

derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Ziegeläcker"



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- (WA) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
- Abgrenzung des Geltungsbereiches bzw. hier Änderungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- öffentliche Grünfläche
- Baugebietseingrünung
- Parkanlage

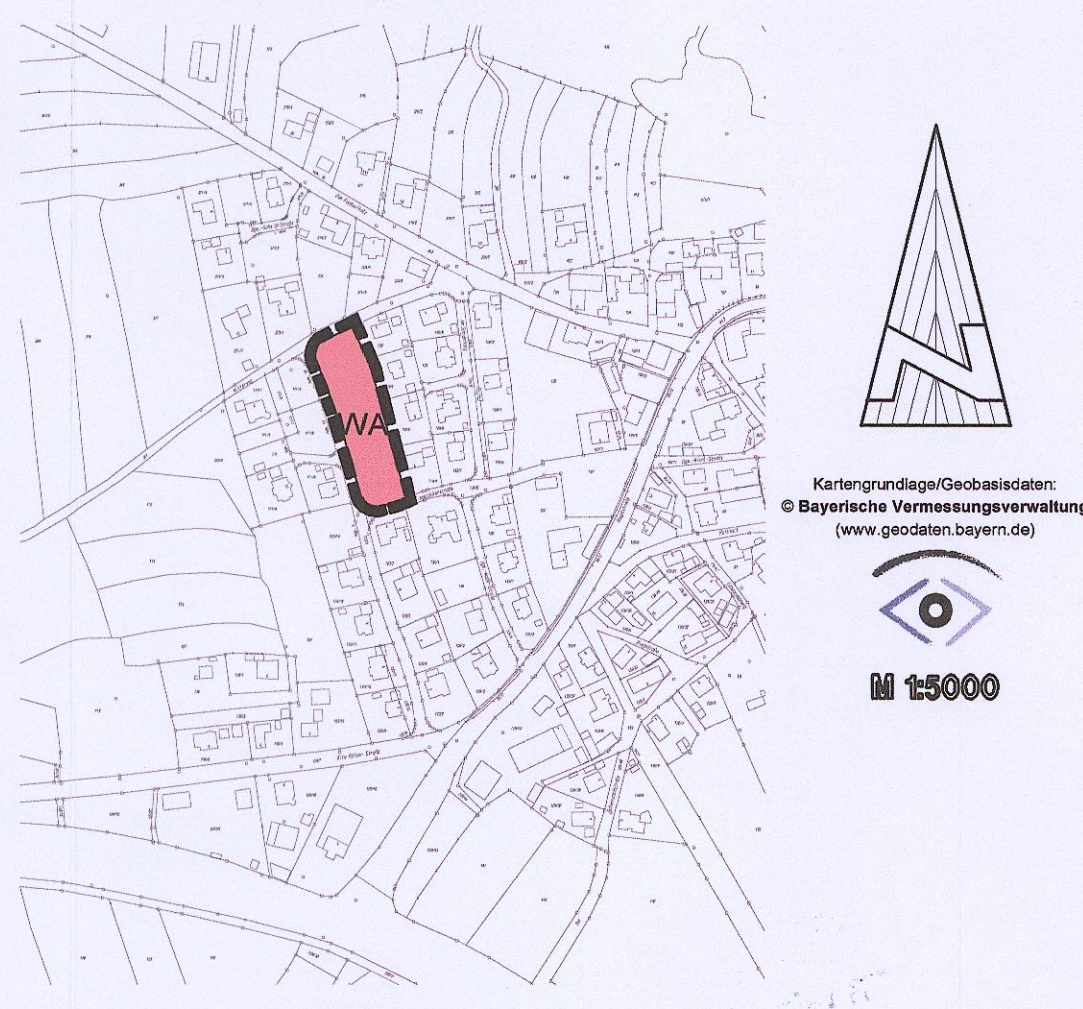
PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude)
- Zufahrten versickerungsfr. herstellen
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Höhenschichtlinie

3. Änderung Bebauungsplan "Ziegeläcker"



Übersichtslageplan



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.06.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegeläcker" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 09.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Auslegung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2016 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 09.06.2016, in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Ziegeläcker" i. d. F. vom 24.05.2016 wurde mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 öffentlich ausgelegt.

