

BEBAUUNGSPLAN AN DER SCHÖNAUER STRASSE

GEMEINDE TIEFENBACH - LANDKREIS CHAM-OPF.



Auszug aus dem Katasterkartenwert:
 Flurkarte-Ausschnitt aus der Flurkarte NO 63 - 32
 Maßstab 1:1000 (Vergrößerung aus 1:5000) Cham, den 10. DEZ. 1993
 Comarking Tiefenbach
 Die Erläuterung von Auszügen aus dem Katasterkartenwert ist der
 des Katasterbezirks vorzuziehen (Art. 11 Abs. 4
 (Vergleichs) nur für den eigenen Bedarf. Wichtige
 in der Karte sind.
 Vermessungsamt Cham
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berück-
 sichtigt sein, die nach nicht in die Grundbuchübernahme sind



ZEICHENERKLÄRUNG

HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- kolierte Höhenschichtlinien
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnr.
- Trifo (OBAG)

FESTSETZUNGEN:

WA

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches vom Bebauungsplan
- geplante Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend) und Angabe der Geschosse
- Baugrenze
- Baulinie
- Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie und seitlichem Grünstreifen
- öffentliche Grünfläche
- Fußweg
- geplante Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- vorhandener, zu erhaltender Bewuchs
- öffentlicher Spielplatz
- öffentliche Stellplätze (Schotterrasen)
- offene private Vorgartenbereiche (Zaun auf Gebäudeflucht)
- vorhandene, zu erhaltende Böschungen
- 20 kV-Leitung (OBAG)
- frei zu haltendes Sichtfeld - Einmündung nach "RAL-K1"
- Abgrenzung nebeneinanderliegender Zufahrten (Pflanzstreifen)
- Anbauverbotszone zur St 2141

REGELBEISPIELE M 1:200

Parzelle 1-4, 11, 15, 18, 20-23, 17

Parzelle 5, 9, 14, 16, 10

Parzelle 7, 8, 19

Parzelle 6, 12, 13, 24

WOHNBEBAUUNG

- Dachneigung: 33°-40°
- Dachform: Satteldach
- Dachdeckung: ziegelrote Kleinformate
- Dachüberstand-Traufe: max. 1.00 m
- Ortgang: max. 0.80 m
- Balkenüberdachung: max. 1.60 m
- Kniestock - E + D: max. 1.00 m (OK Decke - OK Platte)
- Dachaufbauten: ab 35° DN zulässig (max. Ansichtsfäche 1.5 m²)

TEXTILIE FETZSETZUNGEN

In Ergänzung zum Lageplan M = 1:1000 wird folgendes festgesetzt:

- Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 - 24 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132).
- Bauliche Nutzung**
 2.1 Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
 2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 (1) BauNVO anzuwenden. Im Planungsbereich sind als Höchstgrenze zulässig: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 Zahl der Vollgeschosse = max. 2
- Bauliche Festsetzungen**
 3.1. **Hauptgebäude**
 3.1.1. **Baukörper**
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschößzahl sind als Höchstgrenze festgelegt. Die Firstrichtungen der Gebäude hingegen sind zwingend. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren und sind grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln. Vorbauten (Erker usw.) sind im Hauptgebäude einzufügen. Es ist pro Gebäude nur ein Erker zulässig. Das Seitenverhältnis von Länge : Breite der Baukörper sollte dabei ca. 3 : 2 betragen (=Traufseite:Giebelseite).
 3.1.2. **Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Traufhöhen**
 Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und ziegelroter, kleinformatiger Dachdeckung zu versehen. Wal- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 33° - 40° gewählt. Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Dachaufbauten sind ab 35° Dachneigung zulässig (Einzelgauben mit max. 1,5 m² Ansichtsfäche). Die Dachüberstände sind traufseitig bis max. 1,0 m und giebelseitig bis max. 0,8 m zulässig. Wird ein Balkon überdacht, so ist der Dachüberstand bis max. 1,6 m zulässig. Bei den Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig. Grundsätzlich ist für die Bebauung max. E + D zulässig. Die max. zulässigen Traufhöhen betragen bei:
 E + D = 4,75 m.
 Die Traufhöhen werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen.
 3.1.3. **Fassadengestaltung**
 Außenwände sind in Glat- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Schutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!). Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,5 m² zulässig. Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig auszubildende Setzhölzer in stehende Formate zu untergliedern. Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn deren Abwicklung 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreitet. Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassadenteilen unzulässig. Solarflächen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie 25 % der jeweiligen Einzeldachfläche nicht überschreiten.
- Garagen und Nebengebäude**
 Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen. Kellergaragen sind jedoch unzulässig. Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen. Nebengebäude sind in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszubilden. Die Farbgestaltung muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Die Zufahrten (Stauräume) zu den Garagen sind versickerungsfähig herzustellen.

