

**PRÄMBEL**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayGO erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung  
§ 1  
Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Schindelfeld II" der Gemeinde Michelsneukirchen in der Fassung vom 30.01.1996 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.

§ 3  
Mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt

Michelsneukirchen, den 27.02.1996  
Gemeinde Michelsneukirchen  
*Kersch*  
Kersch (1. Bürgermeister)

**VERFAHRENSVERMERKE**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.93/07.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.95 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Michelsneukirchen, den 17.02.1995  
Gemeinde Michelsneukirchen  
*Kersch*  
Kersch (1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.1995 hat in der Zeit vom 15.05.1995 bis 26.05.1995 stattgefunden.

Michelsneukirchen, den 29.05.1995  
Gemeinde Michelsneukirchen  
*Kersch*  
Kersch (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.1995 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.08.1995 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.1995 bis 02.11.1995 öffentlich ausgelegt.

Michelsneukirchen, den 03.11.1995  
Gemeinde Michelsneukirchen  
*Kersch*  
Kersch (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Michelsneukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.02.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.01.1996 als Satzung beschlossen.

Michelsneukirchen, den 27.02.1996  
Gemeinde Michelsneukirchen  
*Kersch*  
Kersch (1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 17.05.1996, Az. 50.1-610.3.Nr. 15.110 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.  
Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 15.06.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Michelsneukirchen 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. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Michelsneukirchen, den 14.06.1996  
Gemeinde Michelsneukirchen  
*Jae*  
Jae (1. Bürgermeister)

**LEGENDE**

**HINWEISE**

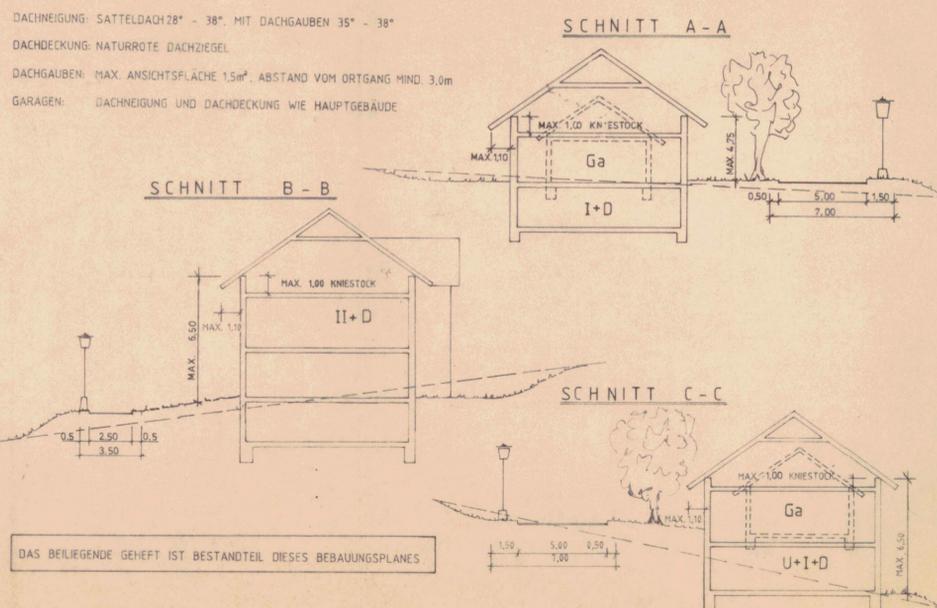
- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDE GRENZEN
- BESTEHENDE BETRIEBS- UND NEBENGEBAUDE
- BESTEHENDE GRENZE ENTFÄLLT
- GEPLANTE GRENZEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN

**PLANLICHE FESTSETZUNG**

- I+D  
AIS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (I+D) BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN. DAS DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN.
- U+I+D  
AIS HÖCHSTGRENZE UNTERGESCHOSS, ERDGESCHOSS U. DACHGESCHOSS (KEIN VOLLGESCHOSS) (U+I+D) BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN. DAS UNTERGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN.
- II+D  
AIS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS U. 1 VOLLGESCHOSS U. DACHGESCHOSS (E+I+D) BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN. DAS DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN.
- WA  
ALLGEMEINES WOHNGBEIT (§ 4 BauNVO 1990)
- GARAGE  
GEPLANTE GARAGE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- GEPLANTE HAUPTGEBAUDE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- GRUNDSTÜCKSEINFART
- BAULINIE  
BAUGRENZE VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- PFLASTERFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- STRASSENBEGLEITGRÜN (SCHOTTERRASSEN)
- ZAUNFLUCHT
- ÜBERSCHNEIDUNG MIT DEM BEB. PL. "SCHINDELFELD I" (ÄNDERUNGSBEREICH)
- ÖFFENTLICHER PFLANZSTREIFEN
- GRÜNSTRIPSEN ZWISCHEN EINFARTEN
- 20kV MITTELSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- PRIVATE VORGARTENFLÄCHE, WELCHE ZUR STRASSE HIN NICHT EINGEAUNT WERDEN DARF
- ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER ÖFFENTLICH
- ZU PFLANZENDE HAUSBÄUME PRIVAT
- FUSSWEG U. RADWEG
- SPIELPLATZ
- SICHTFELD VON BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH
- GEPLANTER KANAL (EINZUTRAGENDES LEITUNGSRECHT NACH § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER ÖFFENTLICH ALS BAUGEBIETSEINGRÜNUNG
- ANBAUVERBOTSTREIFEN UND PRECASTSTREIFEN AN DER KR. CHA 15
- GEHWEG 1,50m
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE
- PARZELLENUMMER
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGLEITGRÜN SCHOTTERRASSEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- PFLASTERFLÄCHE
- PRIVATE VORGÄRTEN
- WA = ALLGEMEINES WOHNGBEIT § 4 BauNVO 1990
- GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL) (HÖCHSTGRENZE)
- GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL) (HÖCHSTGRENZE)
- OFFENE BAUWEISE
- WA 0,3 0,6 0
- WA 0,3 0,6 0

**REGELBEISPIELE M 1:200**

DACHNEIGUNG: SATTELDACH 28° - 38°, MIT DACHGAUBEN 35° - 38°  
DACHDECKUNG: NATURROTE DACHZIEGEL  
DACHGAUBEN: MAX. ANSICHTSFLÄCHE 1,5m², ABSTAND VOM ORTGANG MIND. 3,0m  
GARAGEN: DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBAUDE



DAS BEILIEGENDE GEHT IST BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES

**GEMEINDE**  
**MICHELNEUKIRCHEN**  
**LANDKREIS CHAM**  
**VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)**  
**ALLGEMEINES WOHNGBEIT**  
**"SCHINDELFELD II"**

**FESTSETZUNGSPLAN**  
PROJ. NR.: 4022 m<sup>2</sup> 0,50  
ING. BÜRO FÜR BAUWESEN  
**JOHANN POSEL**  
DIPL. ING. (FH) DBAB ATV  
93413 CHAM, UNTERE REGENSTR. 24  
TEL. (09971) 6036, TELEFAX 2266



MASSSTAB  
0 50m 1:1000

WA	I+D
0,3	II+D
	U+I+D
	0



# LEGENDE

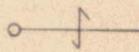
## HINWEISE



BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



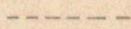
BESTEHENDE BETRIEBS - UND NEBENGEBÄUDE



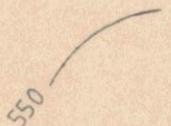
BESTEHENDE GRENZE ENTFÄLLT



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



HÖHENSCHICHTLINIEN

## PLANLICHE FESTSETZUNG



AIS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (I+D)  
BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6: SOWEIT SICH NICHT AUS  
SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN.  
DAS DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN.



AIS HÖCHSTGRENZE UNTERGESCHOSS, ERDGESCHOSS U. DACHGESCHOSS (KEIN VOLLGESCHOSS)  
(U+I+D) BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6: SOWEIT SICH NICHT AUS  
SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN. DAS UNTERGESCHOSS KANN ALS  
VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN.



AIS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS U. 1. VOLLGESCHOSS U. DACHGESCHOSS (E+I+D)  
BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6: SOWEIT SICH NICHT AUS  
SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN.  
DAS DACHGESCHOSS KANN ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBAUT WERDEN.



ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(§ 4 BauNVO 1990)



GEPLANTE GARAGE MIT  
ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



GEPLANTE HAUPTGEBÄUDE MIT  
ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



GRUNDSTÜCKSEINFART



BAULINIE  BAUGRENZE   
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



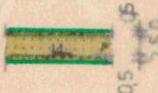
PRIVATE VORGARTENFLÄCHE,  
WELCHE ZUR STRASSE HIN  
NICHT EINGEZÄUNT WERDEN DARF



ZU PFLANZENDE BÄUME UND  
STRÄUCHER ÖFFENTLICH



ZU PFLANZENDE HAUSBÄUME  
PRIVAT



FUSSWEG U. RADWEG



SPIELPLATZ

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PFLASTERFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

STRASSENBEGLEITGRÜN  
(SCHOTERRASEN)

