

Satzung über den Bebauungsplan „Füchseläcker“

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl I S. 137) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Gemeinderat Schönthal in seiner Sitzung am **07. Dez. 2000** den Bebauungsplan „Füchseläcker“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom **29.11.2000** maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan (M = 1:5000) vom **29.11.2000**
- 2) Lageplan (M = 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom **29.11.2000**
- 3) Textliche Festsetzungen vom **29.11.2000**

§ 3 Inkrafttreten

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

Schönthal, den **14. Dez. 2000**

Gemeinde Schönthal



Ludwig Wallinger

1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO vom 23.01.1990)

1. Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise

Es sind nur max. 2 Vollgeschoße zulässig.

Für alle im **Gewerbegebiet** nach § 8, Abs. 2 zulässigen Anlagen, wie z.B. Betriebs-, Verwaltungs- oder Lagergebäuden etc. gilt :

Wandhöhe ab OK des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufseite): max. 6,00 m

zul. Gebäudetiefe (Länge einer Giebelseite): max. 15,00 m

max. Grundflächenzahl : GRZ = 0,6

max. Geschößflächenzahl: GFZ = 1,2

Für alle im Gewerbegebiet nach § 8, Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Wohngebäude gilt:

Wandhöhe ab OK des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufseite): max. 6,00 m

zul. Gebäudetiefe (Länge einer Giebelseite): max. 12,00 m.

max. Grundflächenzahl : GRZ = 0,6

max. Geschößflächenzahl: GFZ = 1,2

Für das Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO 1990.

Für die **Fläche für den Gemeinbedarf** gilt die abweichende Bauweise, d.h. wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlänge bis max. 80m:

Wandhöhe ab OK des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufseite): max. 6,00 m

zul. Gebäudetiefe (Länge einer Giebelseite): max. 15,00 m

max. Grundflächenzahl : GRZ = 0,6

max. Geschößflächenzahl: GFZ = 1,2

2. Grenzbebauung

Grenzbebauung sowie die Errichtung von Nebenanlagen einschließlich Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zugelassen.

3. Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten

Sämtliche, für den jeweiligen Betrieb erforderlichen Park- und Stellflächen sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau mit Grünanteilen auszuführen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterrasen).

Die Bodenversiegelung darf nur erfolgen, wo es gesetzlich erforderlich ist.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dächer

Dachform und Dachneigung :

Für alle im Gewerbegebiet nach § 8, Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Wohngebäude gilt:

Satteldach (SD) mit Dachneigung von 25° - 36° bei Haupt- und Nebengebäuden.

Für alle im Gewerbegebiet nach § 8, Abs. 2 zulässigen Anlagen, wie z.B. Betriebs-, Verwaltungs- oder Lagergebäuden etc. gilt :
Satteldach (SD) mit Dachneigung von 10° - 30° bei Haupt- und Nebengebäuden.

Pulldach (PD) mit Dachneigung von 7° - 15° bei Haupt- und Nebengebäuden.

Bei Ausführung von Pulldächern ist die niedrigere Wandhöhe zur Straße oder zur freien Landschaft hin anzuordnen.

Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden.

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig - sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

Dachdeckung:

Grundsätzlich naturrote Dachziegel oder Dachsteine,
Ausnahme : Gründach bei Nebengebäuden mit Flachdach.
Bei Pulldächern sind auch andere Dachdeckungen in naturroter Farbgebung zulässig.

Dachgauben:

Bei Dachneigungen unter 32° ist der Einbau von Dachgauben nicht zulässig.

Dachgauben sind nur im inneren Dachdrittel erlaubt.

- Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Größe dem Hauptdach untergeordnet sind und im mittleren Drittel der Hauptdachlänge liegen.
Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppgauben ist nicht zulässig.
- Dachüberstand: giebelseitig max. 1,50 m.
traufseitig max. 1,30 m
- 4.2 Baukörper und Fassaden Grundproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden.
Fassaden können verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Stark auffallende Putzmuster oder Zierputze sind unzulässig.
Eine Fassadenbegrünung mit Berankungen oder Pflanzspalieren ist zulässig.
Grelle oder metallisch glänzende Materialien mit Ausnahme von Kupfer als Fassadenbekleidungen sind unzulässig.
- 4.3 Werbeeinrichtungen Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
Freistehende, von Gebäuden losgelöste Werbeanlagen sind unzulässig.
Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellichter unzulässig.
Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen sind unzulässig.
- 4.4 Einfriedung Für die straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind nur verzinkte bzw. grüne, kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune mit auf der Grundstücksseite liegenden Metallsäulen (Oberfläche wie Zaun) zulässig. Höhe der Säulen max. 1,80 m.
Die Zaunflucht sollte innerhalb der einzugrünenden Hecke verlaufen.
Metallzäune mit senkrechter Stäbung sind zulässig und müssen zur Straße hin beidseitig bepflanzt werden.
Es sind nur geländegleiche Punktfundamente zulässig.
5. Abstandsflächen Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Die Geltung des § 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

6. Eingrünung
- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und privaten Grünbereiche dürfen nur standortheimische Bäume und Sträucher (siehe Artenauswahlliste) gepflanzt werden.
- Als Abgrenzung des Bebauungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Westen und zum angrenzenden Waldbereich im Nordwesten und Norden sind ausreichende Eingrünungsmaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen in einer Streifenbreite von mind. 5,00 m durchzuführen.
- Die private Eingrünung ist in Form einer dreireihigen Hecke, bestehend aus heimischen Laubgehölzen, auszuführen, innerhalb der Hecke ist alle 10m ein heimischer Laubbaum vorzusehen.
- Die privaten unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, wobei bei allen Einfriedungen eine mind. 2,00 m breite Hinterpflanzung aus heimischen Strauch- und Gehölzarten gefordert wird.
- Je angefangener 300qm Grundstücksfläche ist ein heimischer großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
7. Geländegestaltung
- Der natürliche Geländeverlauf darf nicht oder nicht wesentlich verändert werden.
- Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung von Stützmauern sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Sie sind nur in dringenden Fällen zulässig (bis zu einer max. Höhe von jeweils 80cm).
- Unbedingt erforderliche Stützmauern sollten als Trockenmauern in einer max. Höhe von 0,80 m errichtet werden.
- Entstehende Böschungen sind weiträumig anzuplanieren oder mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
8. Außenbeleuchtung
- Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen zu verwenden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

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.

