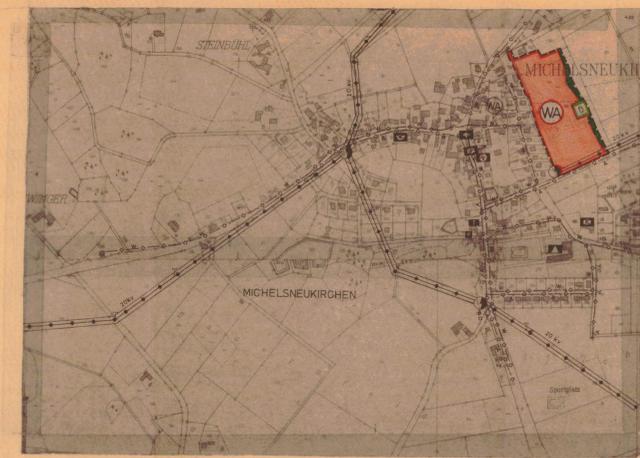


MASSTAB 1:1000



MASSTAB 1:5000

LEGENDE
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

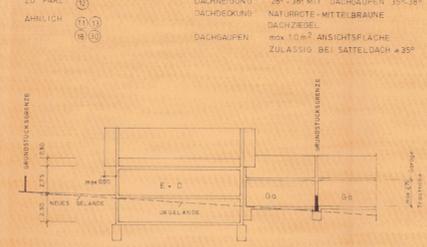
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- Gg GARAGE
- SPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- OFFENE VORGARTEN
- ZAUNFLUCHT
- SICHTDREIECKE (von Sichthindernissen freizuhaltende Flächen)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (TRAFOSTATION)
- BESTEH. WOHNBEBAUUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- VERWALTUNGSGEBAUDE
- SCHULE
- KIRCHE
- JUGENDHEIM
- KINDERGARTEN
- POST
- FEUERWEHR
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- TRAFOSTATION
- 20 kV MITTLERSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- ABWASSERLEITUNGEN
- WASSERLEITUNGEN
- SPORTPLATZ
- FRIEDHOF

HINWEISE

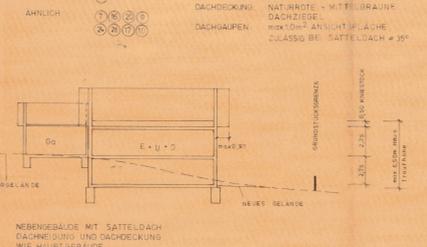
- WA = ALLGEMEINES WOHN GEBIET
- GRZ (HÖCHSTGRENZE) (GRUNDFLÄCHENZAHL)
- GFZ (HÖCHSTGRENZE) (GESCHLOSSFLÄCHENZAHL)
- OFFENE BAUWEISE
- STRASSENBEREICHSGRENZE
- KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
- STRASSE
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- BAUMEI/STRASSENNAME
- OFFENE VORGARTEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (SCHOTTERPLÄTZE)
- ABGRENZUNG DER EINZELNEN GRUNDSTÜCKSPARCELLEN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- PLOTZNUMMER
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

