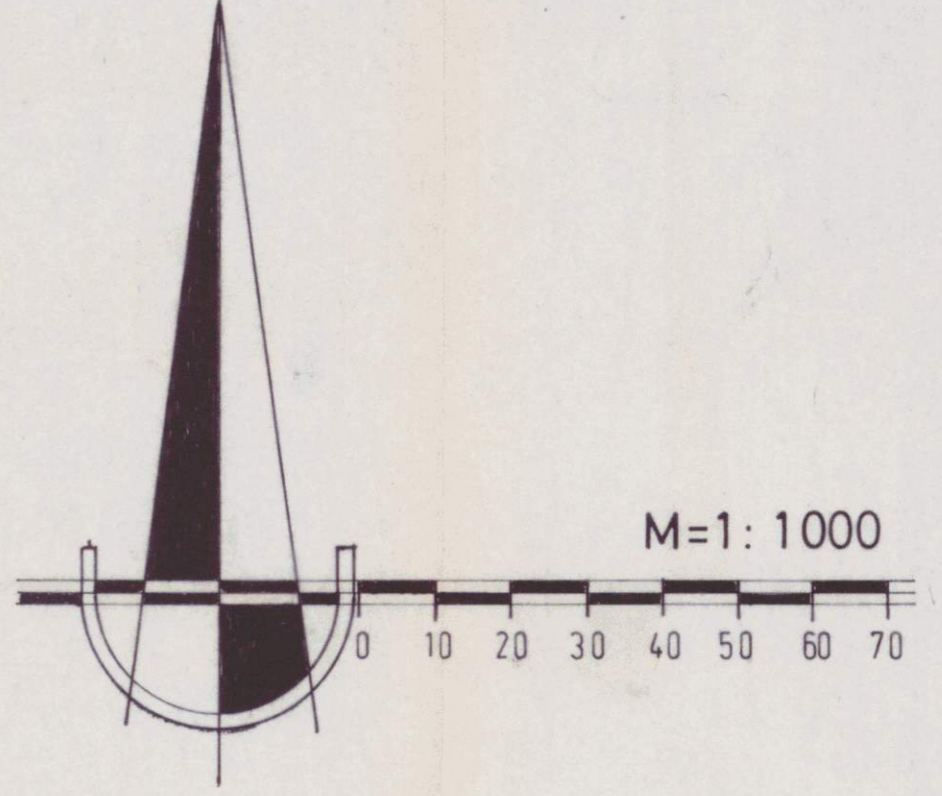


PLAN - BEBAUUNGSPLAN -

AL LANDKREIS CHAM

Ziegeläcker "

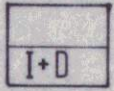
IN OFFENER BAUWEISE



LEGENDE :



BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
MITTELSTRICH = FIRSTRICHTUNG
I+D = ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS



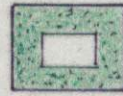
ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO



MISCHGEBIET § 6 BAUNVO



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG



GRÜNFLÄCHE (öffentlich)



