-35°

LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE

ST 2746

3185
Wa

3182
Gr

3186

Gr
3179

3178

3177

3172

3173

3176
G

3174

3190

GV-STRASSE

FELDWEG

ST 2746

485,6

257

2647

485

490

495

500

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G F Ü R D I E P L A N L I C H E N
F E S T S E T Z U N G E N

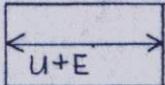
Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. GEmE = Gewerbegebiet n. § 8 BauNVO mit Einschränkung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Geplantes Gewerbegebäude mit eingetragener Geschößzahl
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1.  als Höchstgrenze Untergeschoß mit Erdgeschoß

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1. o = offen

 Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1.  Straßenverkehrsflächen

4.2.  Straßenbegrenzungslinie

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

5.1.  Bäume zu pflanzen

5.2.  lockere raumbildende Gehölzpflanzen

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1.  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
Ausführung: Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit begrünten Fugen

6.2.  Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes

H I N W E I S E

=====

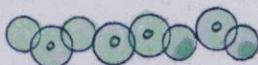
7.

7.1.



vorhandene raumbildende Gehölzpflanzung
(Pflanzstreifenbreite ca. 2,00 m)

7.2.



vorhandene raumbildende Gehölzpflanzung
am nordwestlichen Baugebietsrand
(Pflanzstreifenbreite ca. 3,00 m)

7.3.



Hauseingang

7.4.

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone

Feld 1 = Baugebiet

Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse

Feld 3 = Grundflächenzahl

Feld 4 = Geschoßflächenzahl

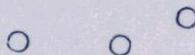
Feld 5 = Bauweise

Feld 6 = Dachneigung

8. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

8.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN

8.1.1.



Grenzstein

8.1.2.



Flurstücksgrenze

9. BAUWERKE

9.1.



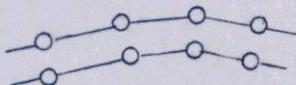
Wohngebäude

9.2.



Nebengebäude

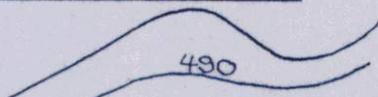
9.3.



abgemarkter Weg

10. VERSCHIEDENES

10.1.



Höhenlinien

10.2.

3191

Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekannt-machung vom 15.9.77 (BGBl I S. 1763), geändert durch Ver-ordnung vom 19.12.86 (BGBl I S. 2665) in offener Bauweise.

Das Gewerbegebiet ist nutzungsbeschränkt im Sinne des § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO für die Planungsrichtpegel von Geräuschemissionen eines Mischgebietes (tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)). Diese Planungsrichtpegel dürfen an den Grenzen des Geltungsbereiches dieses Bebau-ungsplanes nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen.

GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO

Dachform: Satteldach mit 30 + 35° Dachneigung

Dachgauben: nicht zulässig

Kniestock: zulässig bis max. 0,80 m

Traufhöhe: talseitig nicht über 7,20 m

Dachüberstände: giebelseitig max. 0,20 m

traufseitig max. 0,20 m

3. Hauptgebäude (Wohn- und Betriebsgebäude)

Die Gebäude sind als längliche Baukörper mit einem Sattel-dach und mittigem First zu konzipieren. Es sind nur solche Baukörper zulässig, die zur Firstrichtung länger sind als auf der Giebelseite. Das Verhältnis der beiden Seiten soll 5 : 4 nicht unterschreiten.

Die Fenster und Türen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Sie sind in Holz in stehenden Formaten auszubilden.

Vordächer sind in einfachen herkömmlichen Pultdachformen in Holz herzustellen.

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachziegel naturrot zulässig.

Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptbau unterzuordnen. Die Traufanordnung ist tiefer, keinesfalls höher als der Hauptbau vorzusehen.

Der Außenputz ist in herkömmlicher Putzart, Glattputz oder Spritzwurf aufzubringen. Zierputzes oder landschaftsfremde Verkleidungen, malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind unzulässig.

