

Zeichenerklärung

a. Hinweise

1229/3 Flurstücksnummer

bestehende Grenzen

geplante Grenzen

Höhenschichtlinien

b. verbindliche Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte
3 = Dachform SD = Satteldach
4 = Dachneigung
5 = Bauweise o = offene Bauweise
6 = ---

geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung

Baugebietseingrünung privat

öffentliche Grünfläche

Bäume zu pflanzen

Sträucher zu pflanzen

Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)

freizuhaltendes Sichtfeld

Kinderspielplatz

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (bestehende Abwasserleitung)

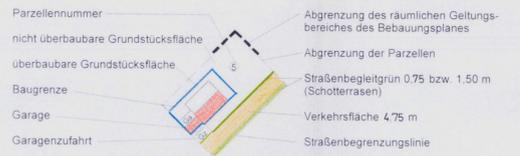
Gehweg bituminöse Oberfläche

Nutzungsschema

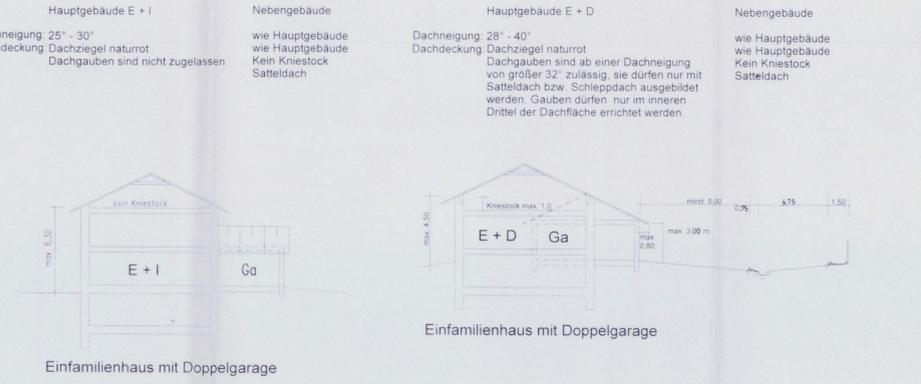
MI	II (E+D)
SD	28°-40°
o	

Nutzungsschema

WA	II (E+I)
SD	28°-40° (E+D)
o	25°-30° (E+I)



Regelbeispiele M = 1 : 200



Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung § 1

Der Bebauungsplan „Rhaner Zell“ in der Fassung vom 05.11.1996 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzung 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 100.000,00 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Schönthal, den

Wallinger, 1. Bürgermeister

II Textliche Festsetzungen

1. Nutzungssart

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO und „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S 132, in offener Bauweise.

1.1 Maß der Baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschözzahlen sind E + D und E + I. Ausgebaute Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Geschözzahl (GFZ) beträgt 0,4. Es dürfen nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen errichtet werden.

2. Hauptgebäude

a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschözzahlen sind Höchstwerte.
c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll 5 : 4 betragen.
d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm.
Bei E + D (Parzelle 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18) ist eine Dachneigung zwischen 28° u. 40° zugelassen. Bei E + I (Parzelle 6, 7, 8, 11, 12) ist eine Neigung zwischen 25° - 30° zugelassen. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (siehe Regelbeispiel). Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortsgang bis max. 100 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,50 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtfläche einer Einzelgaube darf max. 2,00 m² und die einer Doppelgaube max. 3,00 m² nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden. Es werden auch „Zwerggiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen. Sie dürfen im inneren Drittel der Gebäudelänge errichtet werden.
f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
g) Die max. Wandhöhe darf an der Fassade, gemessen an der Außenwand zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, bei E + D 4,50 m und bei E + I 6,30 m nicht übersteigen.
h) Bei E + D darf der Kniestock 1,00 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen. Bei E + I wird kein Kniestock zugelassen.
i) Glasbaufenster sind nicht zugelassen.
j) Balkone sind vor der Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbleterung zu wählen.
k) Fenster sind in stehendem Format auszubilden.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen. Die max. mittlere Wandhöhe bei Garagen darf 3,00 m nicht übersteigen. Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Spurbahnen o.ä. zugelassen. Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00 m betragen. Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet. Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben. Garagen und Nebengebäude dürfen nur in einem Mindestabstand von 1,0 m zum Nachbargrundstück errichtet werden. (Siehe auch Festsetzung Nr. 9 Abstandsflächen).

