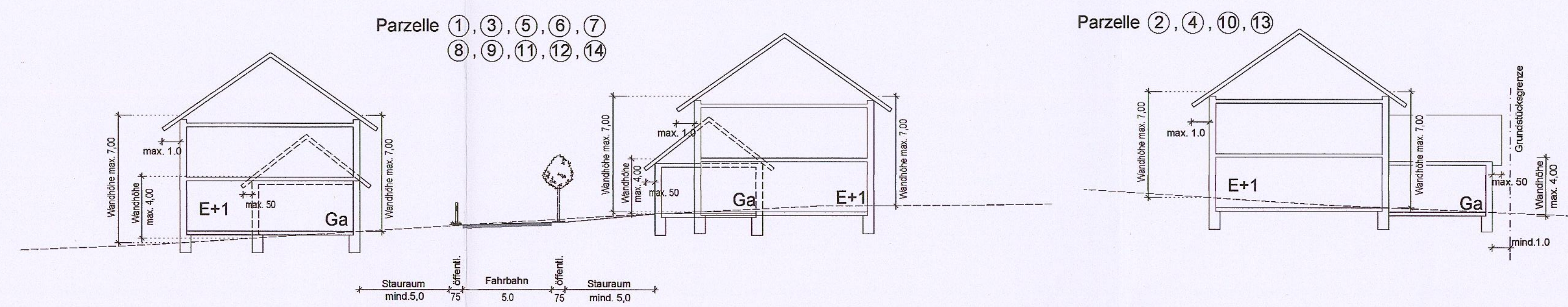


ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 1990

- PLANLICHE HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - gepl. Grundstücksgrenzen
 - bestehende Bebauung
 - laufende Parzellennummer
 - vorhandene Flurstücksnummer
 - gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der max. zul. Geschosse, Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsf. herstellen
 - vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
 - Höhengichtlinie
 - Spielplatz
 - Bemaßung in Metern
- PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
 - Mischgebiet § 6 BauNVO 1990
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
 - Baugrenze
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - öffentliche Grünfläche
 - vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- REGELBEISPIELE M = 1 : 200**
- 1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
3 = max. zulässige GFZ
4 = max. zulässige GRZ
5 = Bauweise: O = offene Bauweise
6 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zelt Dach, PD = Pultdach
WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
 - Trafostation (E.ON)
 - 20 kV-Leitung (E.ON) mit Schutzstreifen



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.03.2012 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schindlerfelder" beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Treffelstein, den 3. d. NOV. 2012

 1. Bürgermeister (Heumann)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.2012 hat in der Zeit vom 20.02.2013 bis 22.03.2013 stattgefunden.

Treffelstein, den 27. MÄRZ 2013

 1. Bürgermeister (Heumann)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schindlerfelder" i. d. F. vom 15.10.2012 in der Sitzung vom 16.10.2013 beschlossen. Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes i. d. F. vom 18.11.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2013 bis 07.01.2014 öffentlich ausgelegt.

Treffelstein, den 15. JAN. 2014

 1. Bürgermeister (Heumann)

4. Satzung

Die Gemeinde Treffelstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 9. FEB. 2014 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schindlerfelder" i. d. F. vom 13.01.2014, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Treffelstein, den 2. FEB. 2014

 1. Bürgermeister (Heumann)

5. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan "Schindlerfelder" wurde am 2. FEB. 2014 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Treffelstein, den 1. MÄRZ 2014

 1. Bürgermeister (Heumann)

SATZUNG
 über die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
 „SCHINDLERFELDER“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Treffelstein die 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 13.01.2014 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 13.01.2014 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
 - Verfahrensvermerke
 - Übersichtslageplan M 1:5000 vom 13.01.2014
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M 1:1000 und Legende vom 13.01.2014
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 13.01.2014

§ 3 Inkrafttreten
 Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Treffelstein, den 1. d. MÄRZ 2014

 1. Bürgermeister (Heumann)

B.Nr. 31.01.07.I
 Beschlussschrift: 07.03.14
 Sg. 50

1. Änderung
 des rechtskräftigen
Bebauungsplanes
"SCHINDLERFELDER"
 OT Treffelstein

GEMEINDE TREFFELSTEIN
 LANDKREIS CHAM

Entwurfsverfasser:
 Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
 Weinbergstraße 28 93413 Cham
 Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
 email: info@brandl-preischl.de

Bayrische Ingenieurkammer Bau
 Dipl.-Ing. (FH) Stefan Brandl
 Bauvorlageberechtigt 52142

Planungsstand: 15.10.2012
 18.11.2013
 13.01.2014

TREFFELSTEIN

Parzelle 1 - 4:

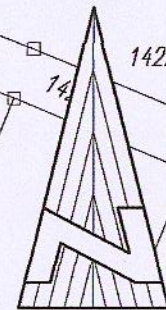
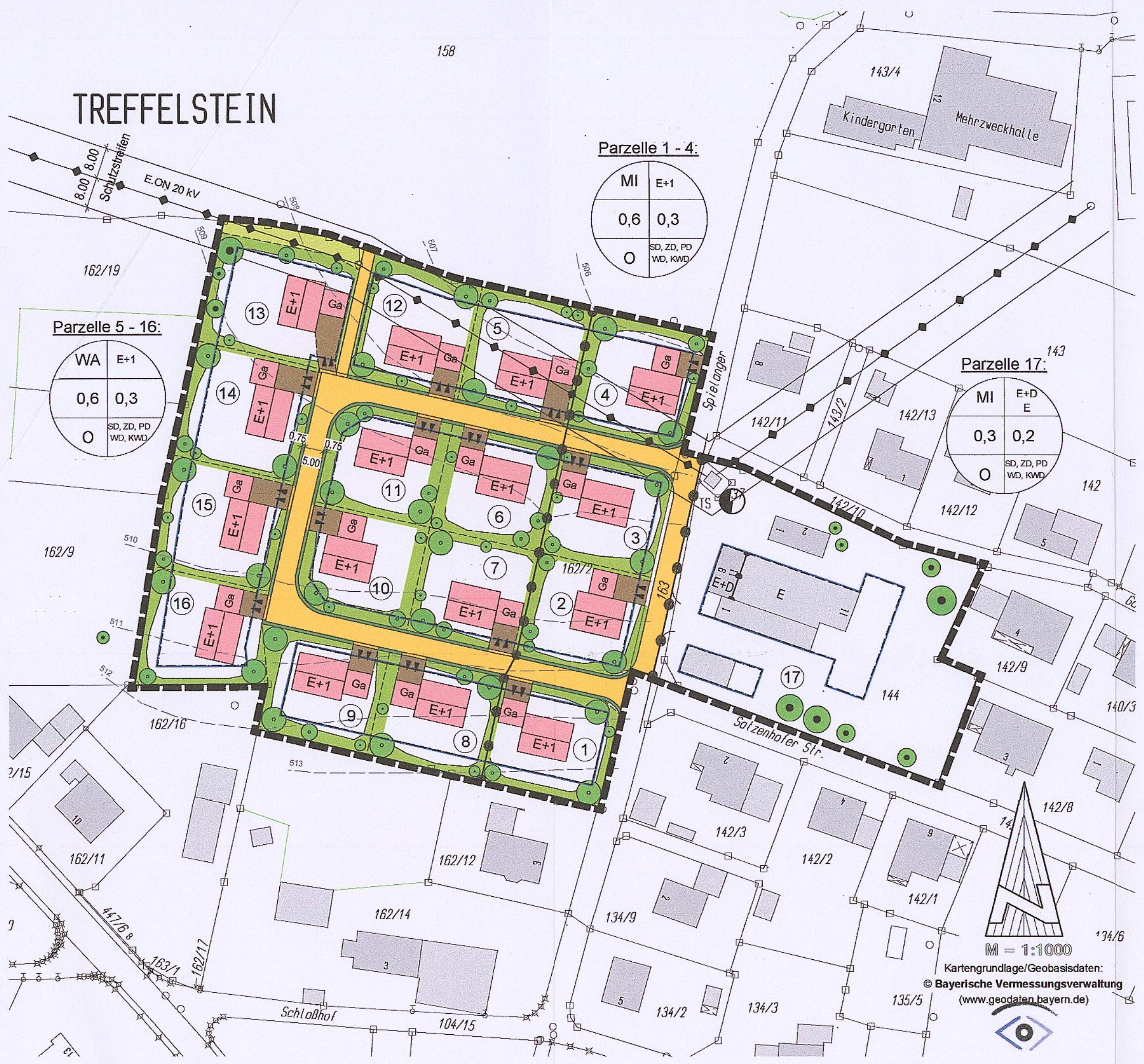
MI	E+1
0,6	0,3
O	SD, ZD, PD WD, KWD

Parzelle 5 - 16:

WA	E+1
0,6	0,3
O	SD, ZD, PD WD, KWD

Parzelle 17:

MI	E+D E
0,3	0,2
O	SD, ZD, PD WD, KWD



M = 1:1000

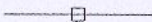
Kartengrundlage/Geobasisdaten:


© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

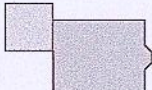



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 1990

PLANLICHE HINWEISE

 bestehende Grundstücksgrenzen

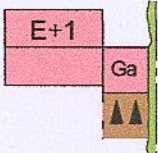
 gepl. Grundstücksgrenzen

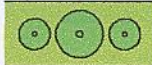
 bestehende Bebauung

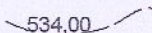
 laufende Parzellennummer

392 vorhandene Flurstücksnummer

min.1.0
*

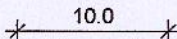
 gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der max. zul. Geschosse, Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsf. herstellen

 vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)

 Höhengichtlinie

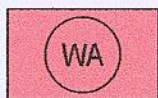


Spielplatz



Bemaßung in Metern

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



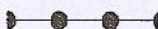
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Mischgebiet § 6 BauNVO 1990



Abgrenzung des Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung



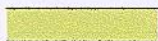
Baugrenze



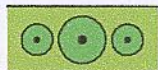
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

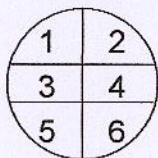
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



öffentliche Grünfläche



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen
Bäumen und Sträuchern (privat)



1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

3 = max. zulässige GFZ

4 = max. zulässige GRZ

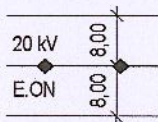
5 = Bauweise: O = offene Bauweise

6 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, PD = Pultdach

WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

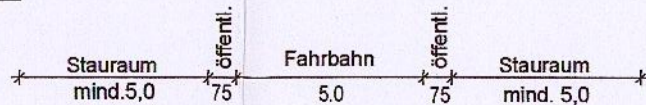
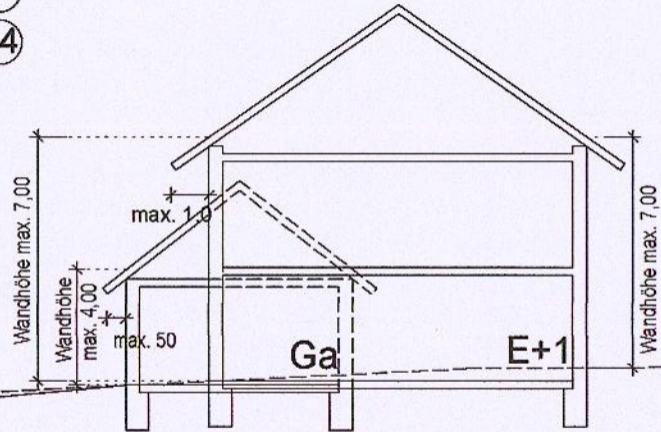
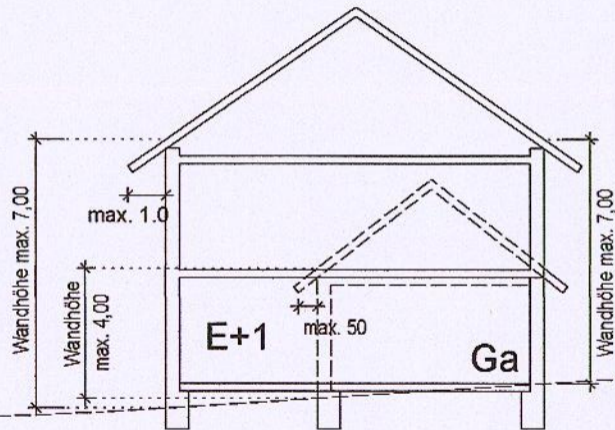


Trafostation (E.ON)