SPIELPLATZ



PARKANLAGE



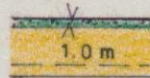
BÄUME ZU PFLANZEN



STRÄUCHER ZU PFLANZEN



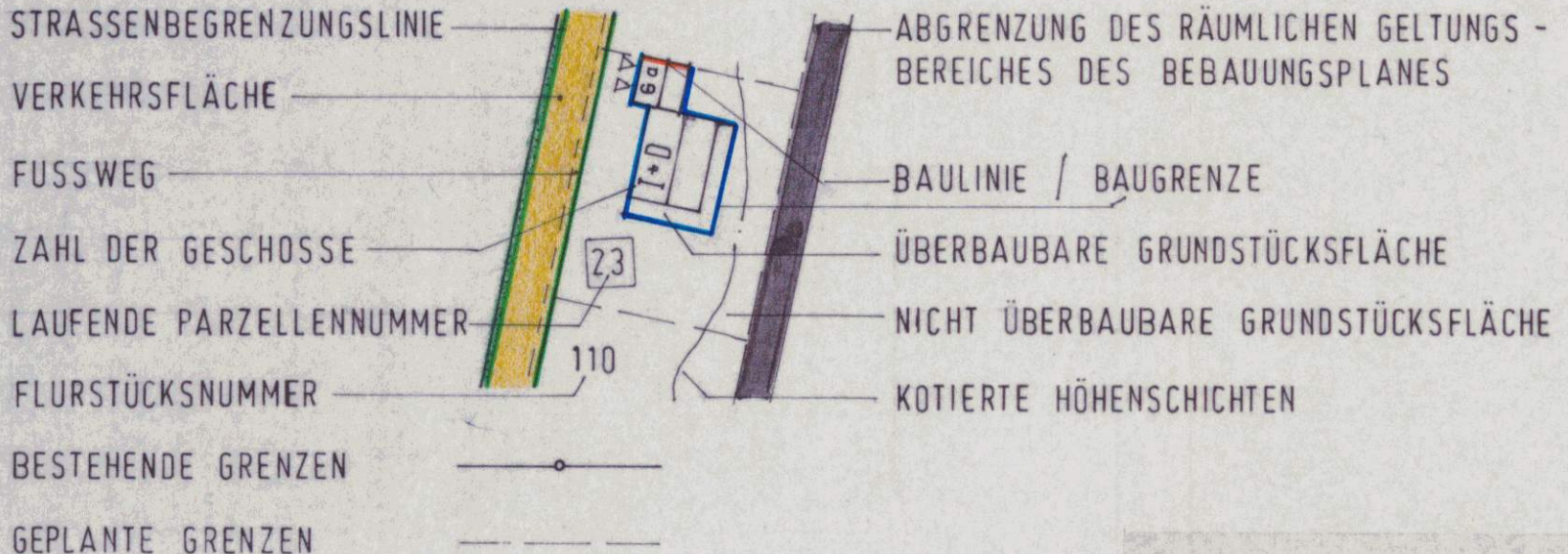
BAUGEBIETSEINGRÜNUNG
(private Grünfläche)



STRASSENBEGLEITGRÜN



AUFGLIEDERnde PFLASTERUNG



1.0 Art der baulichen Nutzung:

1.1 Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 und Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBI S. 1757) in offener Bauweise.

1.2 Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend, die Geschößzahlen sind Höchstgrenzen. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper mit mittigem First zu konzipieren. Das Seitenverhältnis von Länge (Traufe) zu Breite (Giebel) darf nicht weniger als 5 : 4 betragen.

Vor- und Rücksprünge an der Gebäudefront (Loggien) sind zu vermeiden. Stattdessen sind freihängende oder aufgeständerte Balkone vorzusehen.

Der Außenputz ist in ortsüblichem Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben herzustellen. Malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den von öffentlichem Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen, nichtdeckenden, hellbraunen Holzschutzanstrichen zu erfolgen.

Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen.

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit maximal $1,75 \text{ m}^2$ zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer in stehende Rechteckformate zu untergliedern.

Talseitige Auffüllungen sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind auf maximal 1 : 2 festzulegen. Tatsächlich erforderliche Stützmauern sind auf maximal 60 cm zu begrenzen, zu begrünen oder als Trockenmauern auszubilden.

1.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig, Putzart und Farbe wie Hauptgebäude. Mit dem Haus verbundene Nebengebäude sind in die Dachfläche einzubinden. Bei Querstellung der Garage zum Wohnhaus ist diese einzuschiften. Traufhöhe nicht über 2,75 m, Kellergaragen sind unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Im MI-Gebiet sind Betriebsgebäude bis max 4,50 m Traufhöhe zulässig.

Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung, Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung aufeinander abzustimmen. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden.

Sonstige Nebengebäude (nach § 14 Baunutzungsverordnung) sind innerhalb und bis zu 50 m^3 umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4 Außenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im gesamten Baugebiet nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende Werbeeinrichtungen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von $0,60 \text{ m}^2$ zu beschränken.

1.5 Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen können nur insoweit ausgenutzt werden, als die nach Art. 6 Bayer. Bauordnung erforderlichen bauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Abweichend davon gilt die Festsetzung der Grenzbebauung bei Garagen.

1.6 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedung sind zulässig Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten $0,10 \text{ m}$ niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante maximal $1,0 \text{ m}$, Sockel höchstens 15 cm über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis $1,20 \text{ m}$ Höhe mit beidseitiger Bepflanzung zulässig.