- Abstandsflächen**
 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände vorsieht.
- Freileitungen**
 Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.
- Einbindung in das Gelände**
 Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den vorgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Stützmauern sind weder im Grundstück noch an den einzelnen Straßenzügen zulässig. Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern von max. 0,6 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.
- Einfriedung**
 Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,0 m Höhe einschließlich Sockel. Zwischen den Grundstücken: Holzzäune oder hintergrüne Maschendrahtzäune; kein Sockel zulässig. Zur Straße: Zäune mit senkrechten Laten aus Holz und dahinterliegenden Säulen. Die Sockelmauer muß mit dem Gelände verlaufen und darf max. 10 cm über das Gelände ragen. Im Bereich der Parzellen 3, 8, 12, 18, 21 und 22 sind zur Straße hin private Grünstreifen (offene Vorgärten) freizuhalten. Der Zaun ist in diesem Bereich auf die Gebäudeflucht zurückzusetzen.
- Bepflanzung und Eingrünung**
 a) Für die öffentlichen Grünflächen stehen folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl zur Verfügung:
 Großgehölze
 Stieleiche (Quercus robur)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Sandbirke (Betula verrucosa)
 Zitterpappel (Populus tremula)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 sowie Winterlinde und Bergulme
 Sträucher
 Hasel (Corylus avellana)
 Heimischer Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Hundrose (Rosa canina)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Holunder (Sambucus racemosa und nigra)
 Faulbaum (Rhamnus frangula)
 sowie Weißdorn, Schneeball, Strauchweide und Schneebere.
 b) Für die Einbindung des Baugebietes sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin, das sind bei den Parzellen 1, 9, 10, 17 an der Westseite, bei Parzelle 5, 6, 13, 14, 20 und 23 an der Ostseite, ist der vorhandene Bewuchs unbedingt zu erhalten. Bei lückenhaftem Bewuchs ist auf privatem Grund eine 2-reihige Hecke zu pflanzen. Pflanzabstände betragen für Sträucher 1,5 m, für Großgehölze 5,0 m. Es sind heimische Gehölze zu verwenden. (Artenauswahl s. 9 e).
 c) Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Vorgärten (offene Vorgartenbereiche der Parzellen 3, 8, 12, 18, 21 und 23) zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl s. 9 a).
 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz (Laubbaum) zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden.
 d) Die öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen sind nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 22.06.1976 Nr. I E 9 - 5335/20 - 1/75 zu bepflanzen.
 e) Artenauswahl zu 9 b):
 Vogelbeere | Hasel
 Pfaffenhütchen
 Feldahorn | Faulbaum
 Stieleiche | Heckenkirsche
 Zitterpappel | Gemeiner Schneeball
 Traubenkirsche | Schwarzer Holunder
 Hundrose
 Schliehe
- Außenwerbung**
 Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m² zu beschränken. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERWERKE

- Aufstellungsbeschluss**
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.1991...die aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.1991...ortsüblich bekanntgemacht.
 Tiefenbach, den 18.12.1991...
 Gemeinde Tiefenbach
 Müller, 1. Bürgermeister
- Bürgerbeteiligung**
 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.1991... hat in der Zeit vom 18.12.1991... bis 18.02.1992... stattgefunden.
 Tiefenbach, den 18.02.1992...
 Gemeinde Tiefenbach
 Müller, 1. Bürgermeister
- Auslegung**
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.1991... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.12.1991... bis 18.02.1992... öffentlich ausgelegt.
 Tiefenbach, den 18.02.1992...
 Gemeinde Tiefenbach
 Müller, 1. Bürgermeister
- Satzung**
 Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.02.1992... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 18.12.1991... als Satzung beschlossen.
 Tiefenbach, den 18.02.1992...
 Gemeinde Tiefenbach
 Müller, 1. Bürgermeister
- Anzeigeverfahren**
 Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt mit Schreiben vom 18.02.1992... gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt worden. Mit Schreiben vom 18.02.1992... hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs.3 BauGB).
 Tiefenbach, den 18.02.1992...
 Gemeinde Tiefenbach
 Müller, 1. Bürgermeister
- Inkrafttreten**
 Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 18.02.1992... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 21.-Nr. 100, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3, § 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Tiefenbach, den 18.02.1992...
 Gemeinde Tiefenbach
 Müller, 1. Bürgermeister

PRÄMBEL

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

SATZUNG

§ 1
 Der Bebauungsplan "An der Schönauer Straße" mit Begründung in der Fassung vom 18.12.1991... ist beschlossen. Der seit... rechtsverbindliche Bebauungsplan... widerspricht... aufgehoben...