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 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 übersteigen.

5. Einfriedigung

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind Holzlatzen- bzw. Hanelchzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune (Höhe 1,00 m) zulässig. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedigungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig. Nur im Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert. Ausnahmsweise können auch auf den Grundstücken Stützmauern mit einer max. Höhe von 60 cm als Trockenmauer errichtet werden. Der Abstand zur Grenze muß mind. 1,00 m betragen.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizung

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung konkret nach Art. 7, Absatz 1 BayBO Art. 6 Absatz 4 und 5 BayBO finden keine Anwendung.

10. Schutz des Grundwassers

a) Stelplätze vor Garagen und Grundstüczzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
b) Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
c) Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

11. Grünordnung und Bepflanzung

11.1 a Eingrünung des Baugebietes an der Süd- und Westseite

Die Parzellen 4; 9; 13; 14; 15; 16; 17 und 18 sind zur freien Landschaft hin mit einer Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema 1.

11.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

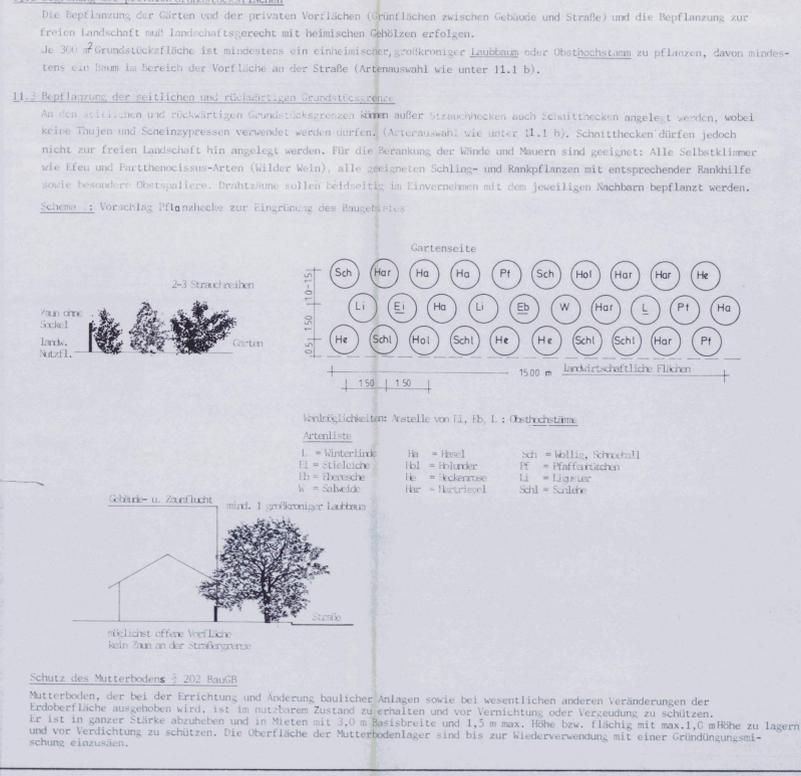
Bäume	Fraxinus excelsior	Corylus avellana
Spitzahorn	Acer platanoides	Lonicera xylosteum u. tatarica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Crataegus monogyna
Sommerleiche	Quercus robur	Prunus spinosa
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Viburnum opulus u. lantana
Bergulme	Ulmus glabra	Euonymus europaeus
Linde	Tilia cordata	Ribes alpinum
alle Obst- und Nutzbäume		Rosa canina, rugosa, multiflora
		rubiginosa, spinosissima, nitida
		mosesii und hugonis
		Sambucus nigra und racemosa
Sträucher		Salix aurita, purpurea, nana, caprea,
Haselnuß		smithiana repens und wehrhahnii
Heckenkirsche		Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii
Hartriegel		Ligustrum vulgare
Weißdorn		
Schlehe		
Schneeball		
Pfaffenküppchen		
Alpenjohannisbeere		
Wildrosen		

11.2 Begrünung der privaten Grundstückflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) und die Bepflanzung zur freien Landschaft muß landschaftgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkröniger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen, davon mindestens ein Baum in Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 11.1 b).

11.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 11.1 b). Schnitthecken dürfen jedoch nicht zur freien Landschaft hin angelegt werden. Für die Bekämpfung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspalier. Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden. Schema 1: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes.



Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **23.04.96** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **30.04.96** ortsblich bekanntgemacht.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.11.96** wurde mit der **öffentlichen Auslegung durchgeführt**.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.11.96** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.12.96** bis **07.01.97** öffentlich ausgelegt.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **06.02.1997** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom **05.11.1996** als Satzung beschlossen.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom **14.02.1997** Az. **610/97** gem. § 11 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom **27.04.1997** Az. **1-30.1-60-3.W.2.2.2** hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am **03.07.1997** gem. § 12 BauGB ortsblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Schönthal 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 Satz 2 sowie § Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
1. Bürgermeister

B.N. 26.2.3.
Kontaktnummer seit '03 04 97
Sg. 50.1 CH. Schmidbauer

Gemeinde:

Schönthal

Lkr. Cham

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet:

„Rhaner Zell“

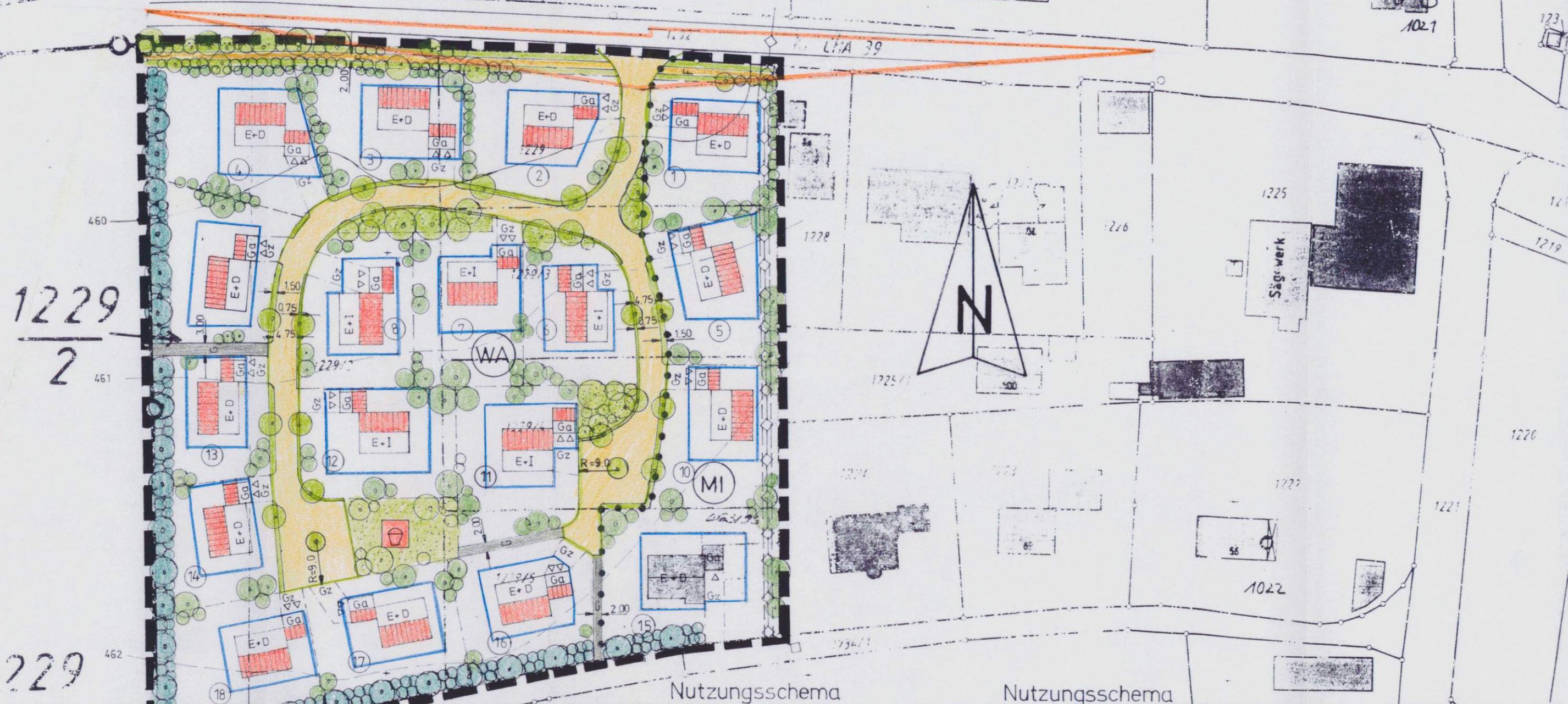
OT Döfering

Cham, 05.11.1996

Planfertiger: *Gerold Schierer*

Ing. Büro H. Daiser + G. Schierer
Waldschmidtstraße 2, 93413 Cham
Tel. 09971/2613, Fax: 40644