3. Satzung

Die Gemeinde Schöndthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.08.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegeläcker" i. d. F. vom 24.05.2016, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schöndthal, den 05.08.2016



Wallerger, 1. Bürgermeister

4. Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegeläcker" i. d. F. vom 24.05.2016 wurde am 05.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schöndthal, den 05.08.2016



Wallerger, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes

„Ziegeläcker“

gem. § 13a BauGB

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 13a des BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO, erlässt die Gemeinde Schöndthal die 3. Bebauungsplanänderung "Ziegeläcker" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 24.05.2016 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 24.05.2016
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 24.05.2016
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 24.05.2016

§ 3 Inkrafttreten

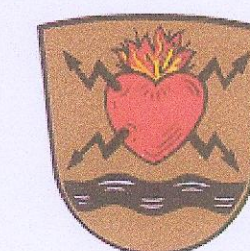
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schöndthal, den 05.08.2016



Wallerger, 1. Bürgermeister

3. Änderung des
Bebauungsplans
"Ziegeläcker"
im beschleunigten Verfahren
gem. §13a BauGB



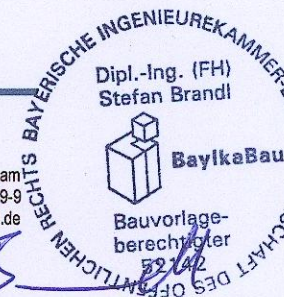
GEMEINDE SCHÖNTHAL

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

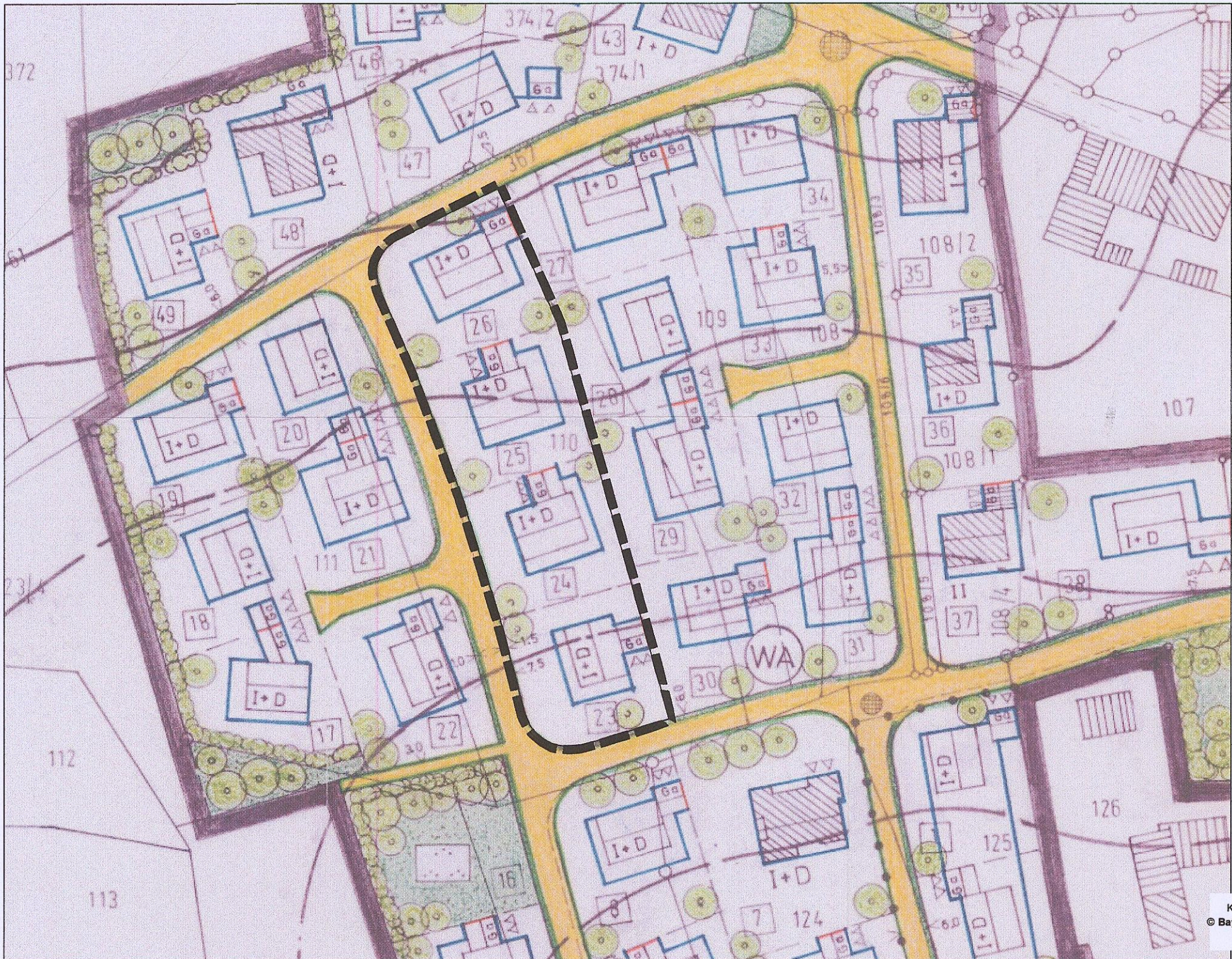
Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 26 · 92413 Cham
Tel.: 09271 95544-0 Fax: 09271 95544-9
info@brandl-preischl.de · www.brandl-preischl.de

