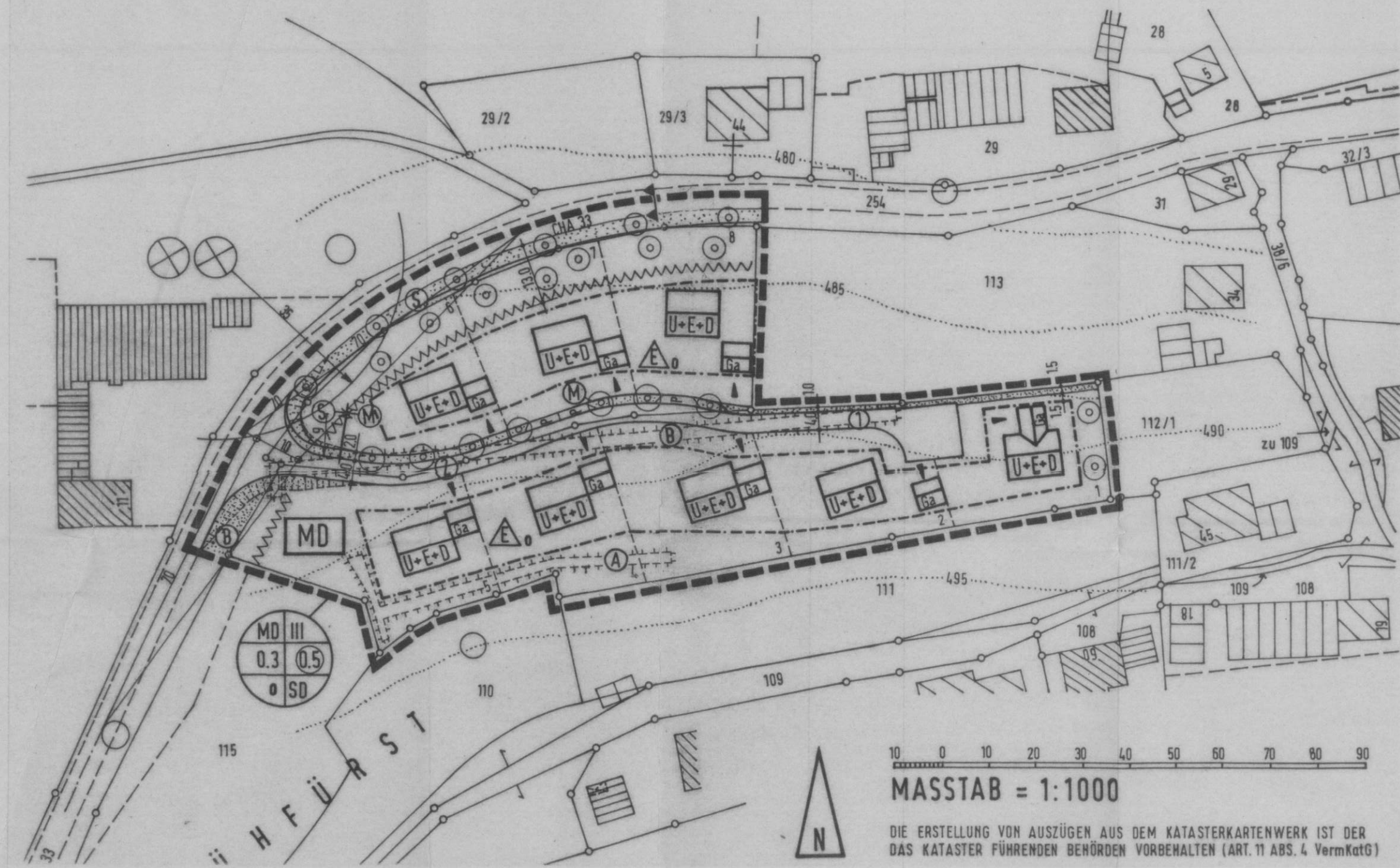


BEBAUUNGSPLAN : "BUGÄCKER"



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MD Dorfgebiet MD
(§ 5 BauNVO 1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
U + E + D Untergeschoß + Erdgeschoß + Dachgeschoß
zulässig
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Nur Einzelhäuser
Offene Bauweise
Festgesetzte Flurstücksgrenzen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche

Maßzahlen
Radius
Ortsdurchfahrtsbreite
Sichtdreieck

5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
öffentl. Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
öffentl. Grünfläche (Baugesieteingrünung)
öffentl. Grünfläche (Mehrzweckstreifen)
private Grünfläche (Pflanzstreifen)
neu zu pflanzende Bäume

6. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
zu erhaltenes Heckenbiotop
(Biotopkartierung Nr. 5.11)
zu besetzende Hecken
(Biotopkartierung Nr. 5.10)

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
Ga Garagen
Ein- und Ausfahrten

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

SD Satteldach
Abgrabung
Anbaufreie Zone

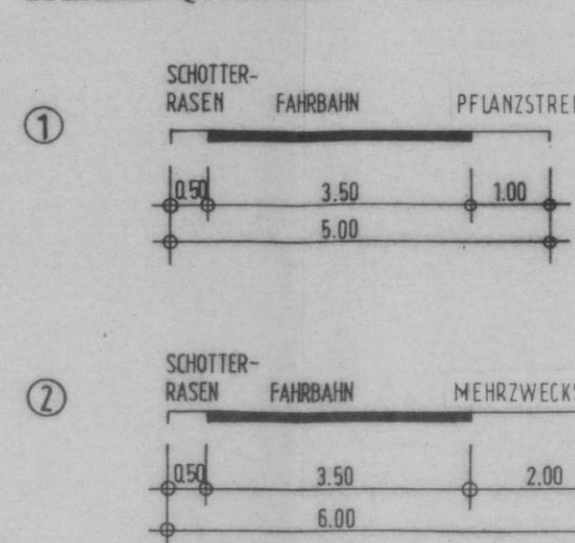
HINWEISE

(Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter)
Flurstücksgrenzen
Höhenlinien
Parzellennummer
Geplante Grundstücksgrenze
Kreisstraße

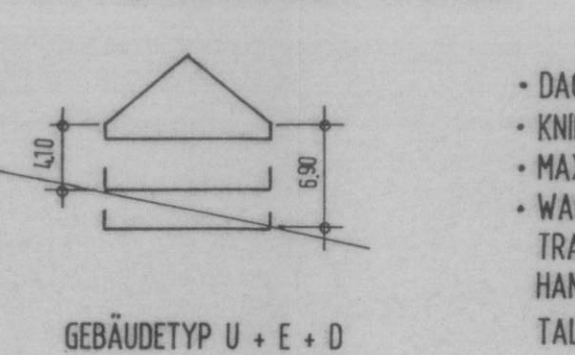
NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

STRASSENQUERSCHNITT M 1/100



REGELQUERSCHNITT M 1/300



B) FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung als
Allgemeines Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO 1990)
ausgewiesen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

3. BAUWEISE

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird folgende Bauweise festgesetzt:
Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen der Haupt- und Nebengebäude sind zwingend.
Die wesentlichen Gebäudeseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

5. NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / NEBENANLAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 unzulässig, mit Ausnahme von Stellplätzen auf den hierfür festgesetzten Flächen und der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO 1990.

Garten-, Gerätehäuschen bzw. Kleingewächshäuser sind auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksteilen ausnahmsweise zulässig, hiervon ausgenommen sind die Vorgartenbereiche. Ihre oberdeckte Grundfläche darf je Grundstück und Gebäudeeinheit 9,0 qm nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf maximal 2,20 m betragen.

Zulässige Dachformen sind Satteldach und Zeltdach.

Zulässige Materialien sind Holz, Blech, Glas, Dachziegel. Der Einbau von Feuerstellen ist unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Pergolen bis zu einer max. Höhe von 2,50 m und bis zu einer Grundfläche von max. 10,0 qm zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

6. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Höhenlage der Gebäude ist auf den Einbauplänen eindeutig auf einen Bezugspunkt festzulegen (Höhenbolzen, Straße, Kanaldedeckel usw.).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis maximal 1,00 m Höhe.

Stützmauern auf dem Grundstück sind bis 1,00 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig. Sie sind um mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze rückversetzt zu errichten.

Die Ausführung von Stützmauern als Trockenmauer wird empfohlen.

7. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 in der jeweils geltenden Fassung.
Art. 7 Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.

8. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Dächer

a) Dächer sind entsprechend den in der Planzeichnung und in den Regelschnitten eingezeichneten Dachformen auszuführen.

b) Firste sind mittig zum Hauptbaukörper anzulegen.

c) Als Dachendeckungsmaterial sind nichtengoblierte, regengut bis kupferbraune Fliesen, Falzziegel oder Biberschwänze zu verwenden.

Zusätzlich sind Gründächer mit extensiver Bepflanzung zulässig.

Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

a) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen.

b) Im Baugebiet sind zugelassen:
- stehende Dachgauben und Zwerchhäuser
- pro Hauswand ein Zwerchhaus

c) Dachgauben und Zwerchhäuser müssen vom Ortsgang mindestens einen Abstand von 3,0 m haben und untereinander einen Abstand von 1,20 m.

d) Die Breite der Dachgauben ist auf max. 1,50 m, die der Zwerchhäuser auf 4,00 m Außenmaß beschränkt. Die Firste der Gauben müssen mindestens unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen. Als Material für die Seitenwände der Gauben sind Holz, Blech, Glas und Putz zugelassen.

e) Anstelle von Dachgauben sind liegende Dachfenster zulässig.
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachfenster darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.

f) Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig, soweit sie sich schlichtig aus der gesamten Dachgestaltung ableiten.

g) Ferner sind Sonnenkollektoren zulässig. Diese sind in Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit dem Ort- und Landschaftsbild zu halten.

Außenwände

a) Die Außenwände der Gebäude sind als gestputzte und hell gestrichene Mauerflächen oder mit senkrechter Holzverkleidung zulässig.

Metallisch glänzende Oberflächen und Ornamentputze sind unzulässig.

b) Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,40 m über Gelände nicht überschreiten. Bei fallendem ist der Sockelabsatz dem Gelände folgend auszuführen.

c) Große Außenfarben sind unzulässig.

d) Zulässige Giebelbreiten, sowie max. Kniestock- und Wandhöhen an der Traufseite sind entsprechend den Regelschnitten in der Planzeichnung auszuführen.

Kniestock :
gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkannte Spuren, senkrecht an der Außenkante der Außenwand.

Wandhöhe an der Traufseite :
gemessen von natürlicher Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, senkrecht an der Außenkante der Außenwand.

An- und Vorbauten

Baugrenzen dürfen durch An- und Vorbauten geringfügig überschritten werden.

Garagen

a) Garagentore dürfen max. 2,50 m breit angelegt werden.

b) Aneinandergeordnete Garagentore müssen jeweils durch einen mindestens 0,25 m breiten Wandpfeiler getrennt sein.

c) Vor den Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal max. 5,5 m betragen.

d) Bei den Zufahrten aneinandergrenzender Garagen wird ein trennender Ortsstreifen in einer Mindestbreite von 0,75 m festgesetzt.

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung privater Grundstücke entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen senkrechte Holzzaunstrukturen oder traditionelle Heckenstrukturen zulässig.

Im Bereich der Wendeplatte ist die Einfriedung mind. 1,00 m von der äußeren Begrenzung der Wendeplatte in in das Grundstück zurückzusetzen. (Freihalteflächen)

Zur Abgrenzung privater Grundstücksteile untereinander sind neben Heckenpflanzungen, Holzjalousien und abgeplanten Maschendrahtzäunen auch freistehende Maschendrahtzäune in verankerter Ausführung, ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Schnitthecken sind nicht zulässig.

Ebenfalls sind Einfriedungen zwischen benachbarten Garagenzufahrten nicht zulässig.

Mülltonnenboxen sind im Zugangsbereich in die Einfriedungsanlage zu integrieren. Ansonsten sind Mülltonnen-Standplätze in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude zu errichten.

10. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung nur an Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig. Die Ansichtshöhe der Werbeanlagen darf 0,25 qm je Anwesen nicht überschreiten.

Bei Leuchtbildern sind grelle Farben, Farbmischungen, Blink- und Wechsellicht unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Werbeflächen auf den Dächern der Gebäude.

11. VERKEHRSFLÄCHEN

Alle Stell- und Parkflächen sowie alle Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten und Lagerflächen sind mit halbdurchlässigen Belägen wie Schottersteinen, Wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.

12. STELLPLÄTZE

Je Wohninheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen, jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Parzelle.

13. AUSSENBELEUCHTUNG

Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von in-senkenverbaulichen Lampen und Leuchten empfohlen.

14. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Heckenbiotope
Die im Plangebiet vorhandenen Heckenbiotope sind in der Biotopkartierung wie folgt beschrieben:
Nr. 5.10 : Im westlichen Ortsbereich von Hilstett liegt an einem Nordhang eine Haselhecke, einzelne Pappeln und Vogelbeeren sind beigemischt. Im Unterwuchs finden sich Himbeere und Erdbeere.
Nr. 5.11 : "Nordlich ... verläuft eine Hecke mit Weidenröschen, Lindebeere sowie Eiche, Linde, Hasel, Kirsche an einer Nordböschung."
Im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen kann die Heckenkartierung Nr. 5.10 nicht erhalten werden, da eine alternative Führung der Erschließungsstraße nicht möglich ist. Ausgehend wird durch naturnahe Neupflanzung im Zuge der Baugebietsdurchführung geschaffen.