ZAUNFLUCHT

ÜBERSCHNEIDUNG MIT DEM BEB.PL.  
"SCHINDELFELD I" (ÄNDERUNGSBEREICH)

ÖFFENTLICHER PFLANZSTREIFEN

GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN EINFahrTEN

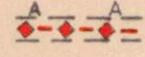
20kV MITTELSPANNUNGSLEITUNG  
MIT SCHUTZSTREIFEN



SICHTFELD VON BEBAUUNG UND  
BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN



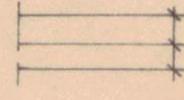
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-  
BEREICH



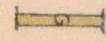
GEPLANTER KANAL  
(EINZUTRAGENDES LEITUNGSRECHT  
NACH § 9 Abs. 1 NR. 21 BauGB)



ZU ERHALTENDE BÄUME UND  
STRÄUCHER ÖFFENTLICH ALS  
BAUGEBIETSEINGRÜNUNG



15,0 15,0  
ANBAUVERBOTSTREIFEN UND  
FREIHALTESTREIFEN  
AN DER Kr CHA 15



GEHWEG 1,50m

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE

PARZELLENUMMER

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄHLE

STRASSENBEGLEITGRÜN SCHOTERRASEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PFLASTERFLÄCHE

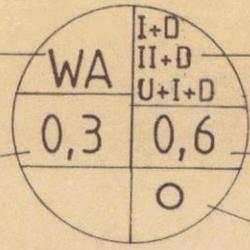
ZAUN PRIVATE VORGÄRTEN

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET

§ 4 BauNVO 1990

GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL)

(HÖCHSTGRENZE)



ZAHl DER GESCHOSSE

(HÖCHSTGRENZE)

GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)

(HÖCHSTGRENZE)

OFFENE BAUWEISE

AUFGESTELLT  
CHAM, DEN 28.03.1995

*Forst John*  
BAYERISCHE INGENIEURKAMMER BAU SUEDRHEIN  
Beratender Ingenieur  
**BYIK**  
BAU  
10090  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

GEÄNDERT  
CHAM, DEN 31.7.1995  
CHAM, DEN 30.1.1996

*Forst John*  
BAYERISCHE INGENIEURKAMMER BAU SUEDRHEIN  
Beratender Ingenieur  
**BYIK**  
BAU  
10090  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

B. FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

1. Geltungsbereich

1.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Überschneidung mit dem Bebauungsplan "Schindelfeld I" (Änderungsbereich)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990) in offener Bauweise

3. Art der baulichen Nutzung

3.1

I + D

Ein Vollgeschoß der Ausführung I+D möglich, wobei das Dachgeschoß auch zum Vollgeschoß ausgebaut werden kann.

3.2

U + I + D

Ein Untergeschoß (welches als Vollgeschoß ausgebaut werden kann) und ein Vollgeschoß möglich, wobei das Dachgeschoß ausgebaut werden kann (kein Vollgeschoß).

3.3

II + D

Zwei Vollgeschosse in der Ausführung II+D möglich, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann.

3.4

max. Grundflächenzahl 0,3  
max. Geschoßflächenzahl 0,6

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig.

4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grenzbebauung

4.1

Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 720 m<sup>2</sup>.

4.2

Überbaubare Grundstücksflächen

4.2.1



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
Auf die Baulinie muß gebaut werden.

4.2.2



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.

4.2.3

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

## 5. Öffentliche Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsflächen
- 5.3  Fuß- und Radweg
- 5.4  Pflasterflächen
- 5.5  Geplanter Kanal mit einzutragenden  
Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.6  Verkehrsberuhigter Bereich

## 6. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

- 6.1 Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
- Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 0,12 m zurückzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).
- Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 50 cm Breite pro Grundstück auszulegen.
- 6.1  festgesetzter Garagenstandort
- 6.2  festgesetzte Grundstückszufahrt

## 7. Grünordnung

- (im Einflußbereich der Freileitung dürfen nur niedrige Wuchsarten verwendet werden).
- 7.1  öffentliches Straßenbegleitgrün mit Pflanzenstandorten für Laubbäume (z.B. Winterlinde)

7.2



öffentliche Ortsrandbegrenzende und gliedernde Grünflächen mit Pflanzstandorten für hochstämmige, heimische Laubbäume (z.B. Kastanie, Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde) und Sträuchern (5,0 m 4 Pflanzreihen an der Ostseite und 4,0 m 3 Pflanzreihen) an der Nordseite).



Zu erhaltende Bäume und Sträucher, öffentlich als Baugebietseingrünung.

ergänzende Bepflanzung mit:

Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Bergulme, Traubenkirsche, Linde

Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenköppchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Schneebeere

7.3



Private Grünflächen mit Pflanzstandorten für heimische Großbäume (Hausbäume) (z.B. Kastanie, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde) oder Obstbäume  
Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je ein Hausbaum zu pflanzen.

