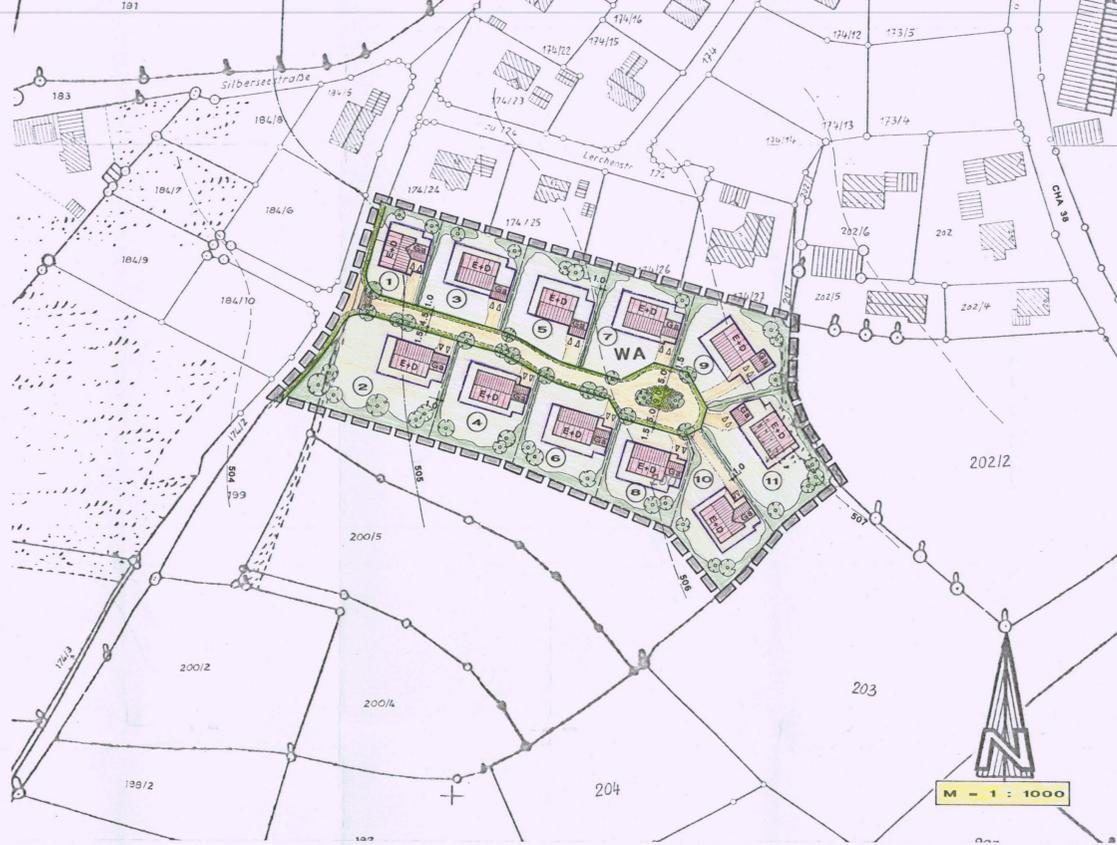


# BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG „STEINHÜGL“ GEMEINDE TREFFELSTEIN - LANDKREIS CHAM



## ZEICHENERKLÄRUNG

### HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- kotierte Höhenschichtlinien
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellenummer
- vorhandene Flurstücksnummern

### FESTSETZUNGEN:

#### WA

- Allgemeines Wohngebiet S 4 BauNVO
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches vom Bebauungsplan
- geplante Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend) und Angabe der max. zulässigen Geschosse. Sämtliche Garagenzufahrten sind versicherungsfähig herzustellen.
- Baugrenze
- Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie und beidseitigen Grünstreifen (Schotterrasen)
- geplante Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- versicherungsfähige Flächen
- Garage mit Zufahrtrichtung
- Pflasterung (Beginn Wohnstraße)

### Begründung zum Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den privaten Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluß an die südwestlich bestehende Bebauung nach Süden hin abgeschlossen.

Das Grundkonzept des Bebauungsgebietes basiert auf einer ländlich strukturierten Wohnsiedlung, charakterisiert durch Wohnstraße und Erschließungshöfen. Die getroffenen Festlegungen sollen eine zeitgemäße, landschaftsgebundene Bebauung ermöglichen.