Die Heckenbiotope Nr. 5.11. bleibt auf privater Grünfläche erhalten.

Bepflanzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind auf je 200 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflanzen und zu erhalten. Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend dem Bepflanzungsplan nachzupflanzen.

Es sind ausschließlich heimische Gewächse zu verwenden.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen an angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Beidseitig ausgenommen sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

ARTENAUSWAHL:

Blume:	- Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	- Hainbuche	Carpinus betulus
	- Stieleiche	Quercus robur
	- Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	- Bergulme	Ulmus glabra
	- Traubenkirsche	Prunus padus
	- Linde	Tilia cordata
	- Spitzahorn	Acer platanoides
	- Scharzerle	Alnus glutinosa
	- Sanddorn	Betula pendula
	- Hainbuche	Carpinus betulus
	- Rotbuche	Fagus sylvatica
	- Esche	Fraxinus excelsior
	- Zitterpappel	Populus tremula
	- Vogelkirsche	Prunus avium
	- Holblume	Pyrus communis
	- Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:	- Haselnuß	Corylus avellana
	- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	- Hartriegel	Cornus sanguinea
	- Weibeldorn	Crataegus monogyna
	- Schlehdorn	Prunus spinosa
	- Schneeball	Viburnum opulus
	- Pfaffenblümchen	Euonymus europaeus
	- Wildrosen	Rosa canina rugosa
		multiflora, nitida,
		robinoides, moyseii
		Sambucus nigra und
		racemosa
	- Holunder	Salic vutilla, caprea
	- Strauchweiden	purpurea
	- Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
	- Faulbaum	Rhamnus frangula
	- Beerensträucher	Rubus caesius, fruticosus, idaeus

C) HINWEISE

a) Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

b) Zum Schutz des Oberbodens Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verneichtung oder Vergeudung zu schützen.

c) Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend das Amt für Denkmals- und Stadtbildpflege st.-Kantons-Platz 3, 93047 Regensburg, zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalspflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

d) Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.

e) Schaltkästen und sonstige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugraben.

f) Für die Nutzung von Niederschlagswasser sind auf den einzelnen Bauparzellen Einrichtungen zu schaffen, die das Sammeln, sowie den Betrieb von WC-Spülungen und die Gartenbewässerung gewährleisten. Für überschüssiges Niederschlagswasser sind im Bereich der einzelnen Bauparzellen Vorkehrungen zur Versickerung zu treffen.

KENNDATEN DER PLANUNG

1. Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettowohnbaufläche	ca. 7.930 ha	= 87,0 %
2	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.120 ha	= 12,0 %
3	Private Grünfläche	ca. 0.050 ha	= 0,5 %
4	Bruttobaufläche	ca. 9.100 ha	= 100,0 %

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

1. Erschließungsstraßen
1.1. Grunderwerb
1.2. Herstellkosten

Breite 4,00 m = 160 m x 500,- DM/m = DM 80.000,-

2. Pflasterflächen

Zelle aus Granitgroßpflastersteinen 1-zellig
140 m x 38,- = 5.320,-

3. Zeile aus Granitgroßpflastersteinen 2-zellig

180 m x 68,- = 12.240,-

4. Zeile aus Granitgroßpflastersteinen 5-zellig

25 m x 145,- = 3.625,-

21.185,- = DM 21.185,-

5. Stellplätze

3 StkStk x 2.000,- = DM 6.000,-

6. Begleitgrün

169,00 m² x 15,- = DM 2.535,-

7. Straßenbeleuchtung

6 StkStk x 2.500,- = DM 15.000,-

8. Ver- und Entsorgung

6.1. Abwasser = DM 68.000,-
6.2. Wasserversorgung = DM 33.000,-
6.3. Straßenentwässerung = DM 15.720,-

gesamt DM 241.440,-

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN GESAMT

DM 241.440,-

BEGRUNDUNG

Die Baubereichsanfrage der Bevölkerung im Bereich der Gemarkung Hilstett ist bei weitem nicht gedeckt.

Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bugäcker" ist das Bestreben, die Baufähigkeit im Planungsbereich zu fördern und zu ordnen, um besonders dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen (1 Abs.1 BauGB-MaßnahmenG).

