

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulicher Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
<b>MI</b>	Mischgebiet Gewerbe und Wohnen § 6 BauNVO 1990
<b>GRZ</b>	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 im WA 0,6 im MI
<b>Bauweise</b>	offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Wohnen: Gebäudetyp E + D - 2 Vollgeschosse möglich bei Gebäudegefälle von mehr als 1,50 m auf Hausstufe Gebäudetyp E + U - 2 Vollgeschosse möglich im Mischgebiet Gewerbe: Gebäudetyp E + I als Höchstgrenze
<b>Wandhöhe</b>	max. 4,30 m bei Gebäudetyp E + D max. 6,50 m bei Gebäudetyp E + U max. 8,50 m bei Gebäudetyp E + I max. 3,00 m im Mittel bei Garagen Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 3 BayBO Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände

### 2. Weitere Festsetzungen

<b>Dachform</b>	Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, versetztem Satteldach oder Kruppelwalmdach auszuführen.
<b>Dachneigung</b>	28° - 40°, im MI - Gewerbe 12° - 40°
<b>Dachdeckung</b>	natürliche Ziegel oder Dachsteine
<b>Dachaufbauten</b>	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 34° zulässig. Anschieflische Einzeldachgaube max. 2 m <sup>2</sup> . Anschieflische Doppelgaube max. 3 m <sup>2</sup> zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig. Dachanschnitte sind unzulässig.
<b>Einfriedungen</b>	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, sie sind aus senkrechten Holzstößen oder mit heimischen Hecken erlaubt. Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30 cm hoch, jedoch nicht höher als das Gelände des Oberlegers.
<b>Zahl der Wohneinheiten</b>	Pro Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
<b>Grünordnung</b>	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen. Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

## B. PLANZEICHEN ALS FESTZETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Firsttrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
	Flächen für Garagen und Nebenanlagen (einschl. Zufahrt)
	Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit Baulinie (1,00 m Grenzabstand)
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Fußweg
	Öffentliche Grünflächen
	Fahrrecht für Parzelle 35
	Private Parkanlage
	Kinderspielfeld
	neu Bäume, Hecken und Sträucher (standorthohe Pflanzen)
	zu erhaltende bestehende Bäume, Hecken und Sträucher
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Sichtdreieck zur Staatsstraße
	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
	Mischgebiet Gewerbe § 6 BauNVO 1990

	Mischgebiet Wohnen § 6 BauNVO 1990
	Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation Gebäude mit Schallschutzvorkehrungen An diesen Stellen sollen keine Schlafräume vorgesehen werden. Anderfalls sind Schlafräume sowie auch sonstige Aufenthaltsräume nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig.

## C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Gebäude
	bestehende Gebäude
	Höhenlinie
	20 KV Stromleitung als Freileitung (wird 1999 verlegt)
	Parzellennummer
	Stellenböschung

## D. TEXTLICHE HINWEISE

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche

**Bäume:** Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume, Winterlinden, heimische Obstbaumsorten.

**Heckenanpflanzungen:**

Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotbuche, Hartfriege, Wildrosen, Eberesche, Traubeneiche, wogiger Schneeball, Waldhasel, Heckenkirsche, Rosa pinnatifolia, Rosa glouca.

Vorschläge zur Artenauswahl öffentliche Grünbereiche:

**Kleinbäume bis 15 m Höhe:** Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, alle Obst- und Nußbäume.

**Gehölze unter 4 m Höhe:**

Roter Hartfriege, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundstrose, Schneeball, Schneebere. Die Garagenzufahrten sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

