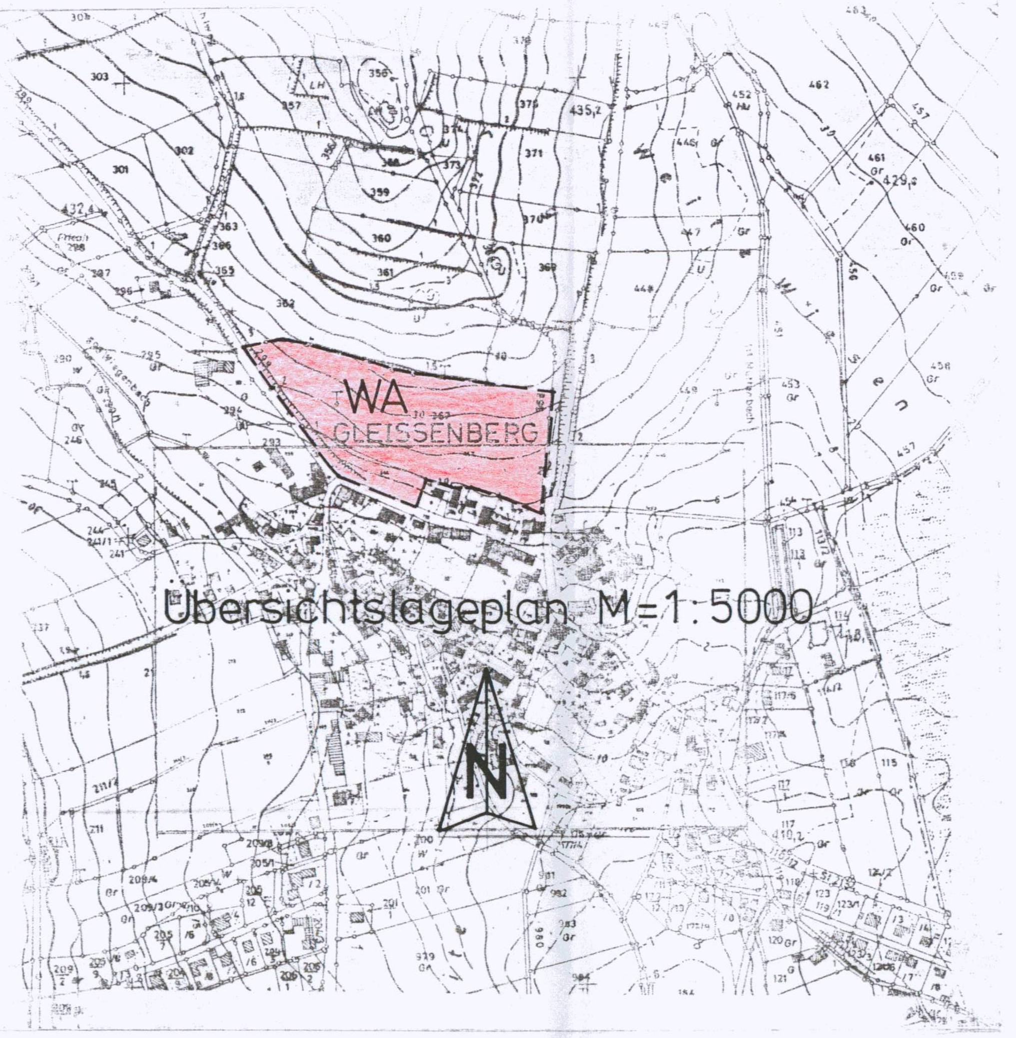
M.=1:1ooo

Lageplan 1:1.000



Übersichtslageplan M=1:5000

Zeichenerklärung

a. Hinweise

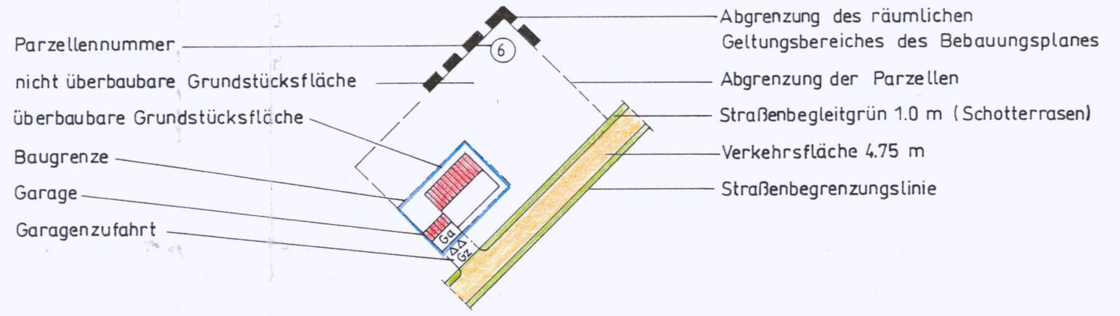
367	Flurstücksnummer
	bestehende Grenzen
	geplante Grenzen
	Höhenschichtlinien
	Böschung
	Mittelspannungsleitung wird abgebaut

Auf jeder Parzelle sollten Auffangeinrichtungen für Niederschlagswasser errichtet werden, welches insbesondere zu Reinigungszwecken (Auto, Hof), zur Gartenbewässerung und evtl. zur Toilettenspülung verwendet wird.

b. verbindliche Festsetzungen

1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Geschoße als Höchstgrenze
3 = Dachform
4 = Dachneigung
5 = Bauweise
6 = ——

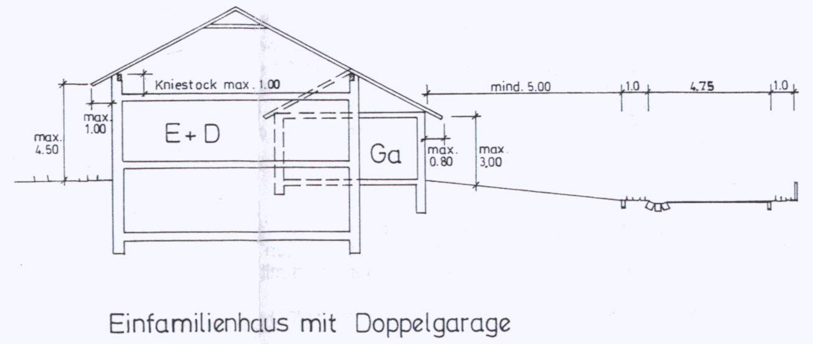
WA	Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO 1990
	geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung
	Baugebietseingrünung privat
	öffentliche Grünfläche
	Bäume zu pflanzen
	Sträucher zu pflanzen
	Gehweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)
	öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün (Böschung)
	Kinderspielplatz
	anbaufreie Zone
	freizuhaltendes Sichtfeld



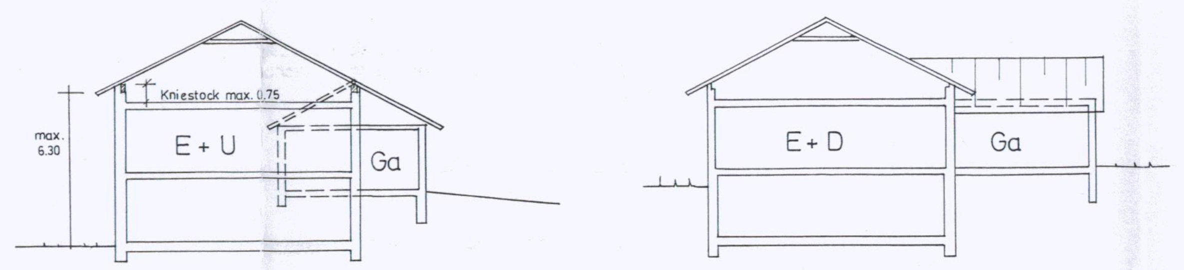
	Großsteinpflaster

Regelbeispiele M=1:200

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



Einfamilienhaus mit Doppelgarage



I. Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und der § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan **„Am Hohen Stein"** in der Fassung vom 20. Dezember 1995 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.