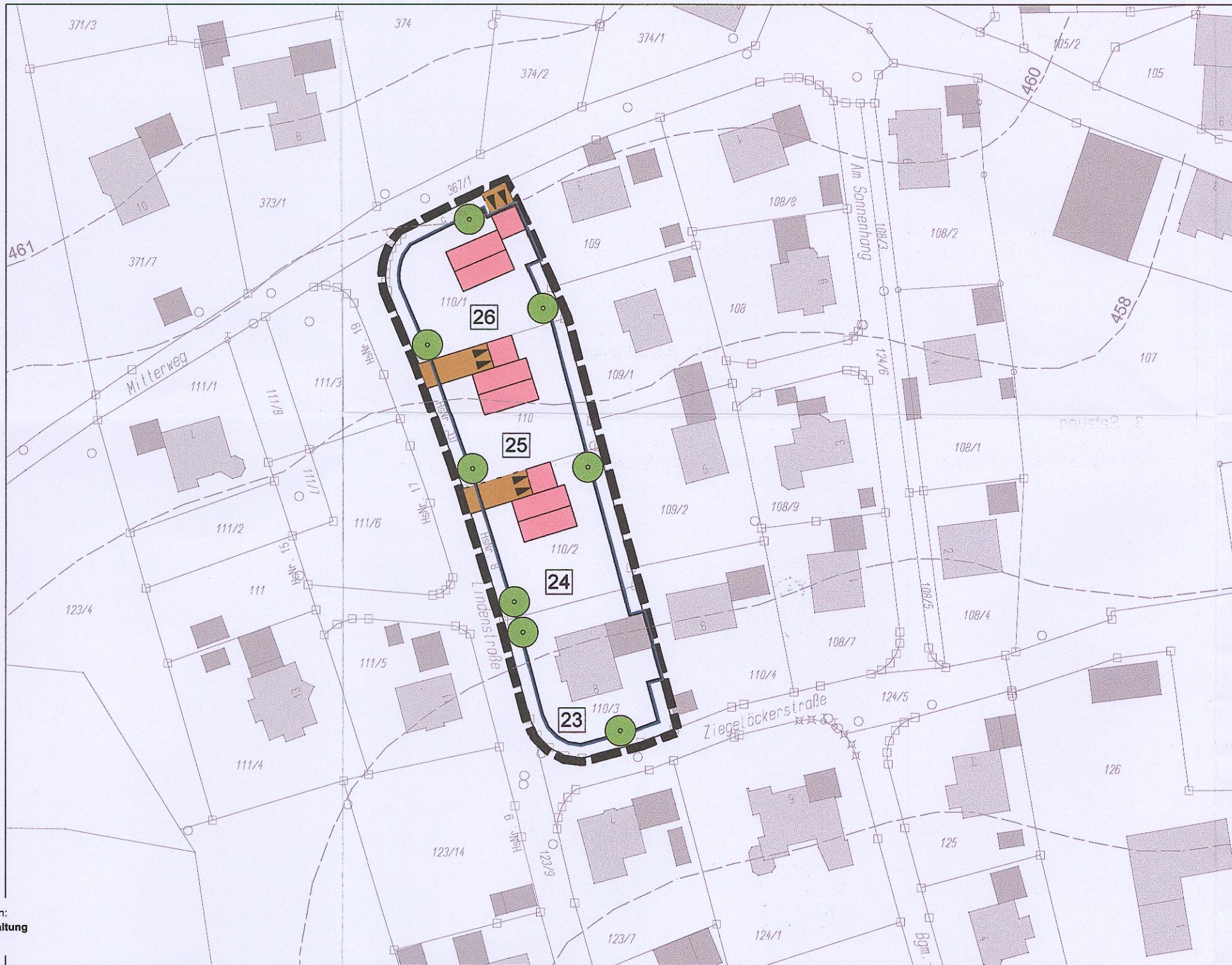


Planungsstand: 24.05.2016

derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Ziegeläcker"



3. Änderung Bebauungsplan "Ziegeläcker"



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



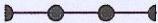
Abgrenzung des Geltungsbereiches bzw. hier Änderungsbereich



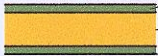
Baugrenze



Baulinie



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



öffentliche Grünfläche

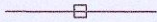


Baugebietseingrünung



Parkanlage

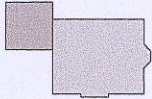
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



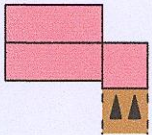
bestehende Bebauung

3

laufende Parzellennummer

392

vorhandene Flurstücksnummer

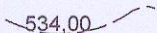


gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude)

- Zufahrten versickerungsf. herstellen



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen
Bäumen und Sträuchern



Höhenschichtlinie

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.06.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegeläcker" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 09.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Auslegung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

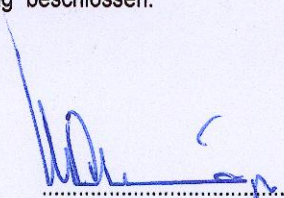
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2016 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben vom 09.06.2016, in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Ziegeläcker" i. d. F. vom 24.05.2016 wurde mit Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 22.07.2016 öffentlich ausgelegt.

3. Satzung

Die Gemeinde Schöndal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.08.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegeläcker" i. d. F. vom 24.05.2016, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schöndal, den 05.08.2016



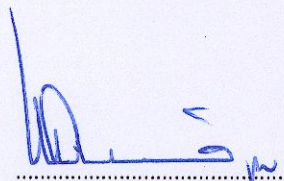

Wallinger, 1. Bürgermeister

4. Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegeläcker" i. d. F. vom 24.05.2016 wurde am 05.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schöndal, den 05.08.2016




Wallinger, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes

„Ziegeläcker“

gem. § 13a BauGB

