

**Planzeichen als Festsetzung**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Nutzungsschablone**

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO 1990

WA	o	Art des Baugebietes	Offene Bauweise
0,3	0,9	max. zulässige GRZ	max. zulässige GFZ
III		Als Höchstmaß zul. Zahl der Vollgeschosse	

\*siehe Textliche Festsetzungen

U + E + D Als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß

**2. Baugrenzen**

Baugrenze

**3. Verkehrsflächen**

- Strassenverkehrsflächen b= 4,50 m
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenbegleitgrün b= 0,50 m ( Versickerungsfähig )
- Multifunktionsstreifen b= 2,0 m ( Versickerungsfähig )
- Fussweg b= 1,50m bzw. 3,0 m ( Versickerungsfähig )

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Bäume
- Sträucher
- Grünfläche öffentlich, Ruhezone

**5. Hauptversorgungsleitungen**

20 KV Leitung mit 8,0 m Schutzstreifen

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäude geplant
- Garagen geplant mit Einfahrtrichtung

**Planliche Hinweise**

- Parzellennummer
- Grundstücksgrenzen geplant
- Grundstücksgrenze bestand
- Flurnummern
- Höhensichtlinien
- Geländeschnitte
- Spielplatz



**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000**



**BEBAUUNGSPLAN "DREI-FÖHREN - ERWEITERUNG"**

ENTWURF 01.03.2000

GEMEINDE: BLAIBACH  
 LANDKREIS: CHAM  
 REG. - BEZIRK: OBERPFALZ

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**  
 Blaibach, den 21.02.2000  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2000 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.00. ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**2. FACHSTELLENANHÖRUNG:**  
 Blaibach, den 14.04.2000  
 Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe Ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.00 mit Anschieben vom 14.04.00 übersandt.

**3. BÜRGERBETEILIGUNG:**  
 Blaibach, den 14.04.2000  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.2000 hat in der Zeit vom 07.04. bis 16.04.2000 stattgefunden. Hierauf wurde durch Bekm. vom 14.04.2000 angesprochen am 14.04.00 hingewiesen.

**4. AUSLEGUNG:**  
 Blaibach, den 06.07.2000  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.06.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07. bis 16.07.2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden vom 06.07.00 am 06.07.00 ortsüblich bekannt gemacht. 06.07.2000

**5. SATZUNG:**  
 Blaibach, den 16.11.2000  
 Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.00 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.00 als Satzung beschlossen.

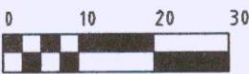
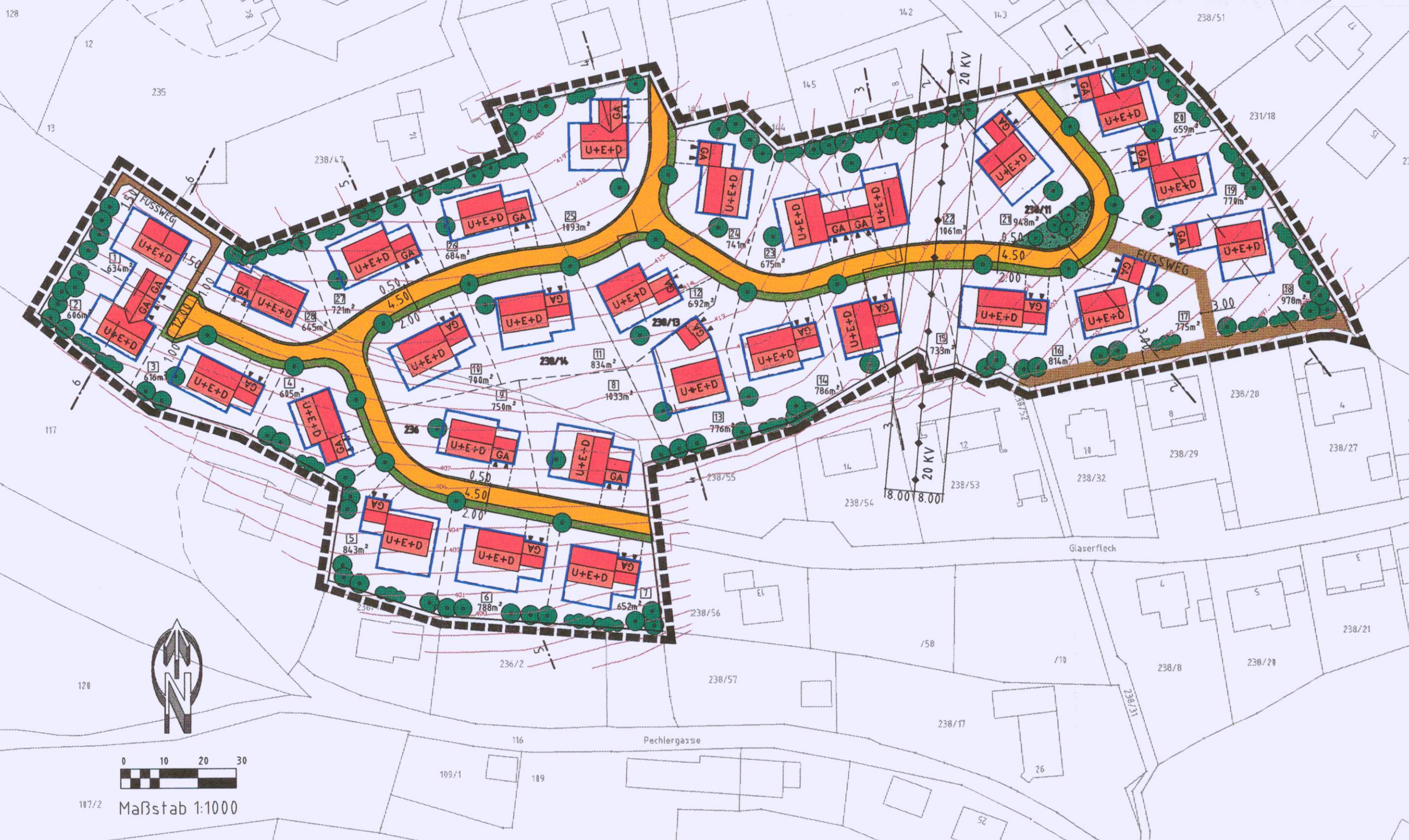
**6. INKRAFTTRETEN:**  
 Blaibach, den 21.11.2000  
 Der vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 21.11.00 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 13.06.2000 geänd. 3.11.2000 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