Gleißenberg, den 17. Juli 1998

Christl, 1. Bürgermeister

II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

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

1.1 Maß der Baulichen Nutzung

1.1.1 Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29
Die zulässigen Geschoßzahlen sind E + U bzw. E + D. Es werden 2 Vollgeschoße (II) zugelassen.

1.1.2 Parzelle 27
Die zulässige Geschoßzahl ist E + U bzw. E + D. Es kann ein Doppelhaus errichtet werden.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

2. Hauptgebäude

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßzahlen sind Höchstwerte.
c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) hat mindestens 5 : 4 zu betragen.
d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens ¼ 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° u. 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (siehe Regelbeispiel). Die Dachüberstände an der 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. 3,00 m² nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden. Der mind. Abstand einer Gaube zum Ortgang darf 2,50 m nicht unterschreiten.
f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
g) Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände 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 und 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 (Garagen) 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. Bei Grenzgaragen wird eine mittlere Traufhöhe von 3,00 m festgelegt. Bei Garagenbauten mit Abstand von der Grenze wird eine talseitige Traufhöhe von 3,50 m zugelassen.
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden die nach der BayBO genehmigungsfrei sind zugelassen.
Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen. Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird nur 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 der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen. Auf Dachflächen dürfen Werbeanlagen nicht angebracht werden.

5. Einfriedungen

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 max. 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 in der unbedingt erforderlichen Höhe (abhängig von der Geländeneigung) angelegt werden.

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 BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt zur Anwendung.
Danach können die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 unterschritten werden.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Nord-, Süd- und Ostseite.

Die Parzellen 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22 und 23 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

10.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer plataoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. tatarica
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribis alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosisima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende lanschaftsfremde 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 pyramidalaufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chameazyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Thus typhina).

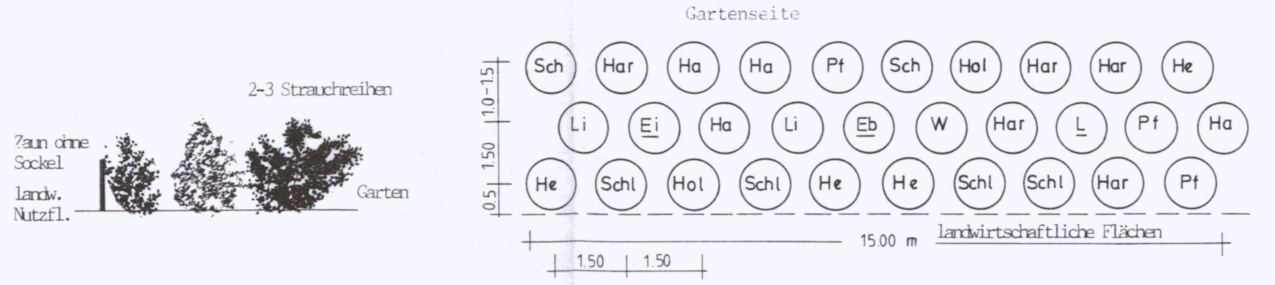
10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muß landschaftsgerecht mit eieinheimischen Gehölzen erfolgen.
Je 300 m Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 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.