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Schönthal zu verständigen.

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 mit der OBAG/ Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und zur Gartenbewässerung verwendet werden bzw. bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Der Überlauf ist an den vorhandenen Abwasserkanal anzuschließen.

Größere kahle Wandflächen sollten mit Berankungen oder Pflanzspalieren begrünt werden.

Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher:

Großkronige Laubbäume: Winterlinde, Stieleiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuß.

Klein- bis mittelkronige Laubbäume: Hainbuche und Eberesche, Feldahorn, ebenso Obstbäume – Hochstämme.

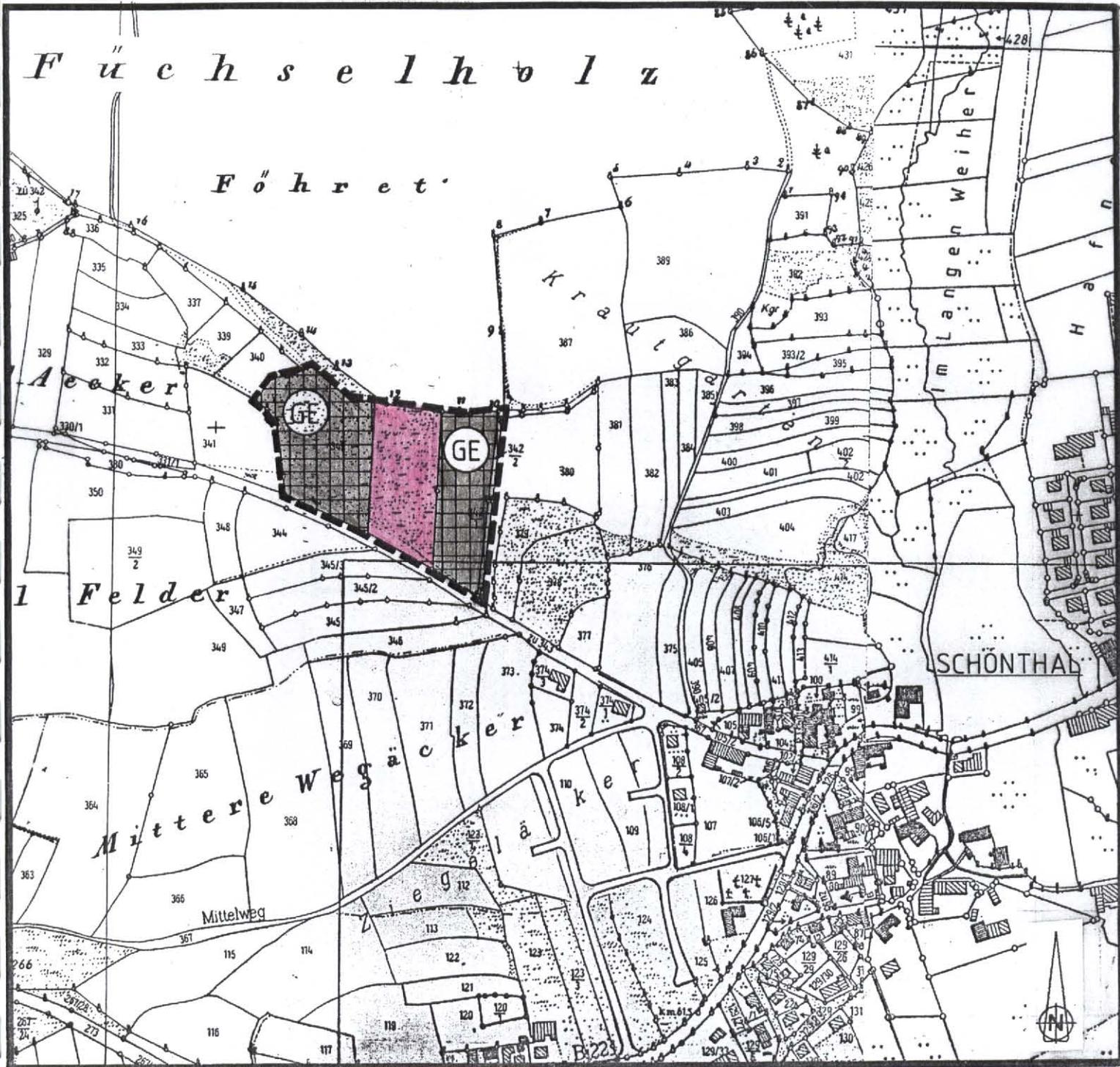
Großsträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder.

Sträucher: Schlehen, Wildrosen, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Öhrchenweide, Purpurweide, Faulbaum.

