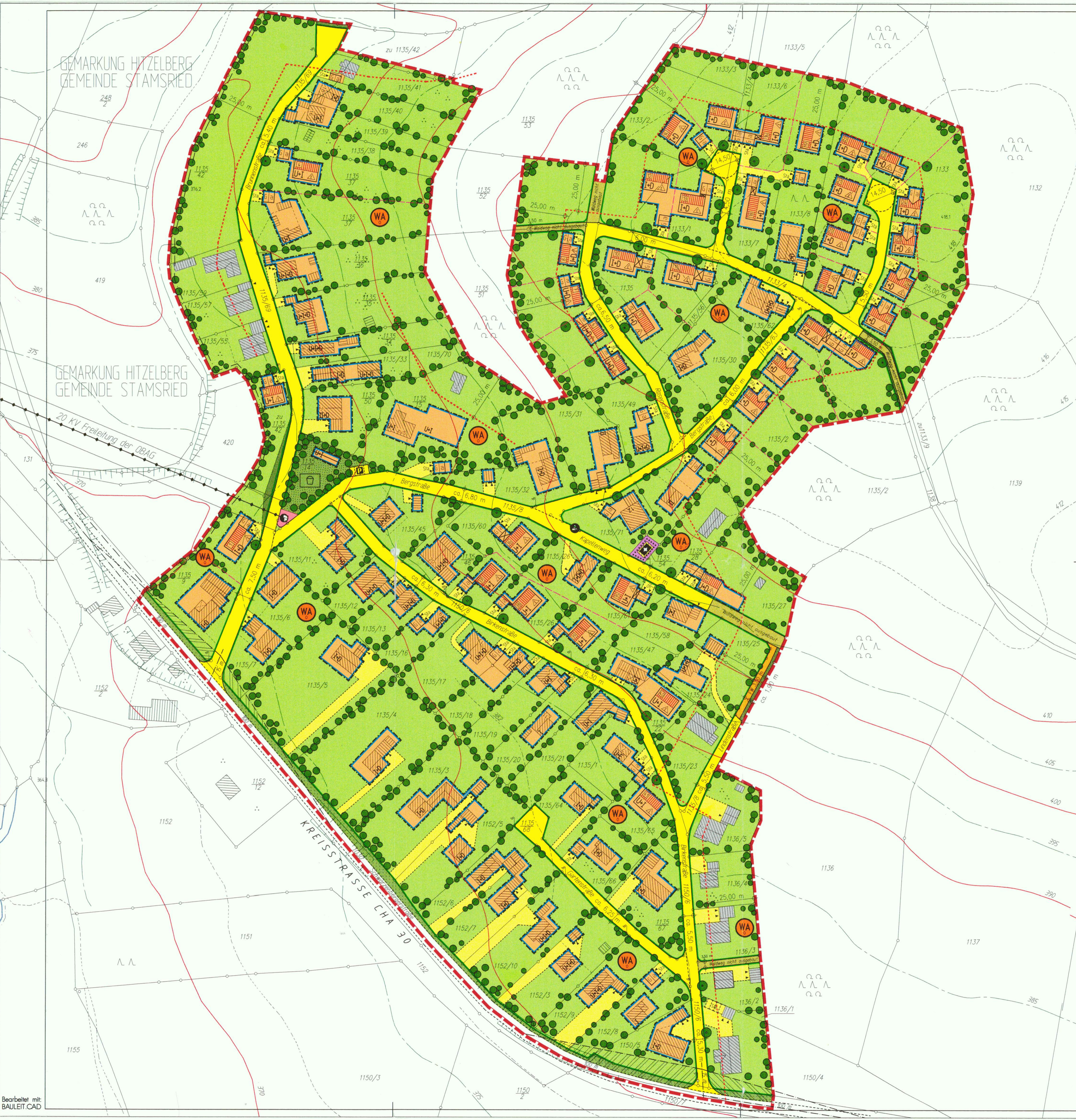


GEMARKUNG HITZELBERG
GEMEINDE STAMSRIED

GEMARKUNG HITZELBERG
GEMEINDE STAMSRIED

KREISSTRASSE CHA 30



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

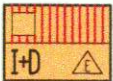
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG


1.1. Wohnbauflächen

- 1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


- 2.1. Zahl der Vollgeschosse
Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl: Mittelstrich = Firstrichtung


- 2.1.1.  Als Höchstgrenze Erdgeschoß u. Dachgeschoß (als Vollgeschoß n. BayBO).
(insgesamt = 2 Vollgeschosse).
GRZ = 0,25; GFZ = 0,4; soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

- 2.1.2.  Als Höchstgrenze Untergeschoß (als Vollgeschoß nach BayBO) und 1 Vollgeschoß
GRZ = 0,25; GFZ = 0,5; soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1. o Offene Bauweise

- 3.2.  Nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig
(offene Bauweise)

- 3.3.  Nur Doppelhäuser mit maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig
(offene Bauweise)


- 3.4.  Baugrenze/Flächen mit Baurecht

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- 4.1.  Kapelle

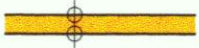
5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSSZÖGE


- 5.1.  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

- 5.2.  Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.


6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1.  Bestehende und geplante Straßenverkehrsflächen, Maße wie vermessen

6.2.  Öffentliche Fußwege, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen

6.3.  Private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze usw.)


6.4.  Öffentliche Parkplätze

6.5.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen


7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

7.1.  Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1.  20 KV-Freileitung mit Schutzzone

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  Verkehrsgrünflächen / Verkehrsgrünflächen Kreisstraße

9.2.  Spielplatz

10. WASSERFLÄCHEN

10.1. Entfällt

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN


11.1. Entfällt

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD

12.1. Entfällt

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


13.1.  Zwingend neu zu pflanzende Bäume nach Ziffer 0.9. der textlichen Festsetzungen für einen "Hausbaum" je Grundstück bzw. geplanter Parzelle


13.2.  Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher


14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN


14.1. Entfällt

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1.  Stellplatz, zur Straße hin nicht eingezäunt

15.2.  Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt

15.3.  Garagen (Einzel- und Doppelgaragen), Zufahrt in Pfeilrichtung


16.4.  Waldabstand zur Bebauung (25,00 m)

16.5.  Waldweg nicht ausgebaut

15.5.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE


16. SONSTIGE PLANZEICHEN

16.1.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung

16.2.  Parzellennummer

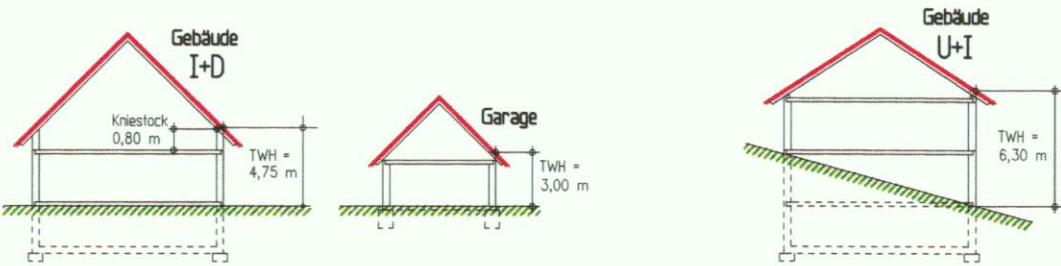
16.3.  Private Grundstücksflächen (Gartenflächen)

15.4.  Bestehende Gebäude im Waldabstandsbereich

16.6.  Abfall- und Wertstofftonnen




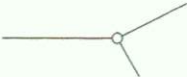



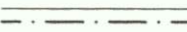




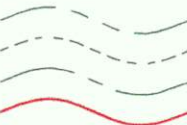
17. SCHEMA - SCHNITTE WOHNGEBÄUDE UND GARAGEN

17.1.



KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 17.1.  Grenzstein
- 17.2.  Katasterfestpunkt
- 17.3.  Trigonometrischer Bodenpunkt jeder Art
- 17.4.  Flurstücksgrenze
- 17.5.  Nutzungsartengrenze
- 17.6.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.7.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 17.8.  Böschungen
- 17.9.  Gemeinde- und Gemarkungsgrenze
- 17.10.  Gartenland
- 17.11.  Wald
- 17.12.  Straßenlampe
- 17.13.  Flurstücksnummern
- 17.14.  Höhengichtlinien
0,5 m
1,0 m
5,0 m
10,0 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 m²

0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 500 m²

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1. und 2.1.2.

0.4. EINFRIEDUNGEN

- 0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1 und 2.1.2.
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun. Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
Eine Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-
liste ist zulässig.
Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,10 m
Sockelhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m
Empfehlung: Sockelhöhe = 0,00 m
Stützmauern: Unzulässig
Art und Ausführung: Seitliche u. rückwärtige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun aus verzinktem oder kunststoffummantelten Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen und einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-
liste.
Höhe des Zaunes: Über Gelände höchstens 1,10 m
Sockel: Unzulässig
Stützmauern: Unzulässig
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Notwendige Böschungen durch Straßeneinschnitte sind in den Grundstücken und nicht steiler als 1 : 2 anzulegen.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.
Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen einschließlich Nebenräume nicht länger als insgesamt 8,00 m sein.
Zusammengebaute Grenzgaragen müssen einheitliche Dachform u. Dachneigung erhalten.
Wandhöhe: Im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.
- 0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 0.5.4. Die Anzahl der Garagen oder Stellplätze wird mit mind. 1,5 Garagen oder Stellplätzen je Wohnung festgelegt (WE x 1,5).
- 0.5.5. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits vorhandenen Nebengebäude anzugleichen.

0.6. G E B Ä U D E (Geplante Wohngebäude)

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp I+D)
- | | |
|---------------------------------|--|
| Dachform: | Satteldach 36° - 42° |
| Dachdeckung: | Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder dunkelbraun |
| Dachgauben: | Zulässig bis 1,00 m ² Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche |
| Kniestock: | Zulässig bis 0,80 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren |
| Ortgang: | Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,50 m |
| Traufe: | Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m |
| Sockelhöhe: | Nicht über 0,20 m |
| Taufseitige Wandhöhe: | Nicht über 4,25 m ab natürlicher Geländeoberfläche (gemäß Art.6 Abs. 3 BayBO Schnittkante Außenwand mit OK Dacheindeckung) |
| Seitenverhältnis: | Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1:1,25, bei Doppelhaus 1:0,60 |
| Aufschüttungen und Abgrabungen: | Max. 1,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche |

- 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2. (Haustyp U+I)
- | | |
|---------------------------------|--|
| Dachform: | Satteldach 32° - 38° |
| Dachdeckung: | Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder dunkelbraun |
| Dachgauben: | Unzulässig |
| Kniestock: | Unzulässig |
| Ortgang: | Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,50 m |
| Traufe: | Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m |
| Sockelhöhe: | Nicht über 0,20 m |
| Taufseitige Wandhöhe: | Nicht über 6,30 m ab natürlicher Geländeoberfläche (gemäß Art.6 Abs. 3 BayBO Schnittkante Außenwand mit OK Dacheindeckung) |
| Seitenverhältnis: | Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1:1,25, bei Doppelhaus 1:0,60 |
| Aufschüttungen und Abgrabungen: | Max. 1,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche |

0.7. A B S T A N D S F L Ä C H E N

- 0.7.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO

0.8. A U S S E N W E R B U N G

- 0.8.1. Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 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 überschreiten. Dachwerbung ist unzulässig.

0.9. B E P F L A N Z U N G

- 0.9.1. Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 250 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je Grundstück als sogenannter Hausbaum an der im Plan gekennzeichneten Stelle.