§ 2
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Tiefenbach, den 18.02.1992...
 Gemeinde Tiefenbach
 Müller, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"AN DER SCHÖNAUER STRASSE"

GEMEINDE TIEFENBACH
 Landkreis Cham

Gefertigt: Cham, den 12. Dezember 1991
 geändert: Cham, den 25. 03. 92
 geändert:
 Cham, den 19.06.1992
 Entwurfsverfasser:

ING.-BÜRO
 W. MÜHLBAUER
 ALTMUELLER 30 a, TEL. 31 110
 8490 CHAM/OPF.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NO 63 - 32

Maßstab 1 : 1000 (Vergrößerung aus 1 : 5000)

Gemarkung Tiefenbach

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

Kartenstand 10. DEZ. 1990

Vermessungsamt Cham

Cham, den 19. DEZ. 1990

Vermessungsamt Cham

i.A. *Münch*

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Die Behörden sind nicht für die Richtigkeit der Darstellung verantwortlich.

ZEICHENERKLÄRUNG

HINWEISE:



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



kotierte Höhenschichtlinien



bestehende Bebauung



laufende Parzellennummer

295

vorhandene Flurstücksnr.



Trafo (OBAG)

FESTSETZUNGEN:

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches vom Bebauungsplan



geplante Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend) und Angabe der Geschosse



Baugrenze



Baulinie



Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie und seitlichem Grünstreifen



öffentliche Grünfläche

F

Fußweg



geplante Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern



vorhandener, zu erhaltender Bewuchs



öffentlicher Spielplatz



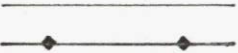
öffentliche Stellplätze (Schotterrassen)



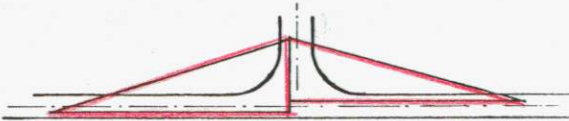
offene private Vorgartenbereiche (Zaun auf Gebäudeflucht)



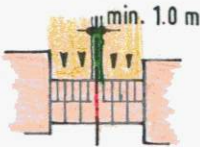
vorhandene, zu erhaltende Böschungen



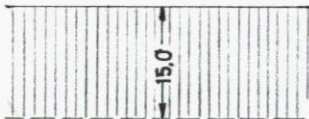
20 kV-Leitung (OBAG)



frei zu haltendes Sichtfeld - Einmündung nach "RAL-K1"



Abgrenzung nebeneinanderliegender Zufahrten (Pflanzstreifen)



Anbauverbotszone zur St 2141

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Lageplan M = 1:1000 wird folgendes festgesetzt:

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 - 24 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132).

2. Bauliche Nutzung

2.1 Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 (1) BauNVO anzuwenden.

Im Planungsbereich sind als Höchstgrenze zulässig:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Zahl der Vollgeschosse = max. 2

3. Bauliche Festsetzungen

3.1. Hauptgebäude

3.1.1. Baukörper

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschößzahl sind als Höchstgrenze festgelegt. Die Firstrichtungen der Gebäude hingegen sind zwingend. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren und sind grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln. Vorbauten (Erker usw.) sind im Hauptgebäude einzufügen. Es ist pro Gebäude nur ein Erker zulässig. Das Seitenverhältnis von Länge : Breite der Baukörper sollte dabei ca. 3 : 2 betragen (=Traufseite:Giebelseite).

3.1.2. Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Traufhöhen

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und ziegelroter, kleinformatiger Dacheindeckung zu versehen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von $33^\circ - 40^\circ$ gewählt. Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Dachaufbauten sind ab 35° Dachneigung zulässig (Einzelgauben mit max. $1,5 \text{ m}^2$ Ansichtsfläche).

Die Dachüberstände sind traufseitig bis max. $1,0 \text{ m}$ und giebelseitig bis max. $0,8 \text{ m}$ zulässig. Wird ein Balkon überdacht, so ist der Dachüberstand bis max. $1,6 \text{ m}$ zulässig. Bei den Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von max. $0,5 \text{ m}$ zulässig.

Grundsätzlich ist für die Bebauung max. E + D zulässig.

Die max. zulässigen Traufhöhen betragen bei:

$$E + D = 4,75 \text{ m.}$$

Die Traufhöhen werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen.

3.1.3. Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Schutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!). Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,5 m² zulässig. Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig auszubildende Setzhölzer in stehende Formate zu untergliedern. Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn deren Abwicklung 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreitet.

Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassadenteilen unzulässig. Solarflächen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie 25 % der jeweiligen Einzeldachfläche nicht überschreiten.