Der Bebauungsplan weist insgesamt 11 Parzellen auf. Die Parzellen 1 - 11 sind für eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Bebauung der einzelnen Parzellen sieht eine abweichende Bauweise vor, wobei der Grenzabstand der Garagen auf 1,0 m Abstand festgelegt ist, mit Ausnahme Parzelle 9. Die Größe des gesamten Bebauungsgebietes beträgt ca. 1,3 ha. Zur Ausweisung des Baugebietes sind keine bauverhindernden Maßnahmen notwendig.

### Flächennutzung:

Nettobauland	ca. 11.800 m <sup>2</sup>	89 %
Öffentliche Fläche	ca. 1.400 m <sup>2</sup>	11 %
Bruttobauland	ca. 13.200 m <sup>2</sup>	100 %

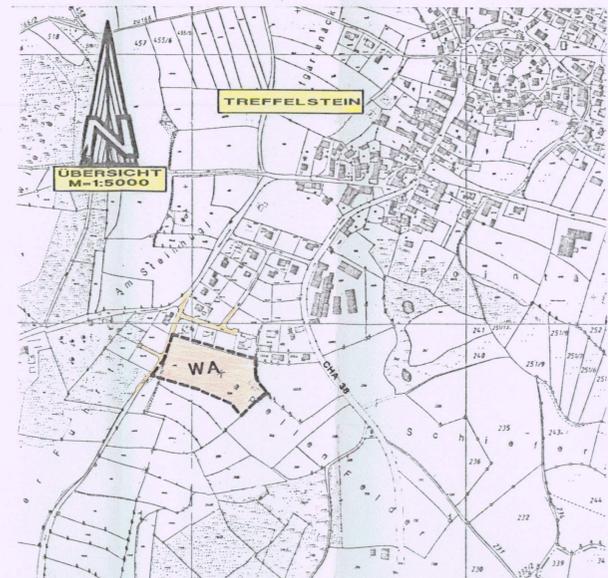
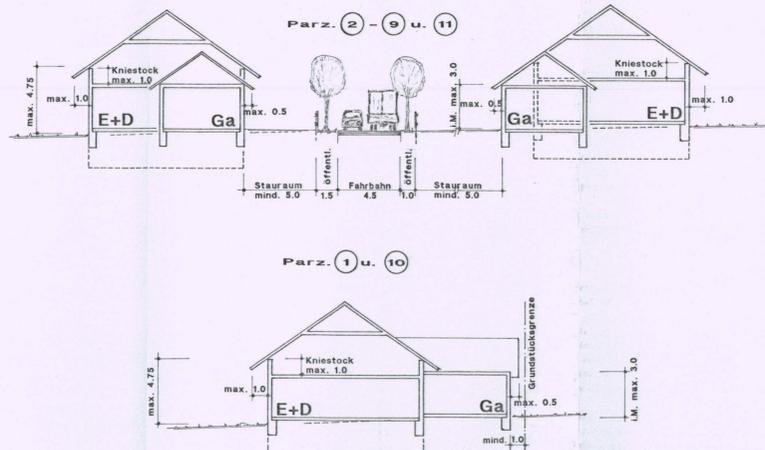
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist noch keine Bebauung vorhanden.

Die Erschließungsstraße wird an das örtliche Wegenetz angebunden. Wasserversorgung und Kanalisation werden an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das örtliche Netz gesichert.

### Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten:

Straßen, Wege, Parkplätze	120.000,-- DM
Wasserversorgung	30.000,-- DM
Kanalisation	70.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	12.000,-- DM
Öffentl. Grünflächen, straßenbegleitende Begrünung	18.000,-- DM
Überschlägige Erschließungskosten	250.000,-- DM

### REGELBEISPIELE M = 1 : 200



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 - 11 "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 als Höchstwerte anzuwenden. Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen zulässig: E + D max. 2 Vollgeschosse beschränkt auf max. 2 Wohnungen

#### 3. Bauliche Festsetzungen

##### 3.1 Hauptgebäude

##### 3.1.1 Baukörper

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschoszahl sind als Höchstgrenze festgelegt. Die Firstrichtungen der Gebäude hängen 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 muß dabei mind. 5 : 4 betragen (= Traufseite: Giebelseite).