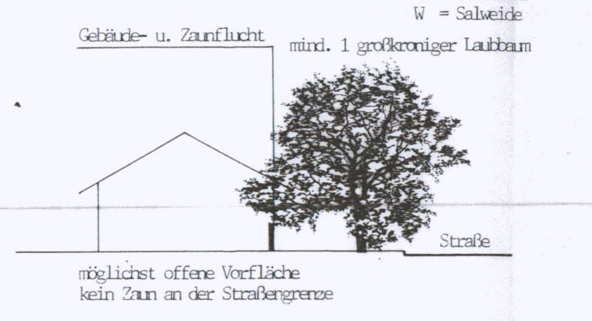
Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

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



Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 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.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13. Mai 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11. Juni 1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Gleißenberg, den 17. Juli 1998
Christl, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11. Juni 1993 hat in der Zeit vom 14. Juni bis 25. Juli 1993 stattgefunden.
Gleißenberg, den 17. Juli 1998
Christl, 1. Bürgermeister

3. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19. Juli 1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. September 1995 bis 11. Oktober 1995 öffentlich ausgelegt.
Gleißenberg, den 17. Juli 1998
Christl, 1. Bürgermeister

4. Satzung
Die Gemeinde Gleißenberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20. Dezember 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20. Dezember 1995 als Satzung beschlossen.
Gleißenberg, den 17. Juli 1998
Christl, 1. Bürgermeister

5. Genehmigungsverfahren
Die Satzung für den Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Cham mit Bescheid vom 23.06.1998, Az. 50.1-610/B.Nr. 9.1.5., gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.
Gleißenberg, den 17. Juli 1998
Christl, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der als Satzung beschlossene und gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigte Bebauungsplan wurde am 26. Juni 1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Gleißenberg 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.
Gleißenberg, den 17. Juli 1998
Christl, 1. Bürgermeister

Gemeinde: B.Nr. 9.1.5 Bestandskraft: "26.06.98" Sg. 50 (V. Schmidbauer)

Gleißenberg

Lkr.: **Cham**

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet:

„Am Hohen Stein"

Cham, im September 1993

Planfertiger:

Ing.-Büro Hermann Daiser
Waldschmidtstraße 2, 93413 Cham

Lageplan 1 : 1.000

Zeichenerklärung

a. Hinweise

367 Flurstücksnummer

bestehende Grenzen

geplante Grenzen

434
435
436
Höhenschichtlinien

Böschung

Mittelspannungsleitung wird abgebaut

Auf jeder Parzelle sollten Auffangeinrichtungen für Niederschlagswasser errichtet werden, welches insbesondere zu Reinigungszwecken (Auto, Hof), zur Gartenbewässerung und evtl. zur Toilettenspülung verwendet wird.

b. verbindliche Festsetzungen

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Geschoße als Höchstgrenze
3 = Dachform
4 = Dachneigung
5 = Bauweise
6 = ——

WA Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO 1990

geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung

Baugebietseingrünung privat

öffentliche Grünfläche

Bäume zu pflanzen

Sträucher zu pflanzen

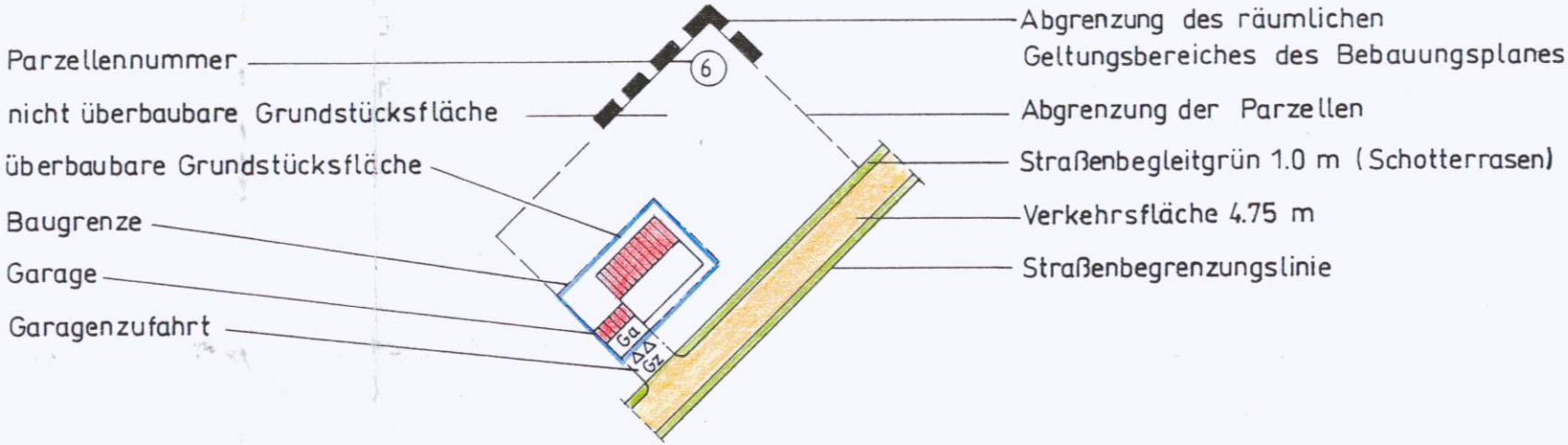
Gehweg versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)

öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün (Böschung)

Kinderspielplatz

anbaufreie Zone

freizuhaltendes Sichtfeld



Großsteinpflaster

II. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

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

1.1 Maß der Baulichen Nutzung

1.1.1 Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29
Die zulässigen Geschoßzahlen sind E + U bzw. E + D. Es werden 2 Vollgeschoße (II) zugelassen.

1.1.2 Parzelle 27
Die zulässige Geschoßzahl ist E + U bzw. E + D. Es kann ein Doppelhaus errichtet werden.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

2. Hauptgebäude

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßzahlen sind Höchstwerte.
c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) hat mindestens 5 : 4 zu betragen.
d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens ¼ 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° u. 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (siehe Regelbeispiel). Die Dachüberstände an der 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. 3,00 m² nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden. Der mind. Abstand einer Gaube zum Ortgang darf 2,50 m nicht unterschreiten.
f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
g) Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände 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 und 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 (Garagen) 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. Bei Grenzgaragen wird eine mittlere Traufhöhe von 3,00 m festgelegt. Bei Garagenbauten mit Abstand von der Grenze wird eine talseitige Traufhöhe von 3,50 m zugelassen.
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden die nach der BayBO genehmigungsfrei sind zugelassen.
Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen. Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird nur 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 der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen. Auf Dachflächen dürfen Werbeanlagen nicht angebracht werden.

5. Einfriedungen

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 max. 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 in der unbedingt erforderlichen Höhe (abhängig von der Geländeneigung) angelegt werden.

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 BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt zur Anwendung.
Danach können die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 unterschritten werden.

10. Grünordnung und Bepflanzung

10.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Nord-, Süd- und Ostseite.

Die Parzellen 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22 und 23 sind zur freien Landschaft hin durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

10.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer plataoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. tatarica
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna

Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribis alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosisima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana,caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende lanschaftsfremde 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 pyramidalaufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chameazyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata) sowie der Essigbaum (Thus typhina).

10.2 Begrünung der privaten Grünflächen

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

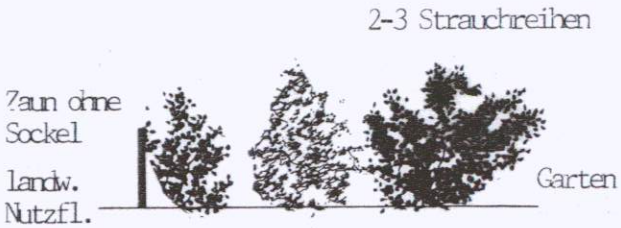
Je 300 m Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 10.1 b).

