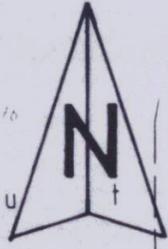




# Lageplan M=1 : 1000



Nutzungsschema

WA	II
405	408
410	412
$28^{\circ}-40^{\circ}$	



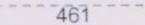
Mittelweg

ST 2400

Übersichtslageplan

# Zeichenerklärung

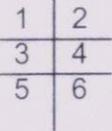
## a. Hinweise

1229/3	Flurstücksnummer
	Abgrenzung des Geltungsbereiches des bisher verbindlichen Bebauungsplanes
	bestehende Grenzen
	geplante Grenzen
	Höhenschichtlinien
	Bestehende Nebengebäude

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

	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
	Baugebietseingrünung privat
	Bäume zu pflanzen
	Sträucher zu pflanzen
	Trenngrün zwischen Garagenzufahrten (Breite mind. 1.00 m)
	Geltungsbereich der Erweiterung
	Geltungsbereich der Änderung

Parzellennummer

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Garage

Garagenzufahrt

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes

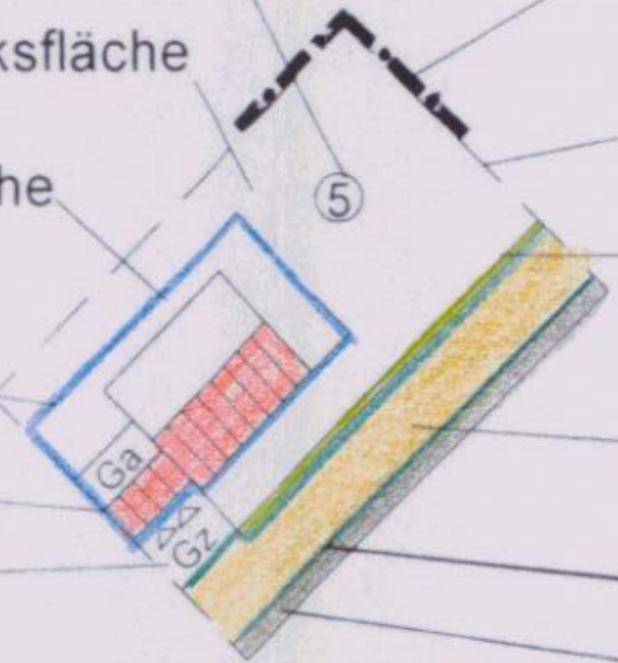
Abgrenzung der Parzellen

Straßenbegleitgrün 0,50 m (Schotterrasen)

Verkehrsfläche 4,50 m

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg 1,50 m (Pflaster)



## II Textliche Festsetzungen

### 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung 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. Ausgebaute Dachgeschöße sind als Vollgeschöße zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die max. 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) Die Gebäude sind als langgestreckte Baukörper zu konzipieren (Länge zu Breite 5 : 4).
- 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.  
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen  $28^\circ$  u.  $40^\circ$  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  $32^\circ$  sind Gauben mit Satteldach oder abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Ansichtsfläche einer Einzelgaube darf max.  $2,00 \text{ m}^2$  und die einer Doppelgaube max.  $3,00 \text{ m}^2$  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 Rauhpuz 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 nicht übersteigen.
- h) Der Kniestock darf bei E + D 1,00 m (von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette) nicht übersteigen.
- 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 mit Ausnahme der Garagen auf den Parzellen 3 und 4. (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 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> 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.

Bei Baumpflanzungen beachten Sie bitte, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. (Vergleiche auch Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

#### **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, Abs. 1 BayBO. Art. 6 Abs. 4 und 5 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 Eingrünung des Baugebietes an der Nord-, Ost- und Westseite

Die Parzellen 1; 3; 4; 5; 6, 7 und 16 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

Haselnuß	<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 landschaftsfremde 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