Planunterlagen

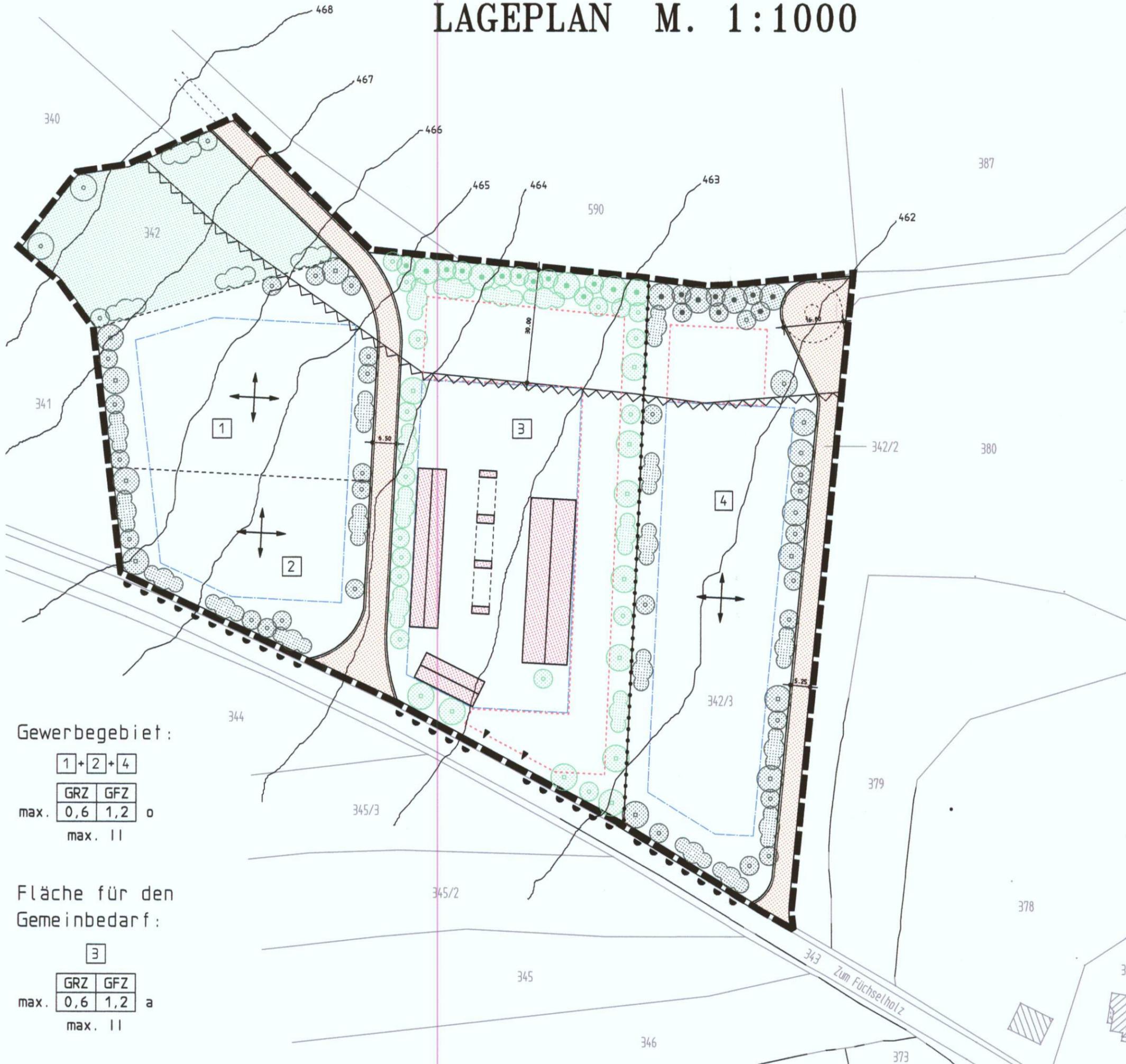
Flurkarte M = 1 : 1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen, noch dem Text abgeleitet werden.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

LAGEPLAN M. 1:1000



GEMEINDE SCHÖNTHAL
 LANDKREIS CHAM
 REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

BEBAUUNGSPLAN IN SCHÖNTHAL "FÜCHSELÄCKER"

ING.- BÜRO RIEDL U. PARTNER
 AHORNWEG 6
 93437 FURTH IM WALD

FURTH, DEN 08. JUNI 2000

Überarbeitung: vom 11. Oktober 2000

Ergänzung: vom 29. November 2000

Gewerbegebiet:

1 + 2 + 4

	GRZ	GFZ	
max.	0,6	1,2	o
	max. II		

Fläche für den
 Gemeinbedarf:

3

	GRZ	GFZ	
max.	0,6	1,2	a
	max. II		

LEGENDE

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 max. Geschoßflächenzahl GFZ

0,6 max. Grundflächenzahl GRZ

II max. Zahl der Vollgeschoße



empfohlene Firstrichtung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
(s. textl. Festsetzungen Pkt. 1, Seite 2)

a Abweichende Bauweise
(s. textl. Festsetzungen Pkt. 1, Seite 2)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie mit Darstellung des
Straßenbegleitgrünes (öffentliche Grünfläche)



Ein- bzw. Ausfahrten, in diesem Bereich keine
Einfriedung zum Straßenraum



Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten

5. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Baugebietseingrünung

Anpflanzen (öffentliche Grünfläche):



Bäume



Sträucher, Laubgehölzhecke

Erhaltung (öffentliche Grünfläche):



Bäume



Sträucher, Laubgehölzhecke

Anpflanzen (private Grünbereiche):



Bäume



Sträucher, Laubgehölzhecke

Erhaltung (private Grünbereiche):



Bäume



Sträucher, Laubgehölzhecke

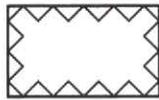
6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Lagerflächen
und Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand 30m)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