# BEBAUUNGSPLAN "HOPFENZELL"

## GEMEINDE: SCHÖNTHAL

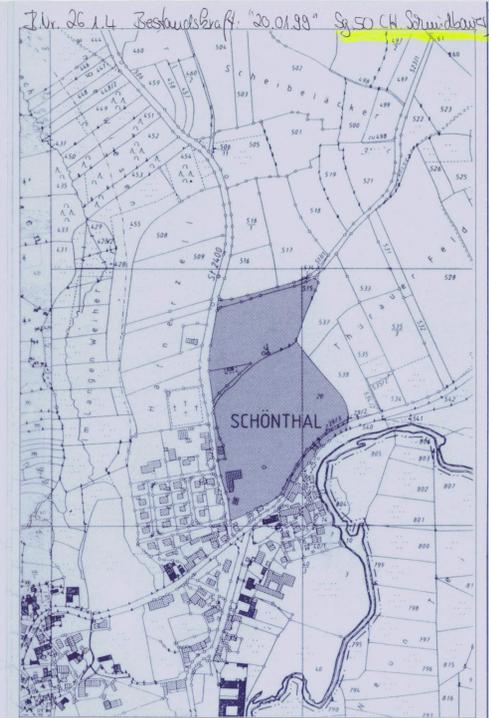
ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BauNVO 1990  
MISCHGEBIET GEWERBE U. WOHNEN §6 BauNVO 1990



## BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000



NORD



## ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000

### Satzung

über den Bebauungsplan  
"Hopfenzell, Gemeinde Schönthal"

Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat der Gemeinde Schönthal in öffentlicher Sitzung am **12.01.1998** folgende Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet **Hopfenzell in Schönthal** ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem:

1. Lageplan M=1:5000
2. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Verfassungsvermerken vom 02.01.1998
3. Textteil der Gemeinde-Zeitung

### § 3

#### Inhalt der Satzung

- (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt. Diese sind vom Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt / Gemeinde durchzuführen.

### § 4

#### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schönthal, den **04. Feb. 1998**  
(Ort, Datum)

Wallinger  
1. Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN

### "HOPFENZELL"

GEMEINDE: SCHÖNTHAL

LANDKREIS: CHAM

REG. BEZIRK: OBERPFALZ

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **12.03.1997** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17.03.1997** ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.01.1998 hat in der Zeit vom **06.09.1997** bis **05.05.1998** stattgefunden.

### 3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.01.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.09.1997** bis **07.11.1997** öffentlich ausgestellt.

### 4. Satzung:

Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **12.01.1998** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.01.1998 als Satzung beschlossen.

### 5. Inkrafttreten:

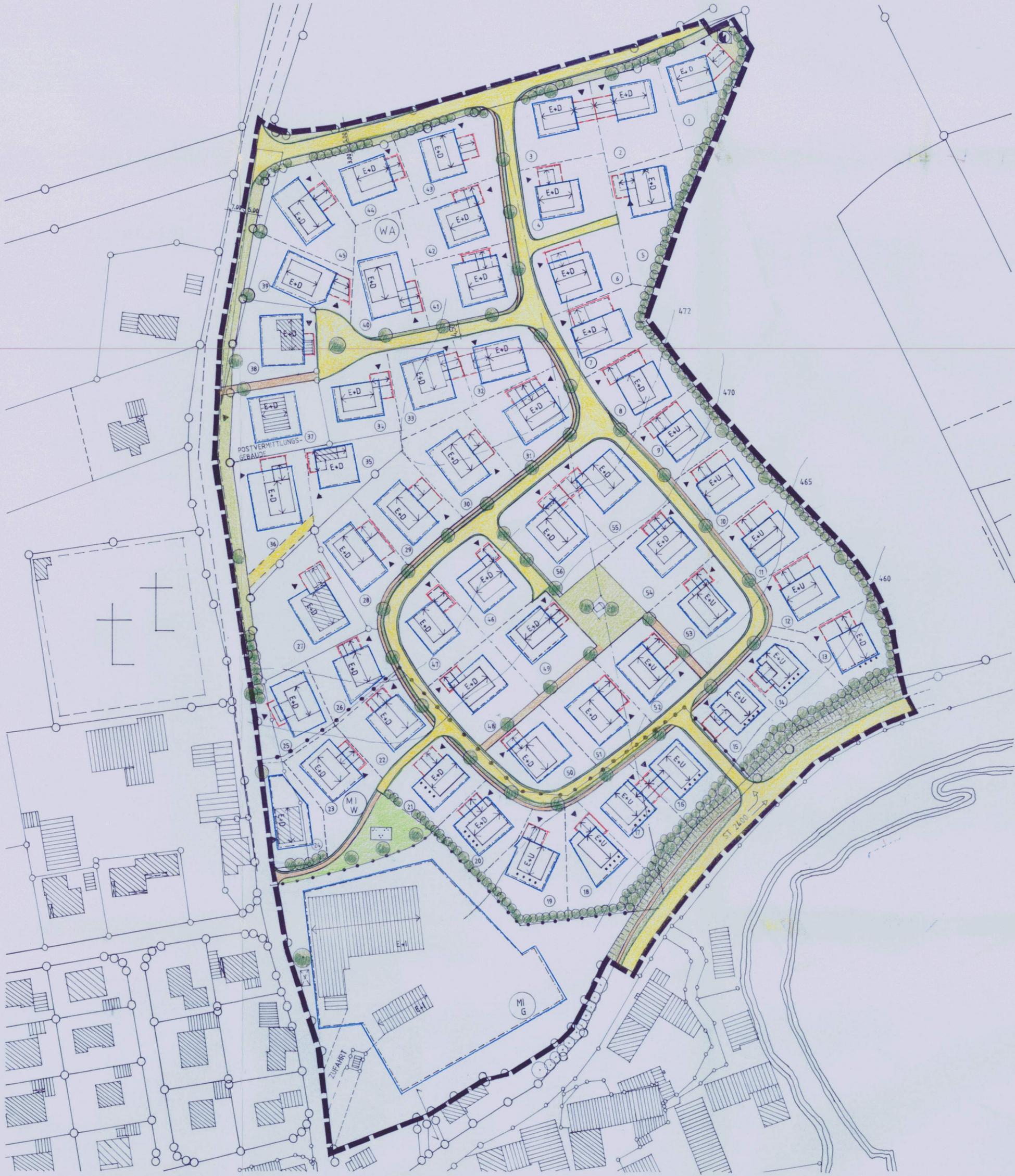
Der Bebauungsplan wurde am **20.01.1998** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schönthal, Zimmer Nr. 1 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 des § 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.  
Schönthal, den **04. Feb. 1998**  
Wallinger, 1. Bürgermeister