REGELBEISPIELE 1:200

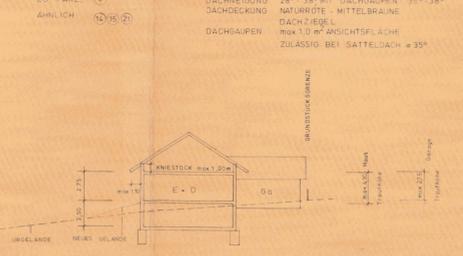
Nr. 1



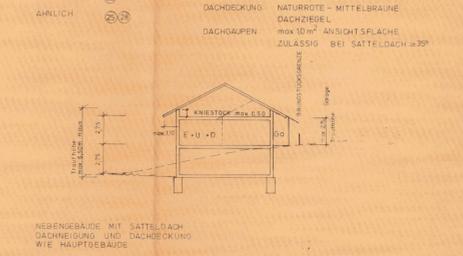
Nr. 2



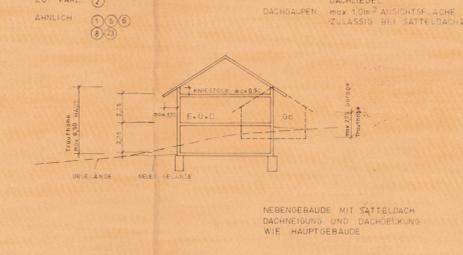
Nr. 3



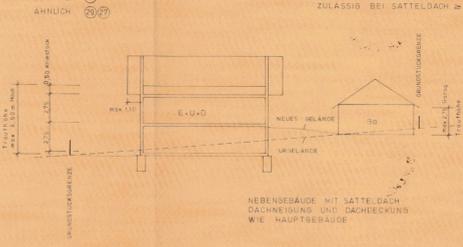
Nr. 4



Nr. 5



Nr. 6



BEBAUUNGSPLAN
Aufgrund des § 1 Abs. 1 und des § 4 des BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Freistaats Bayern, Art. 51 BayVerf, ist das folgende Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden:
1. Der Bebauungsplan Michelsneukirchen Schindelfeld ist in der Fassung vom 01.02.1988 öffentlich ausgestellt.
2. Die Rechtsetzung des Bebauungsplanes - Planung und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes - wurde am 25.07.1988 durch die Gemeinde Michelsneukirchen beschlossen und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt.
3. Die Rechtsetzung des Bebauungsplanes - Planung und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes - wurde am 25.07.1988 durch die Gemeinde Michelsneukirchen beschlossen und der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt.
Anzeige-Erklärung nach § 11 BauGB
Michelsneukirchen, den 25.10.1988
Johann Pösel (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.1988 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.1988 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Mitwirkung zur Entscheidung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.1988 hat in der Zeit vom 23.08.88 bis zum 08.09.88 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.1988 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 18.09.1988 bis zum 22.09.1988 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Michelsneukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.06.1988 als Satzung beschlossen.
5. Die Gemeinde Michelsneukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.06.1988 als Satzung beschlossen.
6. Mit Schreiben vom 20.06.1988 Nr. 50-610-2/Nr. 45/85 hat das Landratsamt Cham erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).
7. Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 30.06.1988 gemäß § 11 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
8. Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten in das Amt des Landratsamtes Cham zur Einsichtnahme bereit gehalten und dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist dem 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.
Michelsneukirchen, den 30.06.1988
Johann Pösel (Bürgermeister)

PROJ. NR.	3347
GEZ.	2804/1986 Posel I
GEA.	0102/1988 Posel I
GEA.	INGENIEURBÜRO JOHANN POSEL DIPL.-ING. IRIH. BOAB-ATV STATIK, TRASS- UND ANGENIEURBAU 8490 CHAM GÖDINGSTR. 8 TEL. 1731
M 1:1000	m² 1:35

MICHELSNEUKIRCHEN



MASSTAB 1:1000

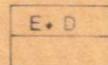
LEGENDE

PLANLICHE

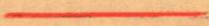
FESTSETZUNGEN



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



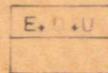
ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
BEI GRZ = 0,3 UND GFZ = 0,5 SOWEIT SICH NICHT
AUS DEN SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN



BAULINIE



BAUGRENZE



ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS ODER AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
BEI GRZ = 0,3 UND GFZ = 0,5 SOWEIT SICH NICHT
AUS DEN SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN



Ga = GARAGE



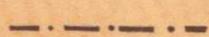
SPIELPLATZ



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



OFFENE VORGÄRTEN



ZAUNFLUCHT



SICHTDREIECKE (von Sichthindernissen
freizuhaltende Flächen)



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (TRAFOSTATION)

REGELBEISPIELE

HINWEISE



BESTEH. WOHNBEBAUUNG



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



VERWALTUNGSGEBÄUDE



SCHULE



KIRCHE



JUGENDHEIM



KINDERGARTEN



POST



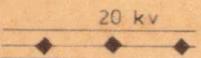
FEUERWEHR



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



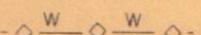
TRAFOSTATION



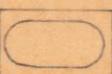
20 kV
MITTELSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN



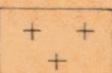
ABWASSERLEITUNGEN



WASSERLEITUNGEN



SPORTPLATZ



FRIEDHOF

ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN

TEIL - "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude

2.1 Das Gebäude ist als klarumrissener länglicher Baukörper mit einem Satteldach und mittigem First zu konzipieren. Es sind nur solche Baukörper zulässig, die in der vorgeschriebenen Firstrichtung länger sind als auf der Giebelseite. Das Verhältnis der beiden Seiten soll 5 : 4 nicht unterschreiten.