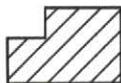
HINWEISE



Flächen für den Gemeinbedarf



bestehende Gebäude (innerhalb des Geltungsbereiches)



bestehende Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)



Höhenschichtlinien



Parzellennummern



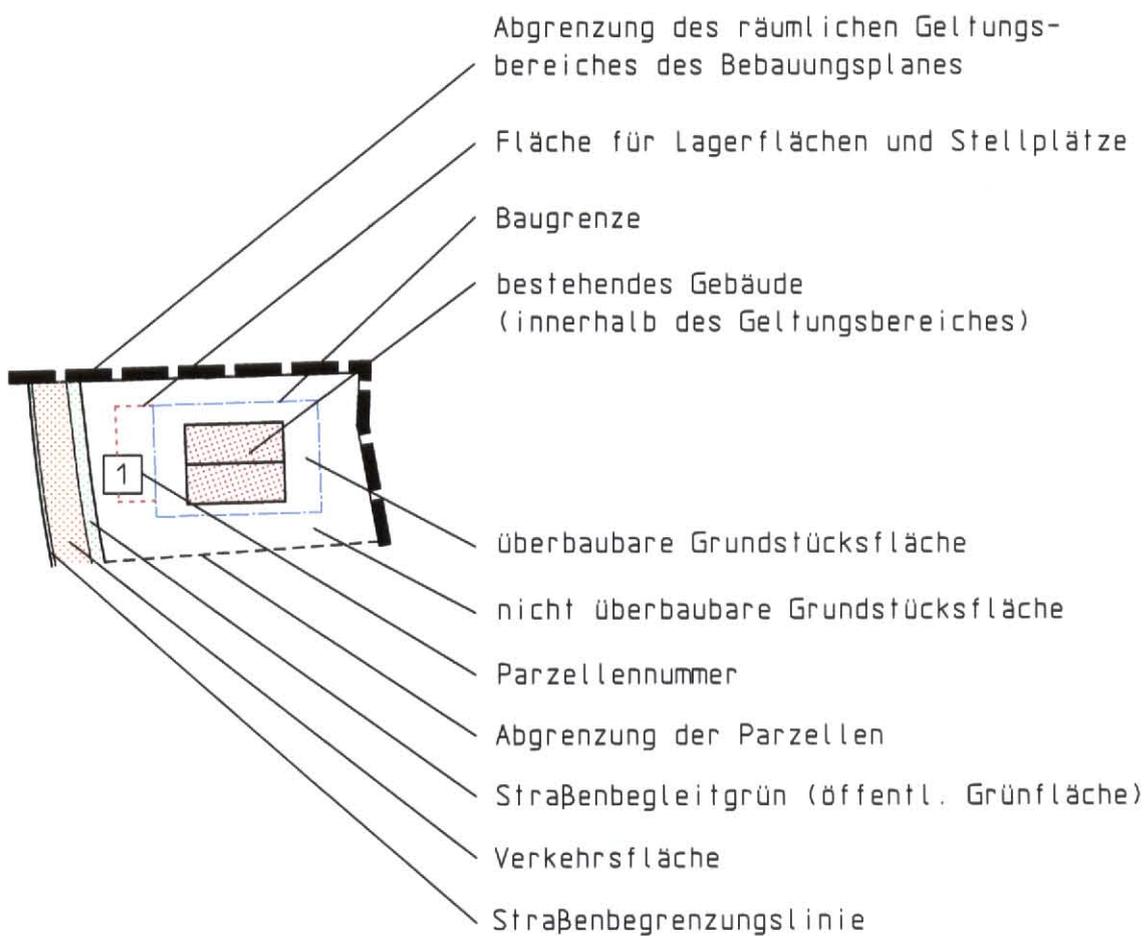
bestehende Grundstücksgrenzen



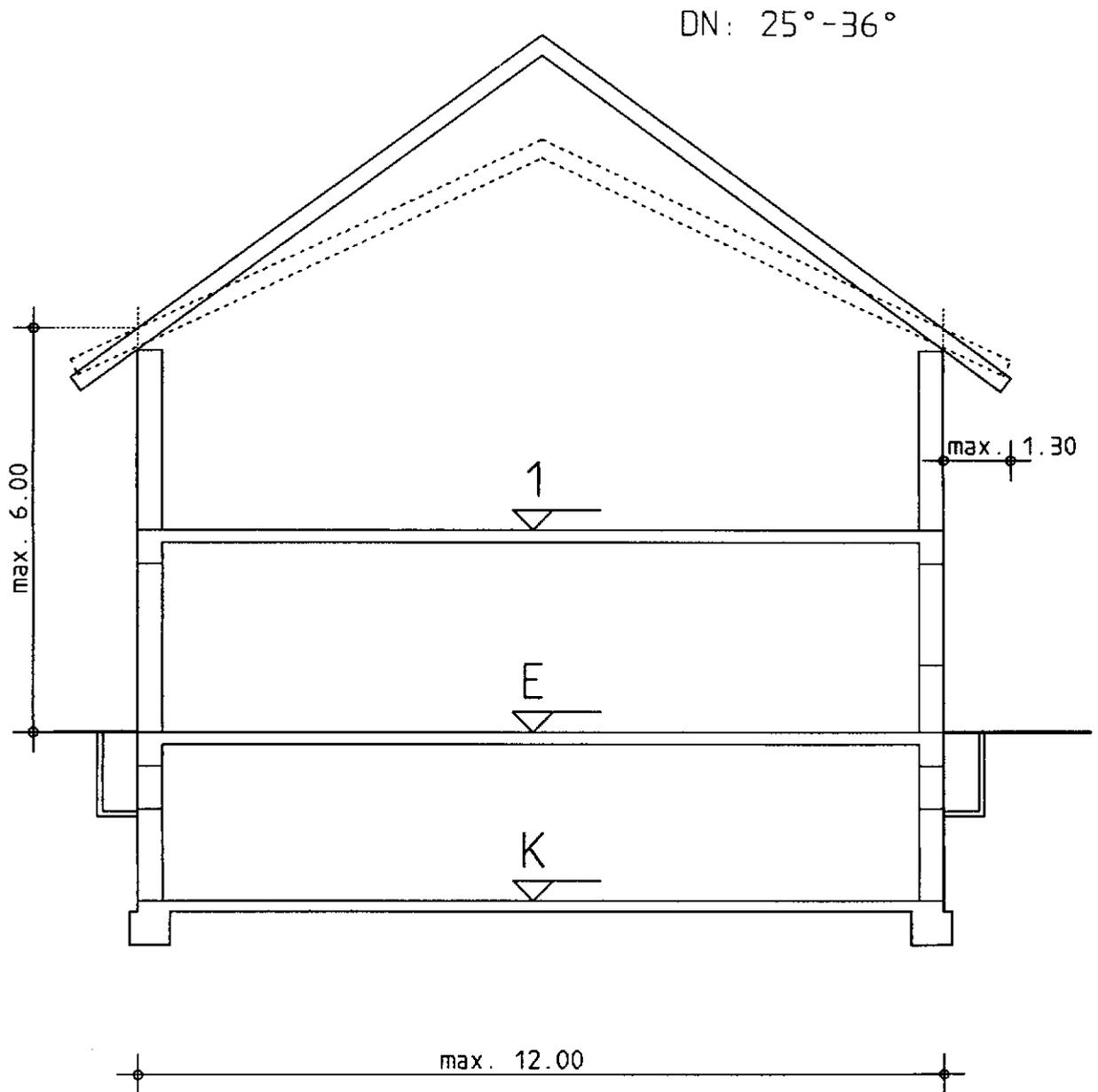