Gleichzeitig sind die Grundstücke im Bereich des Plangebietes die einzigen, die sofort zur Bebauung zur Verfügung stehen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen innerhalb des im Flächennutzungsplanes ausgewiesenen MD-Gebiet.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird sowohl an die zentrale Wasserversorgungsanlage Hilstett, als auch an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Rötz angeschlossen.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Kreisstraße vorhanden.

Ein Kinderspielfeld ist in weniger als 300 m Entfernung im Bereich Ortsmitte vorhanden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Rötz hat in der Sitzung am 10.06.1996 ergänzt durch Beschluß vom ..., die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.06.1996 öffentlich bekannt gemacht.

Rötz, den 26.01.1998
Stadt Rötz
Sturm
1. Bürgermeister

b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.1996 hat in der Zeit vom 18.06.1996 bis 12.07.1996 stattgefunden.

Rötz, den 26.01.1998
Stadt Rötz
Sturm
1. Bürgermeister

c) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.1996 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 11.08.1997 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.1997 bis 17.10.1997 öffentlich ausgelegt.

Rötz, den 26.01.1998
Stadt Rötz
Sturm
1. Bürgermeister

d) Die Stadt Rötz hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 17.12.1997, den nochmals geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 der Fassung vom 04.12.1997 als Satzung beschlossen. Von einer erneuten öffentl. Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

Rötz, den 26.01.1998
Stadt Rötz
Sturm
1. Bürgermeister

e) Mit Schreiben vom ... hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Rötz, den 26.01.1998
Stadt Rötz
Sturm
1. Bürgermeister

f) Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 22.03.1998 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

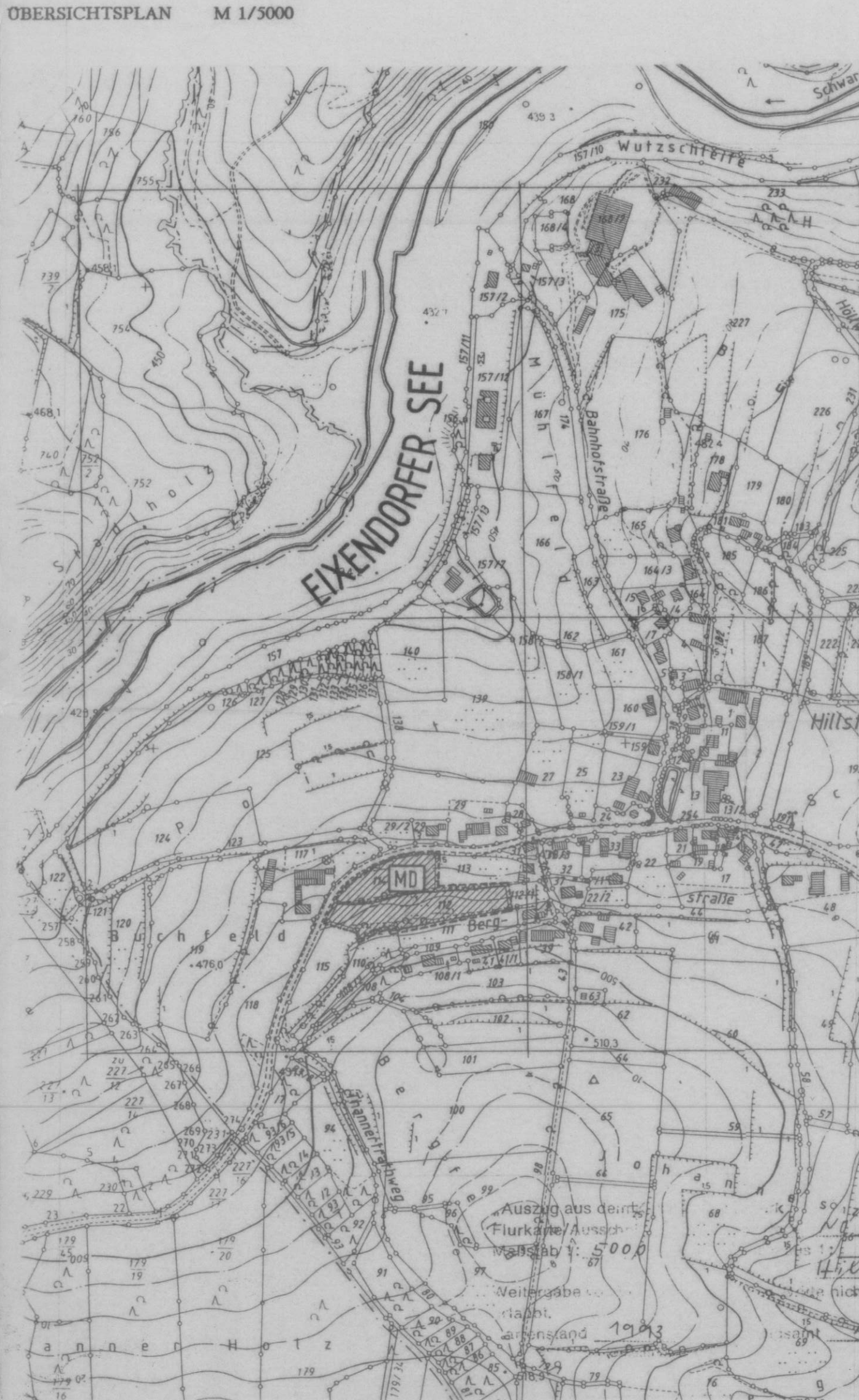
Rötz, den 22.03.1998
Stadt Rötz
Sturm
1. Bürgermeister

g) Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Rötz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Rötz, den 22.03.1998
Stadt Rötz
Sturm
1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 96 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung
§ 1
Der Bebauungsplan "Bugäcker" in der Fassung vom ... ist beschlossen.

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

Rötz, den 22.03.1998
Stadt Rötz
Sturm
1. Bürgermeister

B.Nr. 24.52.
Bestandskraft: 30.03.98.
§ 50.1 (H. Schmalbauer)

VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN

STADT RÖTZ, LANDKREIS CHAM
BAUGEBIET : " BUGÄCKER "

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Dorfgebiet MD
(§ 5 BauNVO 1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB)

U + E + D Untergeschoß + Erdgeschoß + Dachgeschoß
 zulässig

0.3 Grundflächenzahl (GRZ)

⊙0.5 Geschossflächenzahl (GFZ)

3. BAUWEISE

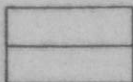
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Nur Einzelhäuser



Offene Bauweise



Festgesetzte Firstrichtung mit sche-
matischer Baukörperstellung



Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

_____ Straßenbegrenzungslinie

_____ Verkehrsfläche

5.25 z.B. Maßzahlen

9 z.B. Radius

Ortsdurchfahrtsgrenze

70 Sichtdreieck

5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentl. Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

öffentl. Grünfläche (Baugebietseingrünung)

öffentl. Grünfläche (Mehrzweckstreifen)

private Grünfläche (Pflanzstreifen)

neu zu pflanzende Bäume

6. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

zu erhaltendes Heckenbiotop
(Biotopkartierung Nr. 5.11)

zu beseitigende Hecken
(Biotopkartierung Nr. 5.10)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

► Ein- und Ausfahrten

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Abgrabung

 Anbaufreie Zone

(Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter)

485 Höhenlinien

----- Geplante Grundstücksgrenze

CHA 33 Kreisstraße

Baugebiet	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung als

Allgemeines Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO 1990)
ausgewiesen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschosßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

3. BAUWEISE

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird folgende Bauweise festgesetzt:

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen der Haupt- und Nebengebäude sind zwingend.

Die wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 unzulässig, mit Ausnahme von Stellplätzen auf den hierfür festgesetzten Flächen und der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO 1990.

Garten-, Gerätehäuschen bzw. Kleingewächshäuser sind auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, hiervon ausgenommen sind die Vorgartenbereiche. Ihre überdachte Grundfläche darf je Grundstück und Gebäudeeinheit 9,0 qm nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf maximal 2,20 m betragen.

Zulässige Dachformen sind Satteldach und Zeltdach.

Zulässige Materialien sind Holz, Blech, Glas, Dachziegel. Der Einbau von Feuerstellen ist unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pergolen bis zu einer max. Höhe von 2.50 m und bis zu einer Grundfläche von max 10.0 qm zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Höhenlage der Gebäude ist auf den Eingabeplänen eindeutig auf einen Bezugspunkt festzulegen (Höhenbolzen, Straße, Kanaldeckel usw.).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis maximal 1.00 m Höhe.

Stützmauern auf dem Grundstück sind bis 1.00 m Höhe über dem natürlichen Gelände zulässig. Sie sind um mindestens 1.50 m von der Grundstücksgrenze rückversetzt zu errichten.

Die Ausführung von Stützmauern als Trockenmauer wird empfohlen.