Lageplan M = 1:1000



Nutzungsschema

Nutzungsschema

MI	II (E+D)
SD	28°-40°
0	—

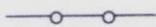
WA	II (E+D) E+I
SD	28°-40° (E+D) 25°-30° (E+I)
0	—

Zeichenerklärung

a. Hinweise

1229/3

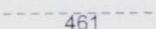
Flurstücksnummer



bestehende Grenzen



geplante Grenzen



Höhenschichtlinien

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüberhinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden.

b. verbindliche Festsetzungen

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschoße als Höchstwerte

3 = Dachform SD = Satteldach

4 = Dachneigung

5 = Bauweise o = offene Bauweise

6 = ---



geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung



Baugebietseingrünung privat



öffentliche Grünfläche



Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



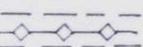
Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche (Schotterrasen o.ä.)



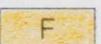
freizuhaltendes Sichtfeld



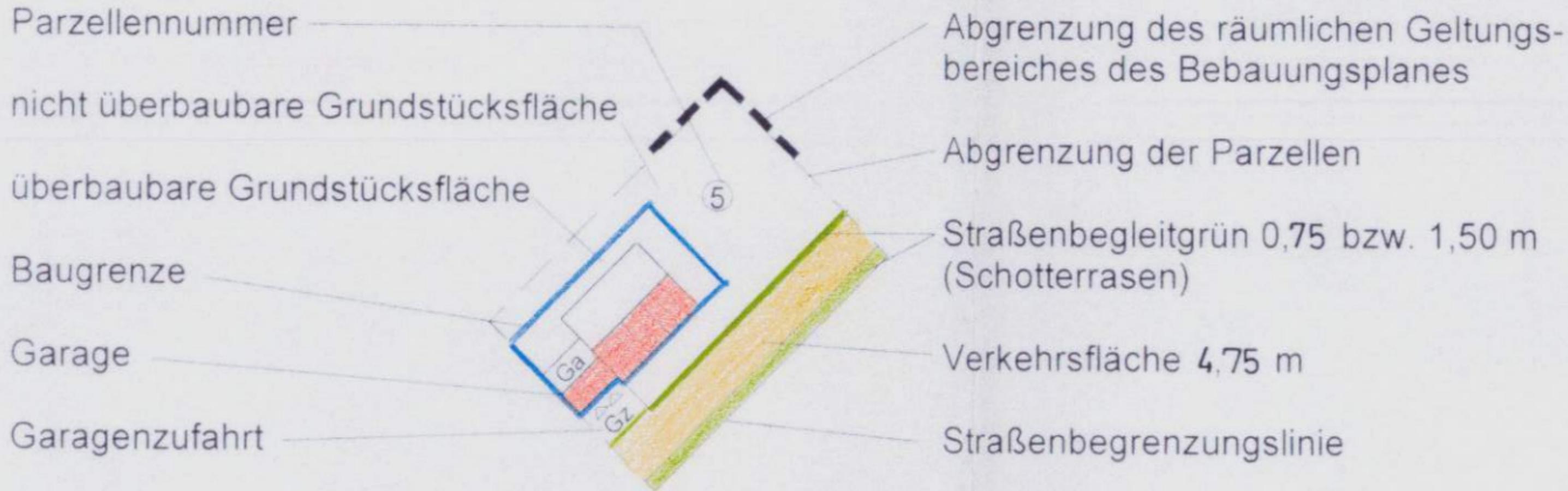
Kinderspielplatz



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (bestehende Abwasserleitung)



Gehweg bituminöse Oberfläche



II Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO und „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, BGBl I S 132, in offener Bauweise:

1.1 Maß der Baulichen Nutzung

Die zulässigen Geschößzahlen sind E + D und E + I. Ausgebaute Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4. Es dürfen nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen errichtet werden.