geplante mögliche Grundstücksgrenzen

380

Flurstücksnummer



Für alle im Gewerbegebiet nach § 8, Abs. 3
ausnahmsweise zugelassenen Wohngebäude

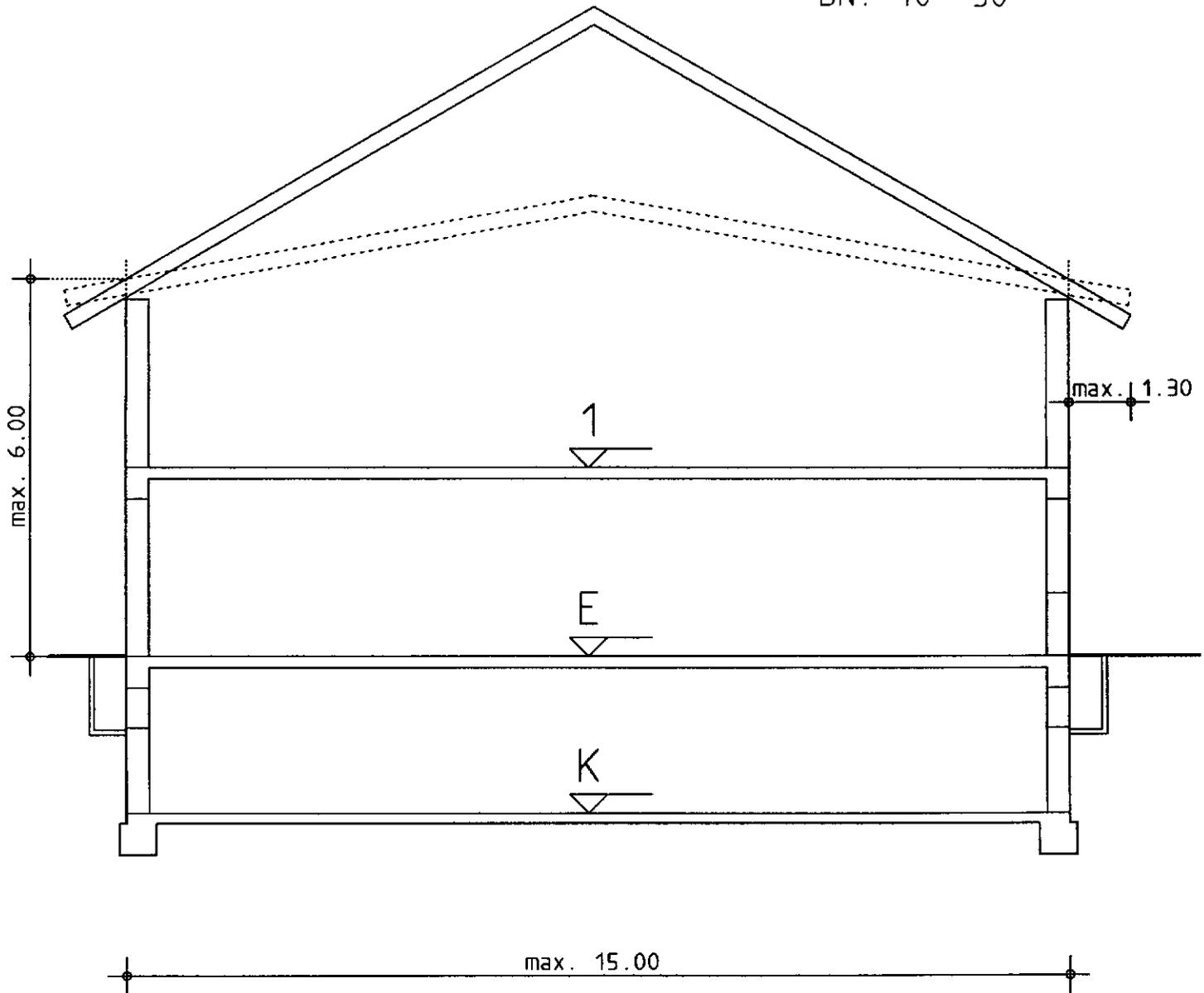


REGELBEISPIEL M 1:100

SATTELDACH

Für alle im Gewerbegebiet nach § 8, Abs. 2
zulässigen Anlagen, wie z.B. Betriebs-,
Verwaltungs- oder Lagergebäuden etc.