- Dachform: Satteldach 28° - 38° , mit Dachgauben 35° - 38°
- Dachdeckung: Dachziegel in den Farben naturrot bis mittelbraun zulässig
- Dachgauben: zulässig₂ bis Satteldach $\geq 35^{\circ}$
max. 1 m^2 Ansichtsfläche, unzulässig sind Schleppdachgauben,
Abstand vom Ortgang mind. 3,00 m.
- Kniestock: Kniestockhöhe bei E+D max. 1,00 m; bei E+U+D max. 0,50 m
- Dachüberstand: -giebelseitig ohne Balkon max. 0,90m min. 0,30m
-giebelseitig mit Balkon max. 1,50m
- traufseitig ohne Balkon max. 1,10m min. 0,40m
- traufseitig mit Balkon max. 1,50m
- Traufhöhe: talseitig nicht über 4,30 m bei E + D
talseitig nicht über 6,50 m bei E + U + D
- Sockelhöhe: max. 0,30 m

2.2 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. Für die Behandlung des Holzes dürfen nur nicht-

deckende Holzschutzmittel in Naturtönen verwendet werden.

- 2.3 Die Fenster und Türen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Sie sind in Holz in stehenden Formaten auszubilden.
- 2.4 Großflächige Treppenhausöffnungen sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.
- 2.5 Haustüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Türen sind maßstäblich zu gliedern und falls befenstert, mit kleinflächigen Fensteröffnungen zu versehen.
- 2.6 Vordächer sind in einfachen herkömmlichen Pultdachformen in Holz und ziegelgedeckt herzustellen.
- 2.7 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptbau unterzuordnen. Die Traufanordnung ist tiefer, keinesfalls höher als der Hauptbau vorzusehen.
- 2.8 Der Außenputz ist in herkömmlicher Putzart, als Münchner Rauhputz, Glattputz oder Spritzwurf aufzubringen. Zierputze oder landschaftsfremde Verkleidungen, malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind unzulässig.
- 2.9 Verkleidungen im Obergeschoß sind nur in Holz zulässig. Die Holzverkleidung ist senkrecht aufzubringen und in nichtdeckenden Anstrichen (warmbraune Töne), der Putz in abgetönten Erdfarben zu behandeln.
- 2.10 Der Sockelputz darf max. 0,30 m über Gelände geführt werden.
- 2.11 Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind auf maximal 1 : 2 festzulegen. Tatsächlich erforderliche Stützmauern sind auf maximal 0,60 m zu begrenzen, zu begrünen oder als Trockenmauern

auszubilden.

- 2.12 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich gut in diese Fläche einfügen.

3. Garagen und Nebengebäude

- 3.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen sind auch Nebenräume im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBO und überdachte Freisitze zulässig.
- 3.2 Garagen sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Die max. Traufhöhe beträgt 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig.
- 3.3 Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 0,12 m zurückzusetzen; sie sind in Holz oder Holzaustrichtung herzustellen.
- 3.4 Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Die Zufahrten sind mit Grünstreifen zu trennen.
- 3.5 Die Zufahrten zu den Garagen sollen in einem anderen Material als die Straße ausgeführt werden. Die Flächen sollen versickerungsfähig bleiben.

4. 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 sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von $0,60 \text{ m}^2$ zu beschränken. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

5. Abstandflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bay.

Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

6. Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet zulässig. Oberflächenbehandlung farblos oder mit hellbraunem nicht deckenden Holzimprägnierungsmittel. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0,80 m, Sockel höchstens 0,10 m über Straßen- bzw. Gesteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur in verputzten Mauerwerk hergestellt werden.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung zulässig. Zur Schaffung eines grünen Straßenraumes müssen bei den Parzellen 2,5,6,10,12,13,14,17,19,20,23 und 26 die Zäune entlang der Straße auf die Flucht der Hausfronten bzw. auf die im Plan festgelegte Linie zurückgesetzt werden.

7. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung.

8. Bepflanzung

Die Bepflanzung der Gärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen auszuführen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum davon einer im Vorgartenbereich zu pflanzen. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträucher auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie nachfolgend beschrieben). Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus - Arten (Wilder Wein) sowie Obstpaliere.

Artenauswahl:

Bäume:	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sträucher:	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
	Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinus</i> , <i>sanguineum</i> u. <i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitida</i> , <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
	Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>purpurea nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana</i> , <i>repens</i> u. <i>wehrhahnii</i>
	Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbiculatus</i> u. <i>chenaultii</i>

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 pyramidal-aufrechten 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*).

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen.

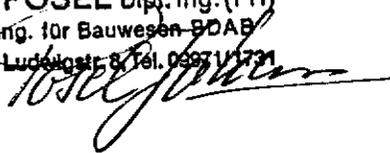
9. Eingrünung des Baugebietes

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Bau-gebietsränder zwingend erforderlich. Entlang der zur freien Landschaft hin ausgerichteten Grundstücke wird ein Grünstreifen in wechselnden Breiten auf öffentlichem Grund angelegt. Die Be-pflanzung erfolgt in Absprache mit dem Sachgebiet Gartenbau und Landschaftspflege des Landratsamtes Cham mit standort-gerechten heimischen Laub- und Obstgehölzen. Entlang der Stichstraßen wird ein einseitiger Grünstreifen in Form eines Schotterrasens in einer Breite von 1,25 m angelegt. Die Inseln der Wendeschleifen werden eingegrünt. Bei der Bepflanzung des Kinderspielfplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

Aufgestellt:

Cham, den 28.04.1986

JOHANN POSEL Dipl. Ing. (FH)
Beratender Ing. für Bauwesen - BDA/B
8490 Cham, Ludwigsstr. 8, Tel. 09971/1731



Geändert:

Cham, den 01.02.1988



JOHANN POSEL Dipl. Ing. (FH)
Ing. Büro für Bauwesen
8490 Cham, Untere Regenstr. 24
Telefon (09971) 1731

P R Ä M B E L E

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

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan Michelsneukirchen Schindelfeld in der Fassung vom 01.02.1988 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der ~~Genehmigung~~ und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich. **Anzeige-Erklärung nach § 11 BauGB**

Michelsneukirchen, den 25.10.1988

Michelsneukirchen, den 25. OKT. 1988
(Gemeinde)



Luclae
.....
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.06.1985 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.07.1985 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.86 hat in der Zeit vom 23.6.86 bis 08.07.86 stattgefunden.



Michelsneukirchen....., den 09.07.1986
(Gemeinde)

Judler

.....
(Bürgermeister)

- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.1986 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 18.08.1986 bis 18.09.1986 öffentlich ausgelegt.



Michelsneukirchen....., den 22.09.1986
(Gemeinde)

Judler

.....
(Bürgermeister)

- d) Die Gemeinde Michelsneukirchen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.10.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 01.02.1988 als Satzung beschlossen.



Michelsneukirchen....., den 25.10.1988
(Gemeinde)

Judler

.....
(Bürgermeister)

- e) Mit Schreiben vom 20. DEZ. 1988 Az. 50-610-B.Nr. 15.1.5. hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).



Michelsneukirchen...., den 30. DEZ. 1988
(Gemeinde)

[Handwritten signature]
.....
(Bürgermeister)

- f) Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 30. DEZ. 1988 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.



Michelsneukirchen...., den 30. DEZ. 1988
(Gemeinde)

[Handwritten signature]
.....
(Bürgermeister)

- g) Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in VG Falk. u. Gde. Michelsn. zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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.

Michelsneukirchen...., den 30. DEZ. 1988
(Gemeinde)

[Handwritten signature]
.....
(Bürgermeister)