3.2. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen. Kellergaragen sind jedoch unzulässig. Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen. Nebengebäude sind in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszubilden. Die Farbgestaltung muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Die Zufahrten (Stauräume) zu den Garagen sind versickerungsfähig herzustellen.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände vorsieht.

6. Freileitungen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.

7. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den vorgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Stützmauern sind weder im Grundstück noch an den einzelnen Straßenzügen zulässig. Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern von max. 0,6 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

8. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,0 m Höhe einschließlich Sockel.

Zwischen den Grundstücken:

Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune;
kein Sockel zulässig.

Zur Straße:

Zäune mit senkrechten Latten aus Holz und dahinterliegenden Säulen. Die Sockelmauer muß mit dem Gelände verlaufen und darf max. 10 cm über das Gelände ragen.

Im Bereich der Parzellen 3, 8, 12, 18, 21 und 22 sind zur Straße hin private Grünstreifen (offene Vorgärten) freizuhalten. Der Zaun ist in diesem Bereich auf die Gebäudeflucht zurückzusetzen.

9. Bepflanzung und Eingrünung

- a) Für die öffentlichen Grünflächen stehen folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl zur Verfügung:

Großgehölze

Stieleiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Sandbirke (*Betula verrucosa*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
sowie Winterlinde und Bergulme

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)
Heimischer Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Holunder (*Sambucus racemosa* und *nigra*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
sowie Weißdorn, Schneeball, Strauchweide und
Schneebeere.

- b) Für die Einbindung des Baugebietes sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin, das sind bei den Parzellen 1, 9, 10, 17 an der Westseite, bei Parzelle 5, 6, 13, 14, 20 und 23 an der Ostseite, ist der vorhandene Bewuchs unbedingt zu erhalten.

Bei lückenhaftem Bewuchs ist auf privatem Grund eine 2-reihige Hecke zu pflanzen. Pflanzabstände betragen für Sträucher 1,5 m, für Großgehölze 5,0 m.

Es sind heimische Gehölze zu verwenden.

(Artenauswahl s. 9 e).

c) Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Vorgärten (offene Vorgartenbereiche der Parzellen 3, 8, 12, 18, 21 und 23) zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl s. 9 a).

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz (Laubbaum) zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden.

d) Die öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen sind nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 22.06.1976 Nr. I E 9 - 5335/20 - 1/75 zu bepflanzen.

e) Artenauswahl zu 9 b):

Vogelbeere	Hasel
Feldahorn	Pfaffenhütchen
Stieleiche	Faulbaum
Zitterpappel	Heckenkirsche
Traubenkirsche	Gemeiner Schneeball
Schwarzer Holunder	Hundsrose
	Schlehe

10. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m² zu beschränken. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

PRÄAMBEL

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

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan "An der Schönauer Straße" mit Begründung in der Fassung vom 19.06.1992.....ist beschlossen.

~~Der seit rechtsverbindliche Bebauungsplan
.....wird, soweit
er dem Änderungsplan in der Fassung vom
widerspricht, aufgehoben.~~

§ 2

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



Tiefenbach, den 18.01.1993....
Gemeinde Tiefenbach

.....
(Müller) 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.1991...die aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 19.12.1991...ortsüblich bekanntgemacht.



Tiefenbach, den 23.12.1991...

Gemeinde Tiefenbach

.....
(Müller) 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.03.1992... hat in der Zeit vom 06.04.1992... bis 07.05.1992... stattgefunden.



Tiefenbach, den 15.05.1992...

Gemeinde Tiefenbach

.....
(Müller) 1. Bürgermeister

2.a) Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat Tiefenbach den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 19. Juni 1992, in dem die berücksichtigten Belange und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange enthalten sind, in der Sitzung vom 19. Juni 1992 gebilligt.



Tiefenbach, den 25.06.1992...

Gemeinde Tiefenbach

.....
(Müller) 1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom
.....19.06.1992.....wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB
in der Zeit vom08.09.1992.....bis.....08.10.1992.....
öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

Tiefenbach, den 12.10.1992...

Gemeinde Tiefenbach

.....
(Müller) 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates
vom 14.10.1992.....den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB
in der Fassung vom 19.06.1992.....als Satzung be-
schlossen.



(Siegel)

Tiefenbach, den 15.10.1992..

Gemeinde Tiefenbach

.....
(Müller) 1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt mit Schreiben vom 17.11.1992.....gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt worden.

Mit Schreiben vom 08.12.1992.....Az 50-610-B.Nr.291.6 hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs.3 BauGB).



Tiefenbach, den 18.12.1992.

Gemeinde Tiefenbach

.....
(Müller) 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 15.01.1993.....gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zi.-Nr. 4.05 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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



Tiefenbach, den 18.01.1993..

Gemeinde Tiefenbach

.....
(Müller) 1. Bürgermeister