2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschößzahlen sind Höchstwerte.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll 5 : 4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes)
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm.
Bei E + D (Parzelle 1; 2; 3; 4; 5; 9; 10; 13; 14; 15; 16; 17; 18) ist eine Dachneigung zwischen 28° u. 40° zugelassen. Bei E + I (Pparzelle 6; 7; 8; 11; 12) ist eine Neigung zwischen 25° - 30° zugelassen. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken (siehe Regelbeispiel). Die Dachüberstände an der Traufe sind zulässig bis max. 100 cm, am Ortgang bis max. 100 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max. 2,00 m² und die einer Doppelgaube max. 3,00 m² nicht übersteigen. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zugelassen. Sie dürfen im inneren Drittel der Gebäudelänge errichtet werden.
- f) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben zulässig.
Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- g) Die max. Wandhöhe darf an der Talseite, gemessen an der Außenwand zwischen dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, bei E + D 4,50 m und bei E + I 6,30 m nicht übersteigen.
- h) Bei E + D darf der Kniestock 1,00 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen. Bei E + I wird kein Kniestock zugelassen.
- i) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
- j) 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.
- k) Fenster sind in stehendem Format auszubilden.

3. Nebengebäude, Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die max. mittlere Wandhöhe bei Garagen darf 3,00 m nicht übersteigen.

Die Zufahrten zu den Garagen sind versickerungsfähig auszubauen. Als Befestigungsmaterial wird Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Spurbahnen o.ä. zugelassen. Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00 m betragen.

Vor den Garagenzufahrten ist (an der Straßenseite) das Anbringen eines Tores nicht gestattet.

Die Zufahrt zu den Garagen muß frei bleiben.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur in einem Mindestabstand von 1,0 m zum Nachbargrundstück errichtet werden.

(Siehe auch Festsetzung Nr. 9 Abstandsflächen)

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 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 übersteigen.

5. Einfriedung

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune (Höhe 1,00 m) zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nicht zulässig. Nur im Bereich von Garagenzufahrten können kleinere Stützmauern angelegt werden, wenn es die Geländeneigung erfordert. Ausnahmsweise können auch auf den Grundstücken Stützmauern mit einer max. Höhe von 60 cm als Trockenmauer errichtet werden. Der Abstand zur Grenze muß mind. 1,00 m betragen.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

8. Solarheizung

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung konkret nach Art. 7, Absatz 1 BayBO. Art. 6 Absatz 4 und 5 BayBO finden keine Anwendung.

10. Schutz des Grundwassers

- a) Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- b) Flächenversiegelungen von Verkehrsflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- c) Befestigte Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann.

11. Grünordnung und Bepflanzung

11.1 a Eingünung des Baugebietes an der Süd- und Westseite

Die Parzellen 4; 9; 13; 14; 15; 16; 17 und 18 sind zur freien Landschaft hin mit einer Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (Signatur ). Die ca. 3 - 4 m breite Pflanzung muß aus 2 - 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

11.1 b Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Bäume

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haseinuß	<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	Viburnum opulus u. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribis alpinum
Wildrosen	Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosissima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrbahnii
Schneebeere	Symphoricarpus albus, orbiculatus und chenaultii
Liguster	Ligustrum vulgare