7.4

Die unbebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.  
In den Bauvorlagen ist die Grünordnung der nicht bebauten Flächen auf dem Baugrundstück eindeutig darzustellen.  
Für die Berankung von Wänden und Mauern sind alle Efeuarten und Wilder Wein sowie Obstspaliere zulässig.  
Zur Begrünung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Pflanzung von Laubsträuchern erforderlich. Hierzu können außer Strauchhecken auch Schnithecken angelegt werden, wobei aber keine Nadelhölzer, wie Thuyen oder Scheinzypressen (Blauzedern) verwenden werden dürfen.  
(Artenauswahl wie unter Pkt. 7.2 beschrieben!)

7.5

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze Blaufichte (*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidalaufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaexyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

III. Fichten sind nicht zugelassen

7.6

Der Mutterboden ist nach § 39 BauGB zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, daß er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,00 m und nicht höher als 1,20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

7.7



Private Vorgartenflächen, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen. Für die mit diesem Symbol gekennzeichneten Parzellen sind offene Vorgärten zwingend vorgeschrieben. Die Zaunflucht muß hier auf die Gebäudeflucht zurückgesetzt werden. Auch Sockelmauern sind an der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

7.8



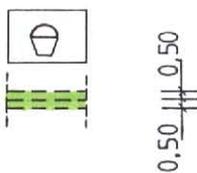
öffentlicher Kinderspielplatz

7.9



Grünstreifen zwischen Garageneinfahrten

7.10



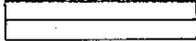
Terassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 60 cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Eventuell zu errichtende Mauern sind als Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit einem Grenzabstand von mindestens einem Meter zulässig.

Die Einrichtung von kleinen Stützmauern ist nur im Bereich von Garageneinfahrten zulässig, sofern es die Geländeneigung erfordert.

## 8. Bauliche Gestaltung nach Art. 98 BayBO

### 8.1 Dächer

8.1.1 Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen.

8.1.2  Vorgeschriebene Firstrichtung des Daches  
Dachneigung: 28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°

8.1.3 Dachdeckung: ausschließlich aus naturroten Dachziegeln

8.1.4 Dachgauben: zulässig als Satteldachgauben mit max. 1,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung; Schleppdachgauben sind unzulässig; Abstand vom Ortgang mind. 3,00 m.

8.1.5 Kniestock: Kniestockhöhe bei I + D max. 1,00 m;  
bei U+I+D max. 1,00 m;  
bei II + D max. 1,00 m;

von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette

8.1.6 Dachüberstand:

- giebelseitig ohne Balkon max. 0,90 m  
min. 0,30 m
- giebelseitig mit Balkon max. 1,50 m
- traufseitig ohne Balkon max. 1,10 m  
min. 0,40 m
- traufseitig mit Balkon max. 1,50 m

Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

- 8.2 Baukörper und Außenwände
- 8.2.1 Grundrißproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden. (Traufseite: Giebelseite mind. 1,3 :1)
- 8.2.2 Anbauten (z.B. Wintergärten): sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- 8.2.3 Die maximale Wandhöhe vom neuen Gelände bis UK Sparren darf betragen bei:
- |                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| - I + D                            | 4,75 m |
| - U + I + D                        | 6,50 m |
| - II + D                           | 6,50 m |
| - Nebengebäude + Garagen           | 3,75 m |
| - Grenzgaragen (mittlere Wandhöhe) | 3,00 m |
- nicht überschreiten.
- 8.2.4 Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt. Holzkonstruktion und Holzverschalungen in einfacher, ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- Eine Sockelhöhe größer als 0,30 m ist nicht zulässig.
- 8.2.5 Zur Farbgebung der Fassaden sind gedeckte, erdige Farbtöne oder Weiß zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
- 8.2.6 Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches Ausgangsformat zu wählen. Als Fensterformate sind stehende Formate vorgeschrieben. Öffnungen mit einer Breite von mehr als 1 m sind symmetrisch zu unterteilen, z.B. 1,135 x 1,26 als zweiflügeliges Fenster 1,26 x 1,385 als zweiflügeliges Fenster.

Haustüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Türen sind maßstäblich zu gliedern und falls befenstert, mit kleinflächigen Fensteröffnungen zu versehen.

Glasbausteine sind unzulässig.

#### 8.2.7

##### Nebengebäude und Anbauten

Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Konstruktion, Material, Farbe und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen und, wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu plazieren.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupaßen. Kellergaragen sind unzulässig. Der Punkt 4.2.3 hat Vorrang vor dieser Regelung.