**7. PLANUNG:**  
 Ingenieurbüro Krischan Maier  
 Falkensteiner Str. 1  
 93426 Roding  
 Tel. 09461/94-22-0  
 Fax. 09461/94-22-26

Gez. am: ..... - Vorentwurf  
 Geänd. am: 13.06.2000 - Entwurf  
 Geänd. am: 30.08.2000  
 Geänd. am: 03.11.2000

PLANUNTERLAGEN  
 Amtliche Flurkarten i. M. 1:1000  
 Nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet






Maßstab 1:1000



## Planzeichen als Festsetzung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Nutzungsschablone

 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO 1990

WA	o	Art des Baugebietes	Offene Bauweise
0,3	0,9	max. zulässige GRZ	max. zulässige GFZ
*III		Als Höchstmaß zul. Zahl der Vollgeschoße	


\*siehe Textliche Festsetzungen


U + E + D Als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß

### 2. Baugrenzen

 Baugrenze

### 3. Verkehrsflächen

 Strassenverkehrsflächen  $b = 4.50$  m  
Strassenbegrenzungslinie


 Strassenbegleitgrün  $b = 0.50$  m ( Versickerungsfähig )

 Multifunktionsstreifen  $b = 2.0$  m ( Versickerungsfähig )

 Fussweg  $b = 1.50$  m bzw.  $3.0$  m ( Versickerungsfähig )


### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Bäume


 Sträucher


 Grünfläche öffentlich, Ruhezone


### 5. Hauptversorgungsleitungen

 20 KV Leitung mit 8.0 m Schutzstreifen


### 6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes


 Gebäude geplant  
Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben


 Garagen geplant mit Einfahrtsrichtung  
Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben


### Planliche Hinweise


 Parzellennummer


 Grundstücksgrenzen geplant

 Grundstücksgrenze bestand

 238/51 Flurnummern

 Höhengichtlinien

 4 4 Geländeschnitte

 Spielplatz

**GEMEINDE           BLAIBACH**  
**LANDKREIS         CHAM**  
**REG. BEZIRK        OBERPFALZ**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**FÜR DAS BAUGEBIET "DREI FÖHREN ERWEITERUNG"**  
**IN BLAIBACH**

**Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO**

**1.    Art und Maß der baulichen Nutzung**

WA:           Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)

GRZ:           max. zulässige Grundflächenzahl 0,3

GFZ:           max. zulässige Geschossflächenzahl 0,9

Wandhöhe:    max. 6,90 m (talseits) bei U + E + D

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

**2.    Baukörper**

Dachneigung:                   26° - 35°

Dachform:                       Satteldach, Krüppelwalmdächer

Dachüberstand:                 max. 1,00 m; bei Ausführung mit Balkon max. 1,60 m

Dachdeckung:                   Naturrote Dachsteine

Dachgauben:                    Satteldachgauben ab 32° Dachneigung bis  
Max Höhe 1,40 m x Breite 1,20 m (Fenstermaße)  
nur als stehende Formate (Höhe>Breite) zulässig.  
max. 2 Dachgauben je Dachseite.  
Abstand der Gaube vom Giebel mind. ¼ der  
Dachlänge.

Fassaden:                        Putz mit Holzverschalung mit Farbgestaltung in hellen  
Tönen. Verkleidungen aus Kunststoff, Metal oder  
Beton sind nicht zulässig.