##### 3.1.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Wandhöhen

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und ziegelroter, kleinformatiger Dacheindeckung zu versehen. Krüppelwalddächer sind zulässig. Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird bei E + D eine Dachneigung von 32° - 38° gewählt. Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Dachaufbauten sind als Einzelgehäusen mit einer max. Ansichtfläche von 2,5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anordnung der Guben hat im inneren Drittel der Dachfläche zu erfolgen. Zwerchgiebel sind im inneren Dachdrittel zulässig. Die Zwerchgiebelbreite darf max. 1/3 der Hauptdachlänge betragen. 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. 1,8 m zulässig. Bei den Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig.

##### 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). Fensteröffnung sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,5 m<sup>2</sup> 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. Hausüren und Tore sind in Holz auszuführen. Malerische Dekore und sonstige Motivierungen 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. 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 sowie die privaten Stellplätze sollen versicherungsfähig herzustellen. Als versicherungsfähige Bauteile gelten Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugig verlegtes Pflaster (Fugenabstand mind. 3 cm).

#### 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.

Eine abweichende Bauweise ist bei den Parzellen 1 - 8, 10 und 11 vorgesehen, wie offene Bauweise, jedoch sind Garagen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Für Wohnbauten ist hier der Art. 7.3 BayBO ausgeschlossen. Entsprechend Art. 7 Abs. 4 BayBO wird für Garagen eine Wandhöhe M von 3,0 m als Maximalhöhe festgesetzt.

#### 5. Strom- und Fernwärmelösungen

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

#### 6. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den vorgeschriebenen 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.

#### 7. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Mänden und Rohrmauern, von max. 1,0 m Höhe. Zwischen den Grundstücken: Holzzaune oder hintergrünzte Maschendrahtzaune; 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Gelände; kein Sockel zulässig. Zur Straße: Zäune mit senkrechten Latten aus Holz und dahinterliegenden Säulen. Die Sockelmauer muß höhengleich mit dem Gelände verlaufen. Es sollte entlang der Straße eine einheitliche Zaungestaltung vorgenommen werden (gleiches Material, Ausführung und Farbgebung).

#### 8. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis. Die Fußwege und seitlichen, straßenbegleitenden Grünstreifen sind versicherungsfähig herzustellen (Schotterrasen bzw. Rasenpflaster).

#### 9. Bepflanzung und Eingrünung

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

- Großgehölze:** Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzbirne (Pyrus communis), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

- Sträucher:** Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus laevigata und monogyna), Schwarze Hageckkirsche (Lonicera nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Heckenkirsche (Rosa canina), Kratzbeere (Rubus caesius), Ohrchenweide (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).

b) Im Süden (Parzelle 2, 4, 6, 8, 10) und Osten (Parzelle 9, 11) ist zur Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft hin auf privatem Grund eine 2-reihige Bepflanzung vorzunehmen. Für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind heimische Gehölze zu verwenden (Artenauswahl siehe 9 a).

c) Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsprägend mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 9 a). Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz (Laubbau) zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden. Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzeinsatz auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10% zu begrenzen. Buntlaubige Gehölze und solche, die durch ihren Habitus nicht dorftypisch, sondern fremdartig wirken, dürfen nicht verwendet werden.

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

#### 10. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m<sup>2</sup> zu beschränken. Sogenannte Nasenschilde dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.1996 örtlich bekannt gemacht.

Treffelstein, den 10. April 1996  
Gemeinde Treffelstein  
(Siegel)  
.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister

#### 2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung des Trägers öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.1996 hat in der Zeit vom 17.04.1996 - 20.05.1996 stattgefunden.

Treffelstein, den 22. Mai 1996  
Gemeinde Treffelstein  
(Siegel)  
.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister

#### 3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 30.07.1996 in der Sitzung vom 30.07.1996 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.1996 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.1996 bis 02.10.1996 öffentlich ausgelegt.

Treffelstein, den 08.10.1996  
Gemeinde Treffelstein  
(Siegel)  
.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister

#### 4. Satzung

Die Gemeinde Treffelstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.10.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 30.07.1996 als Satzung beschlossen.