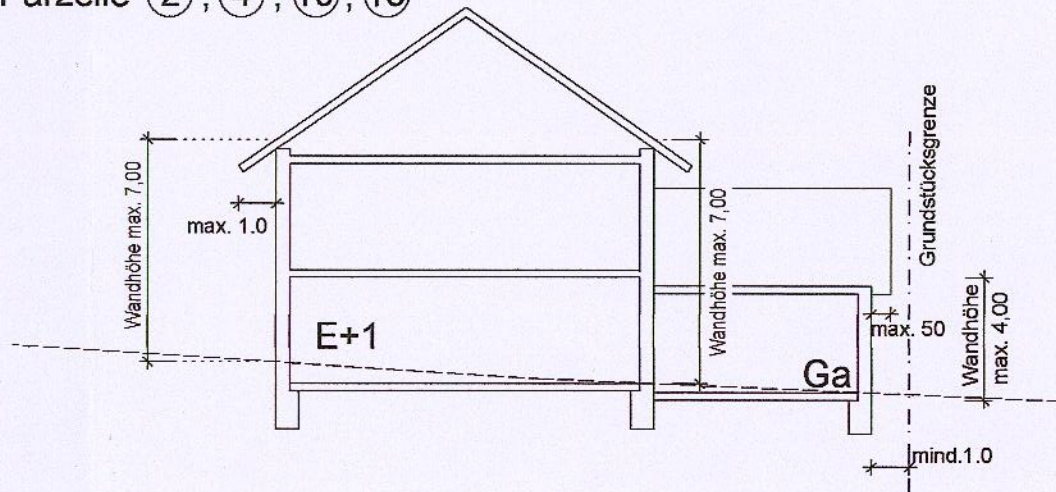


20 kV-Leitung (E.ON) mit Schutzstreifen

Parzelle ①, ③, ⑤, ⑥, ⑦
⑧, ⑨, ⑪, ⑫, ⑭



Parzelle ②, ④, ⑩, ⑬



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.03.2012 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schindlerfelder" beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

30. NOV. 2012

Treffelstein, den



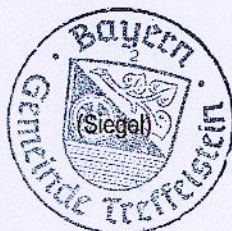
1. Bürgermeister (Heumann)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.2012 hat in der Zeit vom 20.02.2013 bis 22.03.2013 stattgefunden.

27. MRZ. 2013

Treffelstein, den

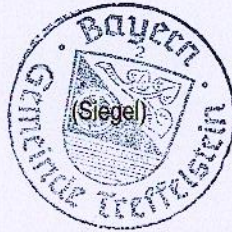


1. Bürgermeister (Heumann)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schindlerfelder" i. d. F. vom 15.10.2012 in der Sitzung vom 16.10.2013 beschlossen. Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes i. d. F. vom 18.11.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2013 bis 07.01.2014 öffentlich ausgelegt.

Treffelstein, den 15. JAN. 2014



1. Bürgermeister (Heumann)

4. Satzung

Die Gemeinde Treffelstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19. FEB. 2014 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schindlerfelder" i. d. F. vom 13.01.2014, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Treffelstein, den 20. FEB. 2014

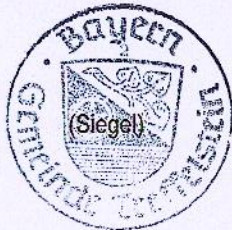


1. Bürgermeister (Heumann)

5. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan "Schindlerfelder" wurde am 07. MRZ. 2014 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Treffelstein, den 10. MRZ. 2014



1. Bürgermeister (Heumann)

SATZUNG

über die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

„SCHINDLERFELDER“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Treffelstein die 1. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 13.01.2014 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 13.01.2014 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtslageplan M 1:5000 vom 13.01.2014
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M 1:1000 und Legende vom 13.01.2014
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 13.01.2014

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Treffelstein, den 10. MRZ. 2014



1. Bürgermeister (Heumann)

13.01.2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 4 und Parzelle 17 „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO, sowie im Bereich der Parzellen 5 - 16 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23. 01. 1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 – Bundesgesetzblatt I, S. 1548).
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Parzellen 5 - 16 ist gem. § 4(2) BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1(6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4(3) Bau NVO nicht zulässig.
Im Bereich der Parzellen 1 – 4 und 17 ist die bauliche Nutzung gem. § 6(2) BauNVO zulässig. Basierend auf § 1(6) BauNVO ist die Nutzung nach § 6(3) BauNVO nicht zulässig.
Gemäß § 1(5) BauNVO wird die Nutzung nach § 6(2) Nr. 8 BauNVO nicht zugelassen.

- 2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 16	GRZ = max. 0,30	Parzelle 17	GRZ = max. 0,20
	GFZ = max. 0,60		GFZ = max. 0,30

Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen maximal zulässig:

E + 1	max. 2 Vollgeschosse beschränkt auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
E	max. 1 Vollgeschoß (Betriebsgebäude)

3. Bauliche Festsetzungen

3.1 Hauptgebäude

3.1.1 Baukörper

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschößzahl sind als Höchstgrenze festgelegt.

3.1.2 Dachform, -neigung, -aufbauten und Wandhöhen

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:
Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen mit Ausnahme bei Flachdächern.

Dachaufbauten sind zulässig. Zwerchgiebel sind im inneren Dachdrittel zulässig.

Die Zwerchgiebelbreite darf max. 1/3 der Hauptdachlänge betragen.

Die vorstehende Beschreibung gilt sinngemäß auch für Betriebsgebäude.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal folgende Bebauung zulässig:

Parzelle 1 – 16:	E + 1
Parzelle 17 – Wohngebäude:	E + D
Betriebsgebäude:	E

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 7,00 m.