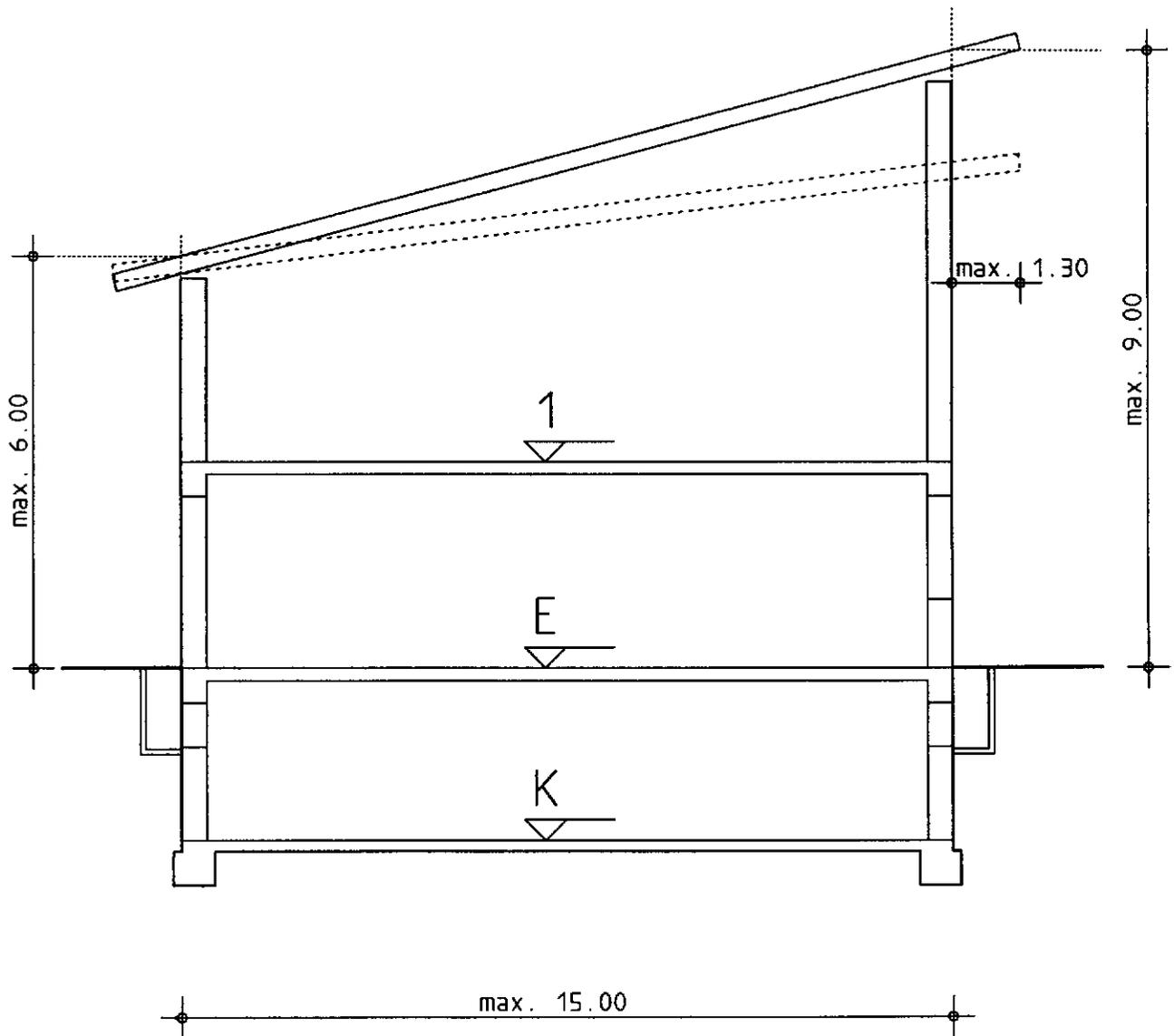
DN: 10°-30°



REGELBEISPIEL M 1:100
SATTELDACH

Für alle im Gewerbegebiet nach § 8, Abs. 2
zulässigen Anlagen, wie z.B. Betriebs-,
Verwaltungs- oder Lagergebäuden etc.