ABSTANDSFLÄCHEN

Die Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 in der jeweils geltenden Fassung.

Art. 7. Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.

Dächer

- a) Dächer sind entsprechend den in der Planzeichnung und in den Regelquerschnitten eingetragenen Dachformen auszuführen.
- b) Firste sind mittig zum Hauptbaukörper anzulegen.
- c) Als Dacheindeckungsmaterial sind nichtengobierte ziegelrote bis kupferbraune Pfannen, Falzziegel oder Biberschwänze zu verwenden.

Zusätzlich sind Gründächer mit extensiver Bepflanzung zulässig.

Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

- a) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen.
- b) Im Baugebiet sind zugelassen:
 - stehende Dachgauben und Zwerchhäuser
 - pro Hauswand ein Zwerchhaus
- c) Dachgauben und Zwerchhäuser müssen vom Ortsgang mindestens einen Abstand von 3,0 m haben und untereinander einen Abstand von 1,20 m.
- d) Die Breite der Dachgauben ist auf max. 1,50 m, die der Zwerchhäuser auf 4,00 m Außenmaß beschränkt. Die Firste der Gauben müssen mindestens unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen. Als Material für die Seitenwände der Gauben sind Holz, Blech, Glas und Putz zugelassen.
- e) Anstelle von Dachgauben sind liegende Dachfenster zulässig.
Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachfenster darf $\frac{1}{3}$ der Dachfläche nicht überschreiten.
- f) Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig, soweit sie sich schlüssig aus der gesamten Dachgestalt herleiten.
- g) Ferner sind Sonnenkollektoren zulässig. Diese sind in Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit dem Ort- und Landschaftsbild zu halten.

Außenwände

- a) Die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und hell gestrichene Mauerflächen oder mit senkrechter Holzverschalung zulässig.

Metallisch glänzende Oberflächen und Ornamentputze sind unzulässig.

- b) Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,40 m über Gelände nicht überschreiten. Bei fallendem Gelände ist der Sockelabsatz dem Gelände folgend auszuführen.

- c) Grelle Außenfarben sind unzulässig.

- d) Zulässige Giebelbreiten, sowie max. Kniestock- und Wandhöhen an der Traufseite sind entsprechend den Regelquerschnitten in der Planzeichnung auszuführen.

Kniestock :

gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenkante der Außenwand.

Wandhöhe an der Traufseite :

gemessen von natürlicher Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand, senkrecht an der Außenkante der Außenwand.

An- und Vorbauten

Baugrenzen dürfen durch An- und Vorbauten geringfügig überschritten werden.

Garagen

- a) Garagentore dürfen max. 2,50 m breit angelegt werden.
- b) Aneinandergereihte Garagentore müssen jeweils durch einen mindestens 0,25 m breiten Wandpfeiler getrennt sein.
- c) Vor den Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten:
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal max. 5,5 m betragen.
- d) Bei den Zufahrten aneinandergrenzender Garagen wird ein trennender Grünstreifen in einer Mindestbreite von 0,75 m festgesetzt.

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung privater Grundstücke sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen senkrechte Holzlattenzäune oder traditionelle Hanichelzäune zulässig.

Im Bereich der Wendeplatte ist die Einfriedung mind. 1.00 m von der äußeren Begrenzung der Wendeplatte an in das Grundstück zurückzusetzen. (Freihaltestreifen)

Zur Abgrenzung privater Grundstücke untereinander sind neben Heckenpflanzungen, Holzzäunen und abgepflanzten Maschendrahtzäunen auch freistehende Maschendrahtzäune in verzinkter Ausführung, ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Schnitthecken sind nicht zulässig.

Ebenfalls sind Einfriedungen zwischen benachbarten Garagenzufahrten nicht zulässig.

Mülltonnenboxen sind im Zugangsbereich in die Einfriedungsanlage zu integrieren. Ansonsten sind Mülltonnen-Standplätze in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude zu errichten

10. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung nur an Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf 0,25 qm je Anwesen nicht überschreiten.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen, Blink- und Wechsellicht unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Werbeflächen auf den Dächern der Gebäude.

11. VERKEHRSFLÄCHEN

Alle Stell- und Parkflächen sowie alle Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten und Lagerflächen sind mit halbdurchlässigen Belägen wie Schotterrassen, Wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.

12. STELLPLATZE

Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen, jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Parzelle.

13. AUSSENBELEUCHTUNG

Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglicher Lampen und Leuchten empfohlen.

14. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Heckenbiotope

Die im Plangebiet vorhandenen Heckenbiotope sind in der Biotopkartierung wie folgt beschrieben:

Nr. 5.10: " Im westlichen Ortsbereich von Hillstett liegt an einem Nordhang eine Haselhecke, einzelne Pappeln und Vogelbeeren sind beigemischt. Im Unterwuchs finden sich Himbeere und Erdbeere. "

Nr. 5.11: " Nördlich ... verläuft eine Hecke mit Weidenröschen, Himbeere sowie Eiche, Linde, Hasel, Kirsche an einer Nordböschung. "

Im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen kann die Heckenstruktur Nr.5.10 nicht erhalten werden, da eine alternative Führung der Erschließungsstraße nicht möglich ist. Ausgleich wird durch naturnahe Neupflanzung im Zuge der Baugebietsdurchgrünung geschaffen.

Das Heckenbiotop Nr. 5.11. bleibt auf privater Grünfläche erhalten.

Bepflanzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 200 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend dem Bebauungsplanfestsetzungen nachzupflanzen.

Es sind ausschließlich heimische Gewächse zu verwenden

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0.80 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2.50 m Höhe.

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>
	- Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	- Scharzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
	- Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
	- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	- Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	- Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	- Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
	- Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	- Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
	- Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:	- Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	- Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	- Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	- Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> <i>laevigata</i>
	- Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
	- Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
	- Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	- Wildrosen	<i>Rosa canina rugosa</i> <i>multiflora, nitida,</i> <i>rubiginosa, moyesii</i>
	- Holunder	<i>Sambucus nigra und</i> <i>racemosa</i>
	- Strauchweiden	<i>Salix aurita, caprea</i> <i>purpurea</i>
	- Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
	- Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
	- Beerensträucher	<i>Rubus caesius, fruc-</i> <i>ticosus, idaeus</i>

C) HINWEISE

- a) Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- b) Zum Schutz des Oberbodens
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- c) Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend das Amt für Denkmals- und Stadtbildpflege st.-Kassians-Platz 3, 93047 Regensburg, zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalspflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
- d) Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.
- e) Schaltkästen und sonstige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen,
- f) Für die Nutzung von Niederschlagswasser sind auf den einzelnen Bauparzellen Einrichtung zu schaffen, die das Sammeln, sowie den Betrieb von WC-Spülungen und die Gartenbewässerung gewährleisten.
Für überschüssiges Niederschlagswasser sind im Bereich der einzelnen Bauparzellen Vorkehrungen zur Versickerung zu treffen.

P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 BayBo erläßt der Stadtrat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Bugäcker" in der Fassung vom
ist beschlossen

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



Rötting, den 04.12.1997
Stadt Rötting

[Signature]
Sturm
1. Bürgermeister

B. Nr. 24.5.2.

Bestandskraft: 30.03.88.

Sg. 50.1 CH. Schemelbauer)

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Rötzt hat in der Sitzung am 10.06.1996 ergänzt durch Beschluß vom ---, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.06.1996 ortsüblich bekannt gemacht.



Rötzt, den 26.01.1998

Stadt Rötzt

Sturm

1. Bürgermeister

- b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Bau GB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.1996 hat in der Zeit vom 18.06.1996 bis 12.07.1996 stattgefunden.



Rötzt, den 26.01.1998

Stadt Rötzt

Sturm

1. Bürgermeister

- c) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.1996 wurde mit Stadtratbeschluß vom 11.08.1997 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.1997 bis 17.10.1997 öffentlich ausgelegt.



Rötzt, den 26.01.1998

Stadt Rötzt

Sturm

1. Bürgermeister

- d) Die Stadt Rötzt hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 17.12.1997, den nochmals geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 der Fassung vom 04.12.1997 als Satzung beschlossen. Von einer erneuten öffentl. Auslegung wurde gemäß § 3 Abs 3 Satz 2 Bau GB abgesehen.



Rötzt, den 26.01.1998

Stadt Rötzt

Sturm

1. Bürgermeister

- e) Mit Schreiben vom hat des Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB)

Rötz, den
Stadt Rötz

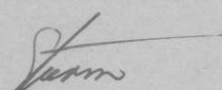
(Siegel)

Sturm
1. Bürgermeister

- f) Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 30.3.98 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Rötz, den 30.03.1998
Stadt Rötz


Sturm
1. Bürgermeister

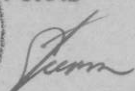
- g) Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Rötz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Rötz, den 30.3.1998
Stadt Rötz


Sturm
1. Bürgermeister