Treffelstein, den 06.11.1996  
Gemeinde Treffelstein  
(Siegel)  
.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister

### 5. Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist den Landratsamt mit Schreiben vom 06.11.1996 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden. Mit Schreiben vom 23.12.1996 Az. 50.A-640/24.W. hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Treffelstein, den 03.01.1997  
Gemeinde Treffelstein  
(Siegel)  
.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 15.01.1997 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft "Treffelbach", Hauptstr. 33, 93468 Treffelbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Treffelstein, den 16.01.1997  
Gemeinde Treffelstein  
(Siegel)  
.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister

### PRAEBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 BayBO erlöst der Gemeinderat folgende

SATZUNG  
§ 1  
Der Bebauungsplan "Erweiterung Steinhügel" mit Begründung in der Fassung vom 30.07.1996 ist beschlossen.

§ 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.

Treffelstein, den 16.01.1997  
Gemeinde Treffelstein  
(Siegel)  
.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG "STEINHÜGL" GEMEINDE TREFFELSTEIN LANDKREIS CHAM

Gefertigt: Cham, den 03.04.1996  
Geändert: Cham, den 30.07.1996

ENTWURFSVERFASSER:  
ING.-BÜRO  
WALTER MÜHLBAUER  
ALTENMARKT 300, TEL. 31110  
93413 GEMAUOPF.





M - 1 : 1000

# ZEICHENERKLÄRUNG

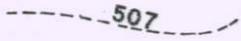
## HINWEISE:



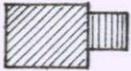
bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



kotierte Höhenschichtlinien



bestehende Bebauung



laufende Parzellennummer

200

vorhandene Flurstücksnummern

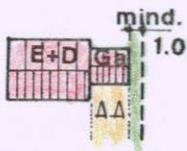
## FESTSETZUNGEN:

### WA

Allgemeines Wohngebiet S 4 BauNVO



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches vom Bebauungsplan



geplante Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend) und Angabe der max. zulässigen Geschosse. Sämtliche Garagenzufahrten sind versickerungsfähig herzustellen.



Baugrenze



Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie und beidseitigen Grünstreifen (Schotterrasen)



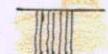
geplante Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern



versickerungsfähige Flächen



Garage mit Zufahrtsrichtung



Pflasterung (Beginn Wohnstraße)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 - 11 "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 als Höchstwerte anzuwenden. Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen zulässig:

E + D      max. 2 Vollgeschosse beschränkt  
auf max. 2 Wohnungen

## 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 **muß dabei mind. 5 : 4** betragen (= Traufseite: Giebelseite).

#### 3.1.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Wandhöhen

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und ziegelroter, kleinformatiger Dacheindeckung zu versehen.

Krüppelwalmdächer sind zulässig. Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird bei E + D eine Dachneigung von 32° - 38° gewählt.

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

Dachaufbauten sind als Einzelgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Anordnung der Gauben hat im inneren Drittel der Dachfläche zu erfolgen.

Zwerchgiebel sind im inneren Dachdrittel zulässig.  
Die Zwerchgiebelbreite darf max. 1/3 der Hauptdachlänge betragen.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal folgende Bebauung zulässig:

Parzelle 1 - 11: E + D

Die max. zulässigen Kniestockhöhen, gemessen ab OK Decke bis OK Pfette betragen bei:

E + D = max. 1,0 m.

Die max. zulässigen **Wandhöhen** betragen bei:

E + D: 4,75 m.

Die **Wandhöhen** werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen. Die mittlere Wandhöhe bei den **Garagen und Nebengebäuden darf max. 3,0 m betragen.**

### 3.1.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- 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 m<sup>2</sup> 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.

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 sowie die privaten Stellplätze sollten versickerungsfähig hergestellt werden.

Als versickerungsfähige Beläge gelten Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugig verlegtes Pflaster (Fugenabstand mind. 3 cm).

### 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.

Eine abweichende Bauweise ist bei den Parzellen 1 - 8, 10 und 11 vorgesehen, wie offene Bauweise, jedoch sind Garagen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Für Wohnbauten ist hier der Art. 7.1 BayBO ausgeschlossen.

**Entsprechend Art. 7 Abs. 4 BayBO wird für Garagen eine Wandhöhe i. M. von 3,0 m als Maximalhöhe festgesetzt.**

### 5. Strom- und Fernmeldeleitungen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden.

Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.

### 6. 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.

### 7. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,0 m Höhe. 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. Die Sockelmauer muß höhengleich mit dem Gelände verlaufen. Es sollte entlang der Straße eine einheitliche Zaungestaltung vorgenommen werden (gleiches Material, Ausführungsart und Farbgebung).