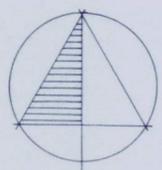


Architekturbüro  
Waldmünchen, den 02.01.1998  
geändert: 8.3.98, 23.3.98, 15.9.98

Schneider & Partner  
Am Röhrgarten 9 93449 Waldmünchen  
Tel. 09972/90030 Fax. 09972/90031  
21.12.98



BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000



NORD

# B. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



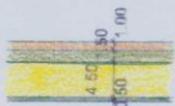
Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)



Flächen für Garagen und Nebenanlagen (einschl. Zufahrt)



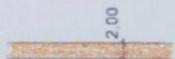
Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit Baulinie (1,00 m Grenzabstand)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



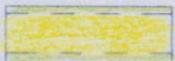
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)



Fußweg



Öffentliche Grünflächen



Fahrrecht für Parzelle 35



Private Parkanlage



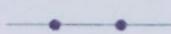
Kinderspielplatz



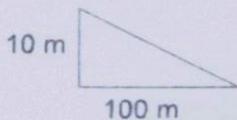
neu Bäume, Hecken und Sträucher (standortheimische Pflanzen)



zu erhaltende bestehende Bäume, Hecken und Sträucher



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sichtdreieck zur Staatsstrasse



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Mischgebiet Gewerbe § 6 BauNVO 1990



Mischgebiet Wohnen § 6 BauNVO 1990

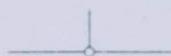


Fläche für Versorgungsanlagen  
Trafostation

.....

Gebäudeseite mit Schallschutzvorkehrungen  
An diesen Seiten sollen keine Schlafräume vorgesehen werden. Anderfalls sind Schlafräume sowie auch sonstige Aufenthaltsräume nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig.