Die Wandhöhen werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen.

3.1.3 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.

Wintergärten sind grundsätzlich zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

Bei Betriebsgebäuden gilt sinngemäß die vorstehende Beschreibung.

3.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen. Kellergaragen sind unzulässig.

Carports sind zulässig.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude mit einer Grundfläche < 20 m² und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig; diese sollten extensiv begrünt werden.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 4,00 m.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Die Zufahrten (Stauräume) zu den Garagen sowie die privaten Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Für Garagen findet Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Anwendung; hier dürfen die nach Art. 6 erforderlichen Abstandsflächen gemäß Planeintrag unterschritten werden (minimaler Abstand zur Grundstücksgrenze 1,0 m).

5. Strom- und Fernmeldeleitungen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die im Bereich der Parzellen 4, 5, 12 und 13 quer verlaufende 20 kV-Freileitung wird im Einvernehmen der E.ON im Zuge der Erschließung rückgebaut (Verkabelung).

Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.

Bei Bepflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Schutzzone von je 2,50 m einzuhalten.

Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON bzw. Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,0 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,00 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,00 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

7. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Terrassierungen sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bzw. innerhalb des Grundstücks in einem Mindestabstand von 3 m zur Grenze zulässig. Sie müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können bzw. sind als Trockenmauern bzw. Bruchsteinmauern aus Naturstein (es sind keine Betonringe oder -palisaden zugelassen) auszuführen, die bepflanzt werden müssen. Die max. Höhe beträgt 1,00 m. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden (Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis max. 1,00 m Höhe durchgeführt werden). Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

8. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen von max. 1,00 m Höhe. Mauern, sonstige geschlossenen Wände und Rohrmatten sind nicht zugelassen.

Zwischen den Grundstücken:

Holzzäune oder hintergrüne Maschendrahtzäune; 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Gelände; Kein Sockel zulässig.

Zur Straße:

Zäune mit senkrechten Latten aus Holz und dahinterliegenden Säulen. Als Einfriedungsfundamente sind nur Punktfundamente zulässig; 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Gelände.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

Die Fußwege und seitlichen, straßenbegleitenden Grünstreifen sind versickerungsfähig herzustellen (Schotterrasen bzw. Rasenpflaster).

10. Bepflanzung und Eingrünung

- a) Für die öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Traubenkirsche (*Prunus padus*),
Holzbirne (*Pyrus communis*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),

Sträucher:

Haselnuß (*Corylus avellana*),
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Heckenrose (*Rosa canina*)
Alpenheckenrose (*Rosa pendulina*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Kratzbeere (*Rubus caesius*),
Öhrchenweide (*Salix aurita*),

Salweide (*Salix caprea*),
 Grauweide (*Salix cinerea*),
 Bruchweide (*Salix fragilis*),
 Purpurweide (*Salix purpurea*),
 Mandelweide (*Salix triandra*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Traubenholunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Brombeere (*Rubus fruticosus*),
 Himbeere (*Rubus idaeus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

- b) Im Westen der Parzelle 13, sowie auf der Parzelle 17 ist der vorhandene Bewuchs (Großgehölz) auf privatem Grund möglichst zu erhalten.
 Im Westen und im Norden (Parzelle 13 – 16, 4, 5, 12), zur freien Landschaft hin, ist eine 2-reihige, abschirmende Bepflanzung auf privatem Grund vorzunehmen. Mind. ein Baum je Grundstück ist auf der Straßenseite zu pflanzen.
 Für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind heimische Gehölze zu verwenden (Artenauswahl siehe 10 a).
- c) Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 10 a):
 Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz (Laubbaum) zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
 Straßenseitig und zur freien Landschaft hin sind Schnitthecken unzulässig.
- d) Die öffentlichen Grünflächen sind nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums Des Innern vom 22.06.1976 Nr. I E 9 - 5335/20 – 1/75 zu bepflanzen.

11. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene 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.

12. Beleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme verwendet werden.

HINWEISE

Für nichtgenutztes **Niederschlagswasser** aus Dachflächen usw. sollte auf dem Grundstück eine Versickerungsmöglichkeit geschaffen werden (Sickerschacht, Verrieselung u. ä.).

Zu empfehlen wäre, das Regenwasser weitgehendst zu sammeln und zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. zu nutzen.

Die **Stromanschlüsse** der einzelnen Gebäude erfolgen mit Kabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die E.ON Netz GmbH – Netzservice Schwandorf, Tel. 09431/730-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen haben deswegen die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE – Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht der Netzservice Schwandorf zur Verfügung.

Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.

Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.

Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.