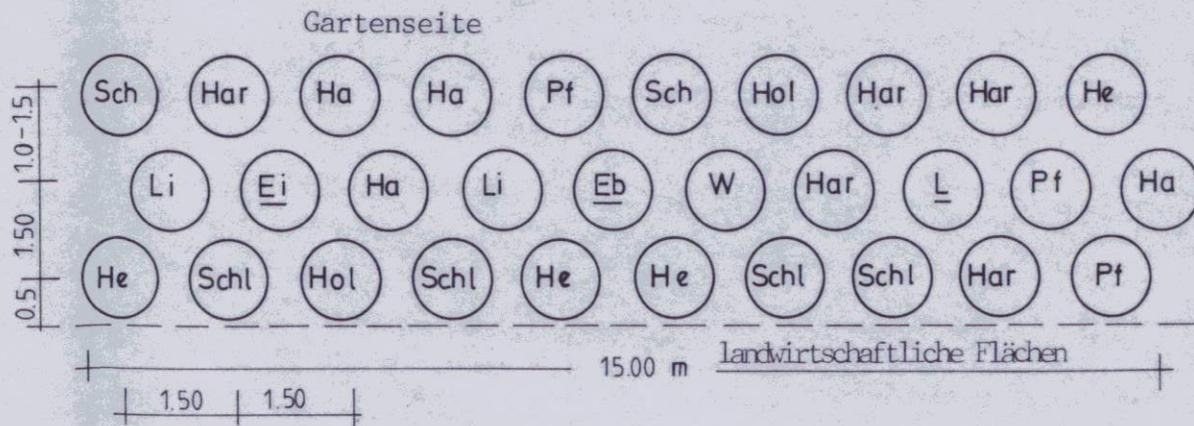
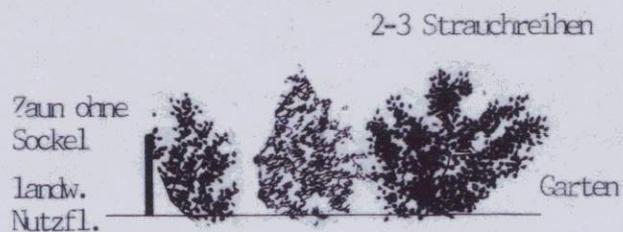
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) und die Bepflanzung zur freien Landschaft muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen.

Je 300 m<sup>2</sup> 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 Thujaen 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.

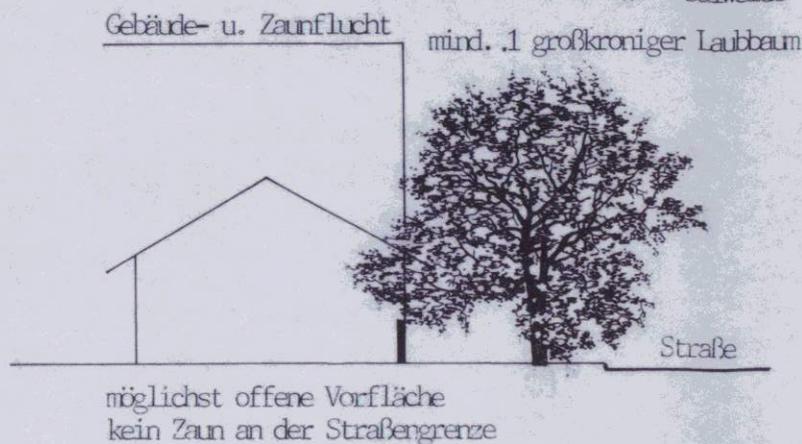
Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes



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 Gründungs- mischung einzusäen.

## I 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**

Die „**Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Ziegeläcker**“ in der Fassung vom 17.01.1997 ist beschlossen.

#### **§ 2**

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung i.S.d. § 1 des BauGB - Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

#### **§ 3**

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

#### **§ 4**

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. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.01.1997 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Schönthal, den ~~20.02.1997~~ **29. JULI 1997**

.....  
Wallinger, 1. Bürgermeister

### 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.1997 ~~wurde~~ <sup>wird</sup> mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Schönthal, den ~~20.02.1997~~ **29. JULI 1997**

.....  
Wallinger, 1. Bürgermeister

### 3. Auslegung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.1997 ~~wird~~ <sup>wurde</sup> mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.1997 bis 04.04.1997 öffentlich ausgelegt.

Schönthal, den ~~20.02.1997~~ **29. JULI 1997**

.....  
Wallinger, 1. Bürgermeister

#### 4. Satzung

Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **03.07.1997** die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom **17.01.1997** als Satzung beschlossen.

Schönthal, den **29. JULI 1997**

.....  
Wallinger, 1. Bürgermeister

#### 5. Anzeige- und Genehmigungsverfahren

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom **08.07.1997** Az: - **610/97-** gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Mit Schreiben vom **15.07.1997**, Az: **50.1-610/B. Nr. 26.1.2 I** hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat das Landratsamt mit Bescheid vom **15.07.1997** Az: **50.1-610.3. Nr. 26.1.2 I** gemäß § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmen G genehmigt.

Schönthal, den **29. JULI 1997**

.....  
Wallinger, 1. Bürgermeister

#### 6. Inkrafttreten

Die als Satzung beschlossene u. gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Änderung u. gem. § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen G genehmigte Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am **21.07.97** gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 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 **29. JULI 1997**

.....  
Wallinger, 1. Bürgermeister