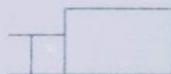
## C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude



bestehende Gebäude



Höhenlinie



20 KV Stromleitung als Freileitung (wird 1999 verlegt)



Parzellennummer



Stößenböschung

# A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art und Maß der baulicher Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
<b>MI</b>	Mischgebiet Gewerbe und Wohnen § 6 BauNVO 1990
<b>GRZ</b>	max. zulässige Grundflächenzahl 0,4 im WA 0,6 im MI
<b>Bauweise</b>	offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Wohnen: Gebäudetyp E + D - 2 Vollgeschosse möglich bei Gebäudegefälle von mehr als 1,50 m auf Haustiefe Gebäudetyp E + U - 2 Vollgeschosse möglich im Mischgebiet Gewerbe: Gebäudetyp E + I als Höchstgrenze
<b>Wandhöhe</b>	max. 4,30 m bei Gebäudetyp E + D max. 6,50 m bei Gebäudetyp E + U max. 8,50 m bei Gebäudetyp E + I max. 3,00 m im Mittel bei Garagen Die Wandhöhe ist definiert nach Art. 6 Abs. 3 BayBO. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.

## 2. Weitere Festsetzungen

<b>Dachform</b>	Hauptbau und Garagen sind mit Satteldach, versetztem Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen.
<b>Dachneigung</b>	28° - 40°, im MI - Gewerbe 12° - 40°
<b>Dachdeckung</b>	naturreote Ziegel oder Dachsteine
<b>Dachaufbauten</b>	Dachgauben sind bei einer Dachneigung ab 34° zulässig, Ansichtsfläche Einzeldachgaube max. 2 m <sup>2</sup> , Ansichtsfläche Doppelgaube max. 3 m <sup>2</sup> zulässig. Dachgauben sind nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig.
<b>Einfriedungen</b>	Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder mit heimischen Hecken erlaubt. Sockel sind nur im Bereich der Garagenzufahrt zulässig, max. 30 cm hoch, jedoch nicht höher als das Gelände des Oberlieggers.
<b>Zahl der Wohneinheiten</b>	Pro Wohgebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
<b>Grünordnung</b>	Je Parzelle ist mind. ein großkroniger Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen, Terrassen- bzw. Stützmauern sind nur als Trockenmauern max. 80 cm hoch zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1.00 m Höhe zulässig.

# D. TEXTLICHE HINWEISE

Auf die Möglichkeit der Nutzung von Solaranlagen und das Sammeln von Regenwasser zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen.

Vorschläge zur Artenauswahl privater Grünbereiche

**Bäume :** Spitzahorn, Stieleiche, Esche, alle Nußbäume, Winterlinden, heimische Obstbaumsorten.

**Heckenanpflanzungen :**

Hainbuche, Kornelkirsche, Alpenjohannisbeere, Feldahorn, Rotbuche, Hartriegel, Wildrosen, Eberesche, Traubenkirsche, wolliger Schneeball, Waldhasel, Heckenkirsche, Rosa pibernellifolia, Rosa glouca,

↳ Vorschläge zur Artenauswahl öffentliche Grünbereiche:

**Kleinbäume bis 15 m Höhe :**

Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, alle Obst- und Nußbäume.

**Gehölze unter 4 m Höhe :**

Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Faulbaum, Weiden, Alpenjohannisbeere, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Schneebeere.

Die Garagenzufahrten sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

# Satzung

## über den Bebauungsplan "Hopfenzell, Gemeinde Schönthal"

Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat der Gemeinde Schönthal in öffentlicher Sitzung am 14.01.1999 folgende Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet **Hopfenzell in Schönthal** ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem

1. Lageplan M=1:5000
2. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und  
Verfahrensvermerken  
vom 02.01.1998

~~3. Textteil der Gemeinde / Stadt-  
vom .....~~

~~3.~~ 4. Erläuterung

### § 3

#### Inhalt der Satzung

- (1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt. Diese sind vom Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt / Gemeinde durchzuführen.

### § 4

#### inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Schönthal** 04. Feb. 1999

(Ort, Datum)



Siegel

**Wallinger**  
1. Bürgermeister

### 1. Aufstellungsbeschluss :

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Bürgerbeteiligung :

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.01.1998 hat in der Zeit vom 06.04.1998 bis 05.05.1998 stattgefunden.

### 3. Auslegung :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.01.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.1998 bis 27.11.1998 öffentlich ausgelegt.

### 4. Satzung :

Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.01.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.01.1998 als Satzung beschlossen.

### 5. Inkrafttreten :

Der Bebauungsplan wurde am 20.01.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schönthal, Zimmer Nr. 1 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, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Schönthal, den 04. Feb. 1999

.....  
Wallinger, 1. Bürgermeister