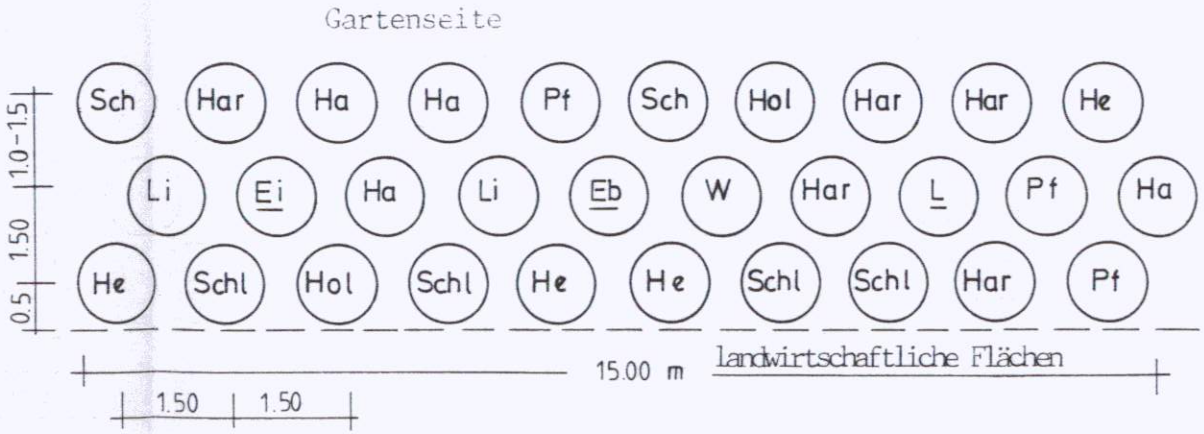
10.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstückgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 10.1 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.

Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes

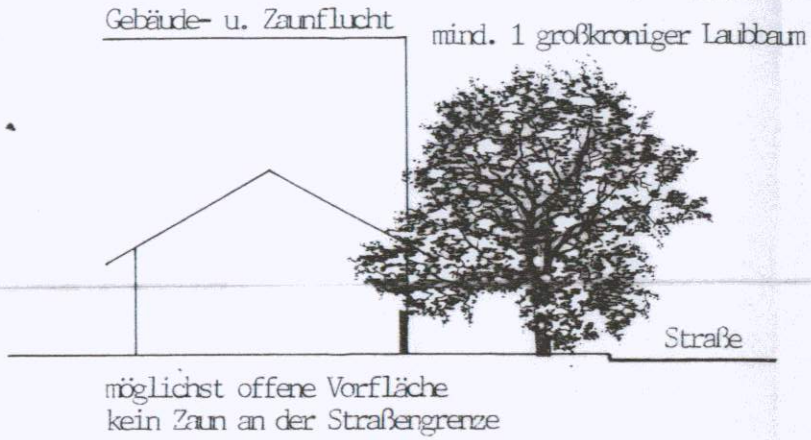




Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

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



Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 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.

I. Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und der § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan **„Am Hohen Stein“** in der Fassung vom 20. Dezember 1995 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.

Gleißenberg, den 17. Juli 1998

.....

Christl, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß
   Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13. Mai 1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11. Juni 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

   Gleißenberg, den 17. Juli 1998

   .....
   Christl, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung
   Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11. Juni 1993 hat in der Zeit vom 14. Juni bis 25. Juli 1993 stattgefunden.

   Gleißenberg, den 17. Juli 1998

   .....
   Christl, 1. Bürgermeister

3. Auslegung
   Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19. Juli 1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. September 1995 bis 11. Oktober 1995 öffentlich ausgelegt.

   Gleißenberg, den 17. Juli 1998

   .....
   Christl, 1. Bürgermeister

4. Satzung
   Die Gemeinde Gleißenberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20. Dezember 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20. Dezember 1995 als Satzung beschlossen.

   Gleißenberg, den 17. Juli 1998

   .....
   Christl, 1. Bürgermeister

5. Genehmigungsverfahren
   Die Satzung für den Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Cham mit Bescheid vom 23.06.1998, Az. 50.1-610/B.Nr. 9.1.5., gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.

   Gleißenberg, den 17. Juli 1998

   .....
   Christl, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten
   Der als Satzung beschlossene und gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigte Bebauungsplan wurde am 26. Juni 1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Gleißenberg 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.

   Gleißenberg, den 17. Juli 1998

   .....
   Christl, 1. Bürgermeister