- 0.9.2. Artenwahlliste:
- | | |
|----------------|---------------------|
| Bäume: | |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Caprinus betulus |
| Sommereiche | Quercus robur |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Bergulme | Ulmus glabra |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Linde | Tilia cordata |

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> und <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i> , <i>sanugineum</i> u. <i>aureum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitida</i> , <i>moyesi</i> und <i>hugonis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aruita</i> , <i>purpurea nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana repens</i> und <i>wehrhahnii</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbicalatus</i> und <i>chenaultii</i>

T E X T L I C H E H I N W E I S E

0.10. W A S S E R W I R T S C H A F T

- 0.10.1. Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 0.10.2. Auf den Bauparzellen sind ausreichend bemessene Zisternen zu erstellen um das Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu nutzen.
- 0.10.3. Durch die starke Geländeneigung ist mit erhöhtem Oberflächenwasserabfluß zu rechnen. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß der Abfluß des Niederschlagswassers aus dem oberhalb anschließenden Hanglagen nicht behindert oder nachteilig verändert wird und daß eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch Hangwasserzufluß vermieden wird.

0.11. D E N K M A L S C H U T Z

- 0.11.1. Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 und 8 DschG) hingewiesen.

0.12. E N E R G I E V E R S O R G U N G

- 0.12.1. Zum Schutz der Versorgungstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzung im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.
(Siehe dazu auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen").

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.

0.13. O F F E N E F E U E R S T Ä T T E N

"Offene Feuerstätten in einer Entfernung von weniger als 100 m vom Wald bedürfen der Erlaubnis, Art.17 Abs. 1 BayWaldG"

Die Gemeinde Pösing erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL I Seite 2253), Art. 23 GO (BayRS 2020-1-I-I), Art. 98 BayBO (BayRS 2132-1-I), der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I, Seite 132), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G


§ 1

Für das Gebiet Langwald gilt der vom Architekten Max Zaunseder, Landshut, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 12.09.1983 i. d. F. vom 12.11.1997 mit Begründung vom 12.09.1983 i. d. F. vom 12.11.1997

§ 2

Der Bebauungsplan Langwald vom 12.09.1983 i. d. F. vom 12.11.1997 mit Begründung vom 12.09.1983 i. d. F. vom 12.11.1997 tritt gemäß § 12 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Pösing, den **21. April 1998**


1. Bürgermeister



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUß:
Pösing, den ... 15.10.1982 ...

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat der Gemeinde Pösing hat in der Sitzung vom 07.02.1980 und 02.08.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.02.1980 und 15.10.1982 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:
Pösing, den ... 22.12.1982 ...

1. Bürgermeister



Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.1983 mit Schreiben vom 22.12.1982 beteiligt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:
Pösing, den ... 22.12.1982 ...

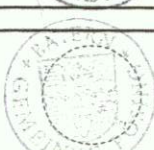
1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.1983 hat in der Zeit vom 03.01.1983 bis 20.01.1983 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG:
Pösing, den ... 05.01.1984 ...

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.83 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.84 bis 17.02.84 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 05.01.84 ortsüblich bekannt gemacht.

4 a. ERNEUTE AUSLEGUNG:
Pösing, den ... 21.07.1995 ...

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.95 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.1995 bis 01.09.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

4 b. ERNEUTE AUSLEGUNG:
Pösing, den ... 23.09.1997 ...

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.97 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.1997 bis 03.11.1997 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 24.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG:
Pösing, den ... 26.11.1997 ...

1. Bürgermeister



Die Gemeinde Pösing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.11.1997 den Bebauungsplan vom 12.09.1983 in der Fassung vom 12.11.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

6. ANZEIGEVERFAHREN:
Cham, den ... 30.03.1998 ...

Ulmann
g. Ratin



Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 30.03.1998 Nr. 50. I-610/B.Nr. 19.2.1 keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan geltend gemacht.

7. INKRAFTTRETEN:
Pösing, den ... 21.04.1998 ...

1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 21.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der VG Stamsried zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 ist hingewiesen worden.