1.7 Freileitungen

Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

1.8 Bepflanzung

a) Eingrünung des Baugebietes

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Ortsränder zwingend erforderlich. Das Baugebiet ist zur freien Landschaft hin durch Bepflanzung mit heimischen Gehölzen einzugrünen. Die 4 m breite Pflanzung soll sich aus einer Baumreihe (Einzelbaumbestand 10 m) sowie einer 3-reihigen Strauchhecke (Einzelabstände $1,50 \text{ m}$) zusammensetzen (Artenauswahl wie unter c).

b) Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten (einschließlich Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschließlich Obstbäumen auszuführen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter c). Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind landschaftlich mit heimischen Gehölzarten gemäß Artenauswahl P. 1.8.c und im Benehmen mit Sg.65 (Kreisfachberater) zu bepflanzen.

c) Artenauswahl

Bäume:

Bergahorn, Hainbuche, Sommereiche, Vogelbeere, Bergulme, Traubenkirsche, Linde

Sträucher:

Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkäppchen, Alpenjohannisbeere, Wildrosen, Holunder, Strauchweiden, Schneebeere.

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollten nicht verwendet werden:

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

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Im WA-Gebiet zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. GRZ und GFZ nach § 17 der Baunutzungsverordnung.

2.2 Geplante Wohngebäude mit eingetragenen Geschoßzahlen

Mittelstrich = Firstrichtung

2.2.1

1+0

 als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Dachform/Dachneigung: Satteldach 28° - 36° (ohne 30°)

Dachdeckung: Pfannen oder Biber naturrot

Dachgauben: sind als Einzelgauben bis 1 m² Vorderansichtsfläche bis maximal 3,0 m vom Ortgang entfernt zulässig.

Kniestock: zulässig bis maximal 1,0 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette

Sockelhöhe: maximal 0,30 m

Traufhöhe: talseitig nicht über 4,30 m

Dachüberstände: giebelseitig ohne Balkon 0,50 m
" mit " 1,25 m
traufseitig ohne Balkon 0,50 m
" mit " 1,25 m

rechtverbindlich:

13. 2. 1989

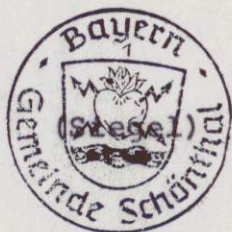
B.Nr. 26 1.2.

P R Ä M B E L :

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

- § 1 Der Bebauungsplan "Ziegeläcker" in Schönthal in der Fassung vom 18 MAI 1988 ist beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung ^{des angezeigten Bebauungsplanes} ~~der Genehmigung~~ und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.
- § 3 Mit Geldbuße bis zu 100 000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



Schönthal, den 16. Dez. 1988

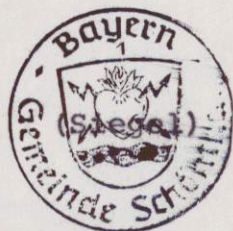
Gemeinde Schönthal

.....
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.11.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.11.1978 ortsüblich bekanntgemacht.



.....
Schönthal, den 16. Dez. 1988.....

.....
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.1983 hat in der Zeit vom 22.08.1983 bis 23.09.1983 stattgefunden.



.....
Schönthal, den 16. Dez. 1988.....

.....
1. Bürgermeister

3. Auslegung:

17.09.1985

18.05.1988

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom
wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit
vom 03.02.1986 bis 03.03.1986 öffentlich ausgelegt.

von 22.08.1988 bis 23.09.1988 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB

Schönthal, den 16. Dez. 1988..

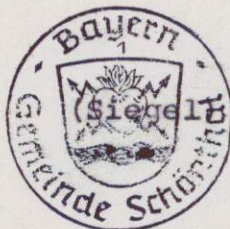


Gemeinde Schönthal

.....
1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Schönthal hat mit Beschluß des Gemeinderates
vom 01 DEZ. 1988
den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der
Fassung vom 18 MAI 1988 als Satzung beschlossen.



Schönthal, den 16. Dez. 1988

Gemeinde Schönthal

.....
1. Bürgermeister

5. Anzeige des Bebauungsplanes:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 31.01.1989 Az. 50-610-B-26.1-2 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



Schönthal, den 21. April 1989
Gemeinde Schönthal
WEBER
Erster Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 13.02.1989 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde 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 21. April 1989
Gemeinde Schönthal
WEBER
Erster Bürgermeister