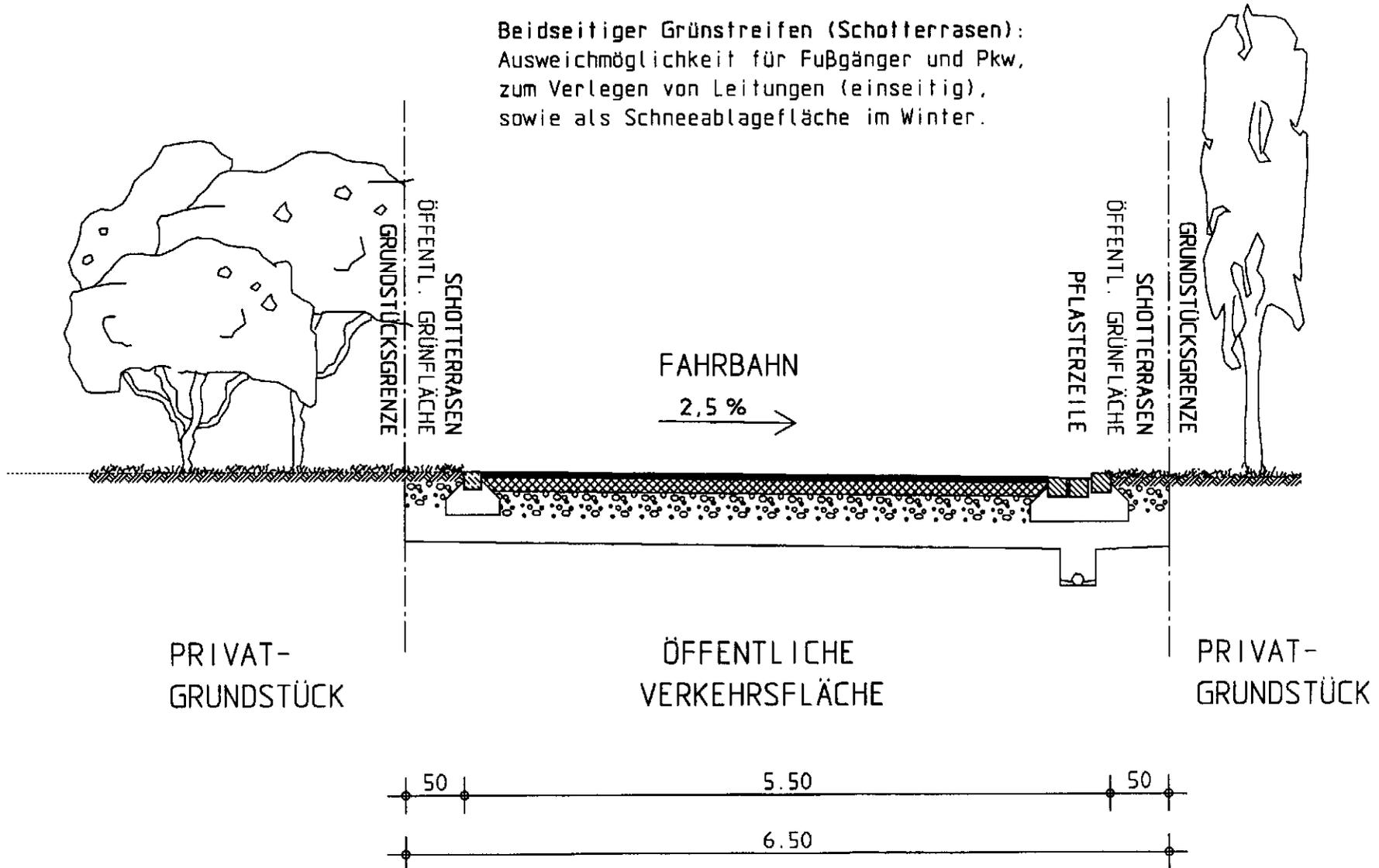
DN: 7°-15°



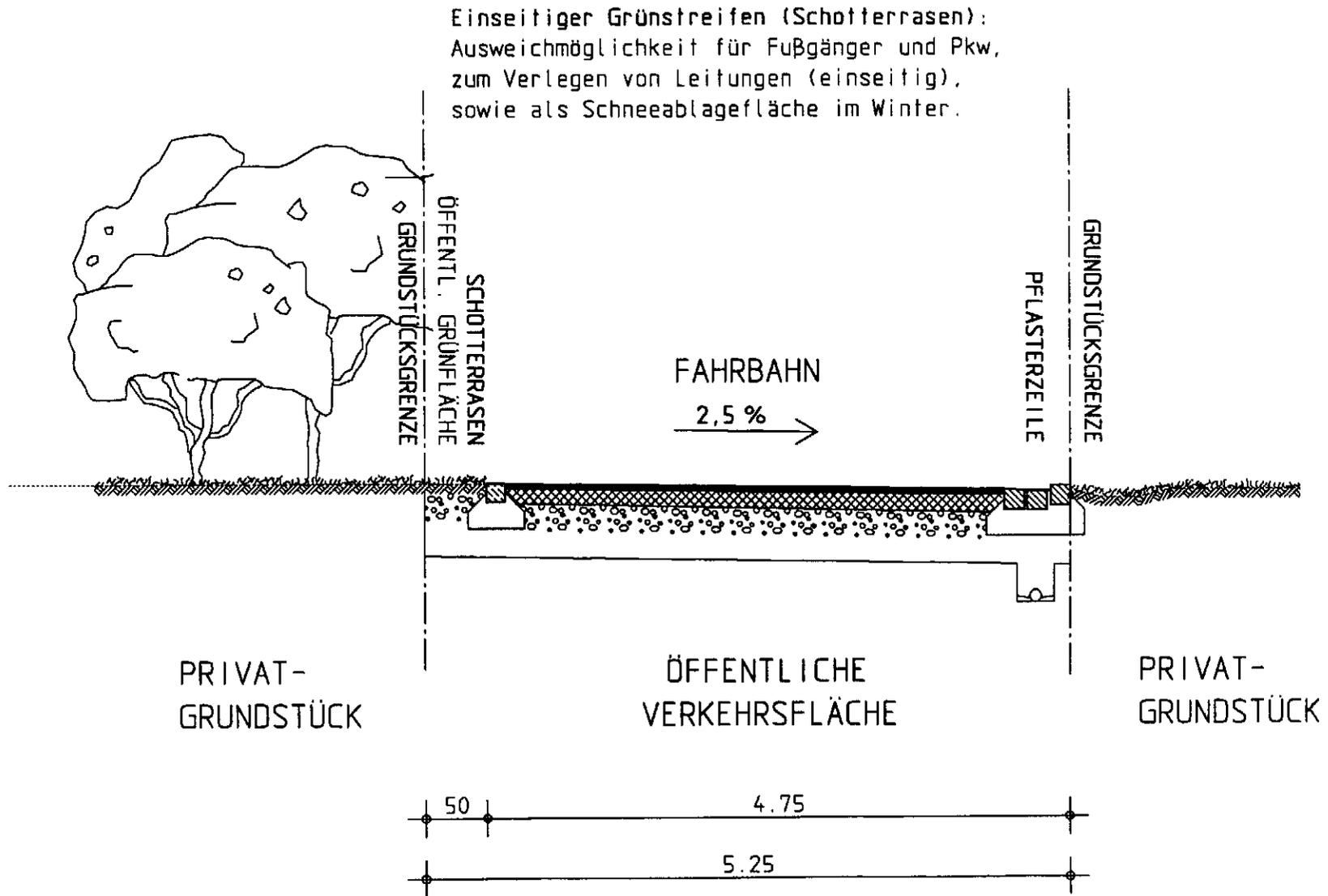
REGELBEISPIEL M 1:100
PULTDACH

STRASSENQUERSCHNITT M 1:50

Beidseitiger Grünstreifen (Schotterrasen):
Ausweichmöglichkeit für Fußgänger und Pkw,
zum Verlegen von Leitungen (einseitig),
sowie als Schneeablagefläche im Winter.



STRASSENQUERSCHNITT M 1:50

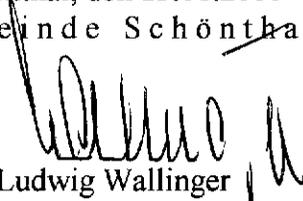


VERFAHRENSVERMERKE:**1. Aufstellungsbeschluß**

Der Gemeinderat Schönthal hat in der Sitzung am **08.06.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes in Schönthal „Füchseläcker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **13.06.2000** ortsüblich bekanntgemacht.



Schönthal, den **13.06.2000**
Gemeinde Schönthal

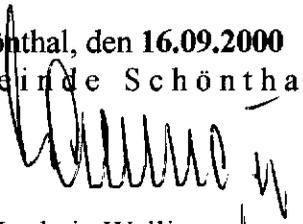

Ludwig Wallinger
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.06.2000** hat in der Zeit vom **17.08.2000** bis **16.09.2000** stattgefunden.



Schönthal, den **16.09.2000**
Gemeinde Schönthal

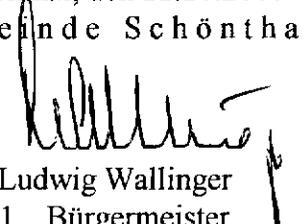

Ludwig Wallinger
1. Bürgermeister

3. Billigung

In der Gemeinderatssitzung am **05.10.2000** wurden die Stellungnahmen behandelt und der Planentwurf in der abzuändernden Fassung vom **08.06.2000** mit Auflagen gebilligt.



Schönthal, den **11.10.2000**
Gemeinde Schönthal

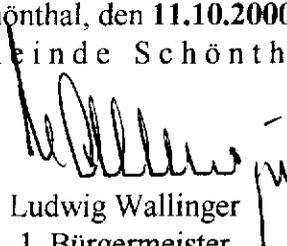

Ludwig Wallinger
1. Bürgermeister

3a. Planungsänderung