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 13a des BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO, erlässt die Gemeinde Schönthal die 3. Bebauungsplanänderung "Ziegeläcker" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 24.05.2016 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

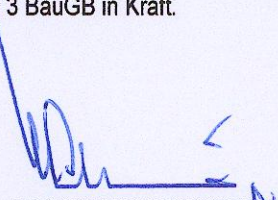
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 24.05.2016
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 24.05.2016
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 24.05.2016

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schönthal, den 05.08.2016




.....
Wallingner, 1. Bürgermeister

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten: (die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 23 – 26 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 11.06.2013, BGBl. I, S.1548).

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzellen 23 – 26: GRZ = 0,30
 GFZ = 0,70

6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig.

Parzellen 23 – 26: max. zulässige Wandhöhe: 6,80 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche $< 20 \text{ m}^2$ ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

max. zulässige Wandhöhen: 4,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,00 m Höhe zulässig.

11. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

12. Bepflanzung und Eingrünung

12.1 Pflanzliste

Für die privaten Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
 Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Walnuss (*Juglans regia*),
 Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Sal-Weide (*Salix caprea*),
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
 Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

12.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 12.1). Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. 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.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Schönthal zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Für die Außenbeleuchtung sollen fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtsysteme und Lampen (LED) verwendet werden.
6. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
7. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schönthal wird an dieser Stelle verwiesen.
8. Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodeneingriffe aller Art bedürfen auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen (= gesamter Änderungsbe- reich des BP).