Es gilt die Bayerische Bauordnung (d.h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3,00 m entfernt zu errichten.

#### 8.2.8

Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache, senkrechte Verbratterung zu wählen. Für die Behandlung des Holzes dürfen nur nichtdeckende Holzschutzmittel in Naturtönen verwendet werden.

#### 8.3

##### Außenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,80 m<sup>2</sup> zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.

#### 8.4

##### Einfriedung

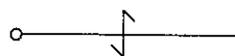
Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet zulässig. Oberflächenbehandlung farblos oder mit hellbraunem nicht deckenden ungiftigen Holzimprägnierungsmittel. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0,80 m, Sockel nicht erlaubt. Pfeiler für Gartentüren und Toren

dürfen nur in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Holzhergestellt werden. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

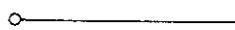
9. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 01.06.1994.

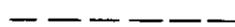
C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



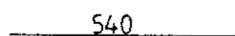
entfallende Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



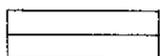
Höhenlinien mit Höhenangabe in m ü NN



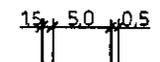
bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



vorgeschlagene Baukörper  
Mittelstrich = Firstrichtung



Maßzahl in m (Straßen- und Wegebreiten)



Parzellennummer



Flurstücknummer

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante wird festgelegt bezogen auf das Urgelände beim Gebäudeeck am höchsten Punkt bezogen auf NN abzüglich 60 cm und beim Gebäudeeck am niedrigsten Punkt bezogen auf NN zuzüglich 40 cm.

Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

Einzelheiten über Herstellung, Materialwahl und Detailausbildung der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind durch Privatvertrag mit der Gemeinde zu regeln.

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern. Das gesammelte Niederschlagswasser sollte möglichst zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung genutzt werden.

Wenn Regenwasser nicht nur zum Zweck der Gartenbewässerung genutzt wird, ist beim Kreiswasserwerk Cham ein Antrag auf teilweise Befreiung von Anschluß- und Benutzungszwang zu stellen.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Michelsneukirchen zu verständigen.

Im Straßenbegleitgrün und den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.

Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.

Von den Grundstückseigentümern sind die genauen Druckverhältnisse festzustellen und Druckminderventile einzubauen.

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus dem amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.93/07.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.02.1995 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Michelsneukirchen, den 17.02.1995  
Gemeinde Michelsneukirchen

*Kerscher*  
Kerscher, 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.1995 hat in der Zeit vom 15.05.1995 bis 26.05.1995 stattgefunden.



29.05.1995  
Michelsneukirchen, den  
Gemeinde Michelsneukirchen

*Kerscher*  
Kerscher, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.1995 wurde mit Gemeinderatsbeschluß vom 01.08.1995 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.1995 bis 02.11.1995 öffentlich ausgelegt.



03.11.1995  
Michelsneukirchen, den  
Gemeinde Michelsneukirchen

*Kerscher*  
Kerscher, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Michelsneukirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.02.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.01.1996 als Satzung beschlossen.



27.02.1996  
Michelsneukirchen, den  
Gemeinde Michelsneukirchen

*Kerscher*  
Kerscher, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 17.05.1996, Az. 50,1-610/B,Nr. 15,1,10 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am ..14.06.1996.. gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Michelsneukirchen 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

14.06.1996

Michelsneukirchen, den .....  
Gemeinde Michelsneukirchen



.....  
Blab, 1. Bürgermeister

#### D. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO erläßt der Stadtrat/Marktrat/Gemeinderat folgende

#### Satzung § 1

Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Schindelfeld II" der Gemeinde Michelsneukirchen in der Fassung vom ...30.01.1996..... 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.

#### § 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

27.02.1996

Michelsneukirchen, den .....  
Gemeinde Michelsneukirchen



.....  
Kepscher, 1. Bürgermeister

Das vorliegende Geheft ist Bestandteil des Bebauungsplanes  
"Schindelfeld II".

Aufgestellt:

Cham, den 28.01.1996

Berater  
Ingenieur  
**BYIK  
BAU**  
10090  
BAYERISCHE INGENIEURKAMMER BAU  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS



Geändert:

Cham, 31.07.1996

Berater  
Ingenieur  
**BYIK  
BAU**  
10090  
BAYERISCHE INGENIEURKAMMER BAU  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS



Geändert:

Cham, 30.01.1996

Berater  
Ingenieur  
**BYIK  
BAU**  
10090  
BAYERISCHE INGENIEURKAMMER BAU  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