Nach der Billigung wurde der Bebauungsplan am **11.10.2000** entsprechend den Auflagen im Billigungsbeschluß geändert und ergänzt.



Schönthal, den **11.10.2000**
Gemeinde Schönthal

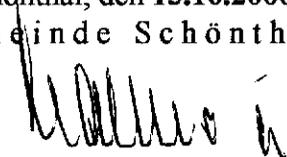

Ludwig Wallinger
1. Bürgermeister

4. Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf in der geänderten und ergänzten Fassung vom **11.10.2000** mit der dazugehörigen Begründung wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.10.2000** bis **22.11.2000** öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang und Bekanntmachung in der Tageszeitung am **13.10.2000** hingewiesen.



Schönthal, den **13.10.2000**
Gemeinde Schönthal

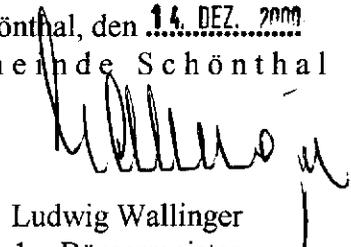

Ludwig Wallinger
1. Bürgermeister

5. Satzung

Der Gemeinderat Schönthal hat mit Beschluß vom **07. DEZ. 2000** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **08. JUNI 2000**, abgeändert am **11. OKT. 2000**, ergänzt am **29. NOV. 2000** als Satzung beschlossen.



Schönthal, den **14. DEZ. 2000**
Gemeinde Schönthal


Ludwig Wallinger
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

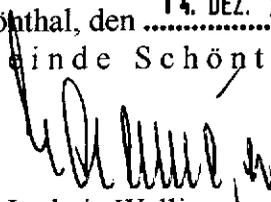
Der als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 14. DEZ. 2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Schönthal zur Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Schönthal, den 14. DEZ. 2000
Gemeinde Schönthal




Ludwig Wallinger
1. Bürgermeister