An den Außenfassaden sonstige sichtbare Baumaterialien sind nur in Holz zulässig. Die Holzverkleidung ist senkrecht aufzubringen und in nichtdeckenden Anstrichen (warmbraune Töne), der Putz in abgetönten Erdfarben zu behandeln.

Der Sockelputz darf nur max. 30 cm über Gelände geführt werden.

Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekante sind zu vermeiden. Erforderliche Stützmauern sind auf maximal 100 cm Höhe zu begrenzen, zu begrünen oder mit Palisaden bzw. als Trockenmauern auszubilden.

4. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Sie sind in Dachform, Dachdeckung und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur erdgeschoßig erstellt werden. Talseits ist eine maximale Traufhöhe von 3,00 m zulässig. Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm zurückzusetzen; sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.

5. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind im GE-Gebiet nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende Werbeeinrichtungen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 3,0 m² zu beschränken.

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

7. Einfriedungen

Eine Einfriedung des Grundstücks darf nur erfolgen, wenn eine betriebsbedingte Notwendigkeit nachgewiesen wird. Die Zaunflucht ist mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen, damit der Zaun beidseitig bepflanzbar ist. Der Zaun darf maximal 1,5 m hoch sein und kann aus verzinktem Knotengeflecht oder weitmaschigem Viereck-Geflecht (dunkelgrün, plastikummantelt) bestehen. Für die Zaunpfosten (Metallrohre verzinkt oder plastikummantelt) sind nur Punktfundamente zugelassen (oberer Abschluß auf Höhe des Erdbodens), durchlaufende Betonfundamente sind nicht zulässig.

8. Grünordnung und Bepflanzung

Das Baugebiet grenzt in weiten Teilen an die freie Landschaft. Die Bepflanzung ist landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen. Die im Bebauungsplan festgelegten zu bepflanzenden Bereiche und Baumstandorte sind einzuhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Wenn ein Zaun errichtet wird, so ist dieser beidseitig mit heimischen Wildsträuchern (Artenzusammensetzung) wie folgt zu bepflanzen:

Artenauswahl für freie Pflanzgruppen und evtl. Zaun und Böschungsbepflanzung (Pflanzabstände 1,20 m)

10 % Bäume, davon 30 % Bergahorn, 20 % Eichen, 30 % Vogelbeeren oder Obsthochstämme, 20 % Hainbuchen

90 % Sträucher, davon 20 % Hasel, 20 % Hartriegel, 20 % Wildrosen, 10 % Liguster, 10 % Schlehen, 10 % Weißdorn, 5 % Salweiden, 5 % Holunder

P R Ä A 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 ~~Stadtrat/Marktrat/Gemeinderat~~ folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan **Schellmühle**
in der Fassung vom **05.03.88** ist beschlossen.

§ 2

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

Falk..... den **11.05.88**

M. Beck

Kulzer
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1: Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.87 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.12.87 ortsüblich bekanntgemacht.

Falk....., den 22.12.87

(Siegel)



.....
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1. BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.88 hat in der Zeit vom 02.02.88 bis 02.03.88 stattgefunden.

Falk....., den 03.03.88

(Siegel)



.....
Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.88
wurde mit Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom 23.03.88 bis 25.04.88 öffentlich ausgelegt.



Falkenstein, den 25.04.88

[Signature]
Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Falkenstein hat mit Beschluß des
Gemeinderates vom 11.05.88 den Bebauungsplan gemäß
§ 10 BauGB in der Fassung vom 05.03.88 als Satzung be-
schlossen.



Falkenstein, den 12.05.88

[Signature]
Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren:

Mit Schreiben vom 08.08.88 Az 50-610 B/Nr. 7.3.2
Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechts-
vorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB)

6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete
Bebauungsplan wurde am 05.09.88 gemäß § 12 BauGB orts-
üblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den
üblichen Dienststunden in Falk. Rathaus
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt
auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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 05.09.88

[Signature]
Kulzer
1. Bürgermeister