Folgende landschaftsfernde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

11.2 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

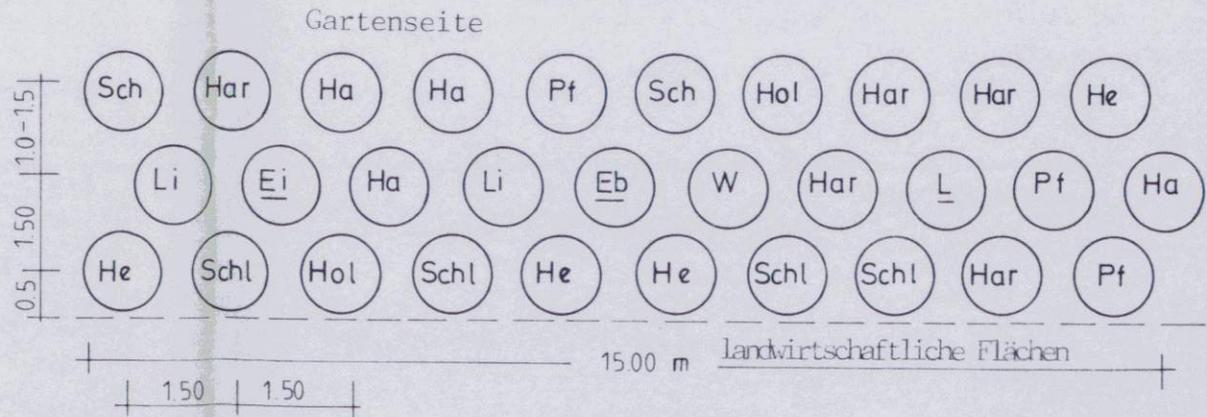
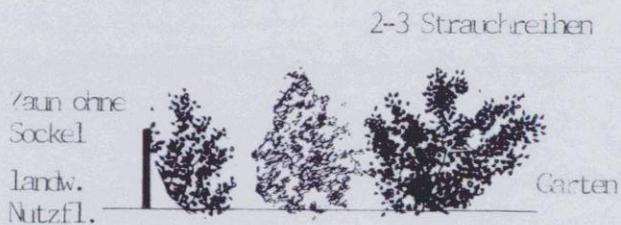
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) und die Bepflanzung zur freien Landschaft muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 11.1 b).

11.3 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen. (Artenauswahl wie unter 11.1 b). Schnitthecken dürfen jedoch nicht zur freien Landschaft hin angelegt werden. Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere. Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

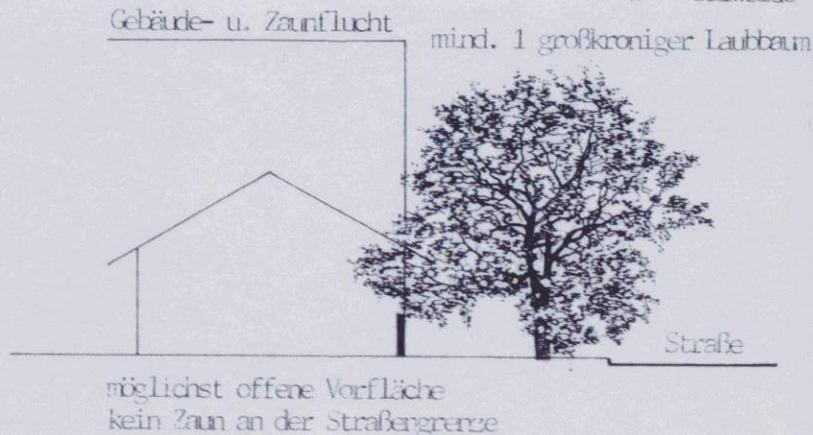
Schema 1: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L : Obsthochstämme

Artenliste

- | | | |
|-----------------|------------------|--------------------------|
| L = Winterlinde | Ha = Hasel | Sch = Wollig, Schneeball |
| Ei = Stieleiche | Hol = Holunder | Pf = Pfaffenhütchen |
| Eb = Eberesche | He = Heckenrose | Li = Liguster |
| W = Salweide | Har = Hartriegel | Schl = Schlehe |



Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung einzusäen.

Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 98 und Art. 96 Abs. 1, Nr. 15 Bayer BO erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan „**Rhaner Zell**“ in der Fassung vom 05.11.1996 ist beschlossen.

§ 2

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

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000,00 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Schönthal, den

.....
Wallinger, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **23.04.96** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **30.04.96** ortsüblich bekanntgemacht.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
.....
Wallinger

1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.11.96** ~~hat in der Zeit vom~~ wurde mit der bis ~~stattgefunden.~~ **öffentlichen Auslegung durchgeführt.**

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
.....
Wallinger

1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.11.96** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.12.96** bis **07.01.97** öffentlich ausgelegt.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
.....
Wallinger

1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **06.02.1997** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom **05.11.1996** als Satzung beschlossen.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
.....
Wallinger

1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom **14.02.1997** Az **- 610/97 -** gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom **28.04.1997**, Az **50.1-610-3.Nr.26.23**, hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
.....
Wallinger

1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan wurde am **03.07.1997** gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Schönthal 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schönthal, den **08. Juli 1997**

Wallinger
.....
Wallinger

1. Bürgermeister