## 8. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis. Die Fußwege und seitlichen, straßenbegleitenden Grünstreifen sind versickerungsfähig herzustellen (Schotterrasen bzw. Rasenpflaster).

## 9. Bepflanzung und Eingrünung

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

### Großgehölze:

Spitzahorn (*Acer platanoides*),  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),

Hainbuche (*Carpinus betulus*),

Esche (*Fraxinus excelsior*),

Vogelkirsche (*Prunus avium*),

Holzbirne (*Pyrus communis*),  
Stieleiche (*Quercus robur*),  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
Winterlinde (*Tilia cordata*),  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

### Sträucher:

Haselnuß (*Corylus avellana*),  
Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *monogyna*),  
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),  
Heckenkirsche (*Rosa canina*),  
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*).

- b) Im Süden (Parzelle 2, 4, 6, 8, 10) und Osten (Parzelle 9, 11) ist zur Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft hin auf privatem Grund eine 2-reihige Bepflanzung vorzunehmen. Für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind heimische Gehölze zu verwenden (Artenauswahl siehe 9 a).
- c) Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 9 a).  
Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz (Laubbaum) zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden.  
Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10% zu begrenzen. Buntlaubige Gehölze und solche, die durch ihren Habitus nicht dorftypisch, sondern fremdartig wirken, dürfen nicht verwendet werden.
- 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.

## 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 m<sup>2</sup> zu beschränken.  
Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m<sup>2</sup> 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. 98 Bay80 erläßt der Gemeinderat folgende

S A T Z U N G

§ 1

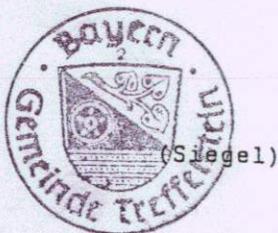
Der Bebauungsplan "Erweiterung Steinhügl" mit Begründung in der Fassung vom 30. 07. 1996 ist beschlossen.

§ 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.

Treffelstein, den 16.01.1997.....

Gemeinde Treffelstein



.....  
*Wallner*

(Wallner)

1. Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19. 03. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20. 03. 1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Treffelstein, den 10. April 1996

Gemeinde Treffelstein



(Siegel)

*Wallner*

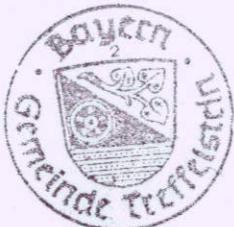
.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister

## 2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung des Trägers öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.1996 hat in der Zeit vom 17.04.1996 - 20.05.1996 stattgefunden.

Treffelstein, den 22. Mai 1996

Gemeinde Treffelstein



(Siegel)

*Wallner*

.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister

### 3. Billigungsbeschuß und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 30. 07. 1996 in der Sitzung vom 30. 07. 1996 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. 07. 1996 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. 09. 1996 bis 02. 10. 1996 öffentlich ausgelegt.

Treffelstein, den 08. 10. 1996

Gemeinde Treffelstein



(Siegel)

*Wallner*

(Wallner)

1. Bürgermeister

### 4. Satzung

Die Gemeinde Treffelstein hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31. 10. 1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 30. 07. 1996 als Satzung beschlossen.

Treffelstein, den 06. 11. 1996

Gemeinde Treffelstein



(Siegel)

*Wallner*

(Wallner)

1. Bürgermeister

## 5. Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt mit Schreiben vom **06.11.1996** gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden.

Mit Schreiben vom **23.12.1996** Az. **50.1-640/B.Nr. 31.1.5** hat das Landratsamt erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).



Treffelstein, den **07.01.1997**.....

Gemeinde Treffelstein

.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister

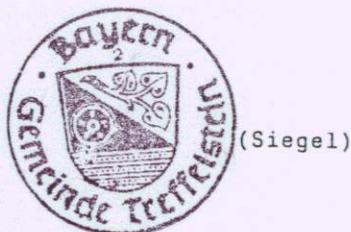
## 6. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am **15.01.1997** gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Tiefenbach, Hauptstr. 33, 93468 Tiefenbach 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, S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Treffelstein, den **16.01.1997**.....

Gemeinde Treffelstein

.....  
(Wallner) 1. Bürgermeister