Seitenverhältnis:               Traufseite : Giebelseite mind.    5 : 4

### **3. Garagen und Nebengebäude:**

- Ausführung:** Bei Errichtung von Garagen (Nebengebäuden) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachform, Dachhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze best. Nebengebäude anzugleichen.  
Dachneigung wie Hauptgebäude oder begrüntes Flachdach. Carports sind zulässig.
- Standort:** Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Die Flächen zwischen Garagenzufahrt und Straße sind als Stauraum auszubilden (mind. 5,5 m).  
Der Art. 7 Abs. 4 BayBo in der derzeitigen Fassung, ist zu berücksichtigen, wobei die Vorgaben der Brandschutzbestimmungen einzuhalten sind.
- Wandhöhe:** Grenzgaragen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Bei sonstigen Garagen Einhaltung der Abstandsflächen und Wandhöhen nach BayBO.

### **4. Weitere Festsetzungen**

- Stützmauern:** Erforderliche Stützmauern sind nur als Trockenmauer mit max. sichtbaren Mauerhöhe von 1,50 m zulässig.  
An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig (Mindestabstand: 5,0 m).  
Ausnahme: Grundstückszufahrten
- Geländegestaltung:** Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen.  
Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen (mind. 1:3) harmonisch an das Gelände anzuschließen. Falls doch Trassierungen nötig werden, sind Abgrabungen bzw. Auffüllungen nur in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- Eingrünung:** Die Eingrünung ist im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich durch die bestehende Bebauung bzw. Eingrünung gegeben.  
Der westliche Bereich wird durch die bestehende Waldfläche abgedeckt. Bei neuer Bepflanzung auf den Bauparzellen sind nur einheimische Sträucher und Gehölze zulässig.
- Grünordnung:** Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soll auf je 150 qm mind. ein Laubbaum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt werden (einheimischer Laub- oder Obstbaum).

## Artenzusammenstellung empfohlener Baum- und Straucharten

Bäume:	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
	Sommereiche	<i>Quercus robur</i>	
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	
	Linde	<i>Tilia cordata</i>	
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	
	Sträucher:	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
		Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
		Hartriegel	<i>Cornus snguinea</i>
Weißdorn		<i>Crataegus monogyna</i>	
Schlehe		<i>Prunus spinosa</i>	
Schneeball		<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>	
Pfaffenkämpchen		<i>Euonymus europaeus</i>	
Alpenjohannisbeere		<i>Ribes alpinum, sanguineum</i>	
Wildrosen		<i>Rosa moyesii</i>	
Holunder		<i>Sambucus nigra</i> u. <i>racemosa</i>	
Strauchweiden	<i>Salix aurita, purpurea, nana, caprea, smithiana, repens, u. wehrhahnii</i>		
Schneebeere	<i>Symphoricarpos orbicalatus</i>		

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollen nicht verwendet werden:

- I. Gehölz mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidalaufrichten 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 typhia*)

**Biotope:** Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich ein Biotop der in der Biotopkartierung mit 136/2 bezeichnet ist.

Der Biotop kann zum Teil nicht erhalten werden. Dafür wird bei Parz. 21 eine gleichwertige Ausgleichsfläche geschaffen.

**Einfriedungen:** Als straßenseitige Einfriedung sind nur senkrechte Holzlatten- oder Harichelzäune in einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend auszubilden. Sockel und Gartenmauern sind nicht erlaubt. Zwischen den Grundstücksgrenzen dürfen auch 1,20 m hohe Maschendrahtzäune verwendet werden, die aber mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. Werden Holzzäune gestrichen, so dürfen keine deckenden Farben und keine giftigen, umweltschädlichen Lasuren verwendet werden.

**Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bestimmung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.

Niederschlags-  
wassernutzung:

Zur Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse sind Rückhalteeinrichtungen vorzusehen (Regenzisternen odgl.), ebenso müssen Niederschlagswässer auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt und sollten für Gieß- bzw. Waschwasser oder zur WC- Spülung verwendet werden. Überschüssige unverschmutzte Niederschlagswässer müssen, soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden.

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammel- anlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer der Gemeinde Blaibach Mitteil- ung zu machen. Es ist sicherzustellen, daß keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Nieder- schlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erfor- derlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückge- griffen werden, (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regen- wasserbehälter muß mit Trinkwasser gespeist werden.

Versiegelung:

Flächenversiegelungen für Stellplätze und Garagenzufahrten müssen aus ökologischen Gründen ausgeschlossen werden.

Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, daß sie wasserdurchlässig ist. (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Betonfugensteinen).

### Hinweise

Außenbeleuchtung: Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

Versorgungsleitungen:

Die 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen dürfen mit niedrig wachsenden Bäumen und Sträuchern unterpflanzt werden.

Die DIN VDE 0210 ist einzuhalten.

Stromversorgung: Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt mit Erdkabel.

Allgemeines:

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

## **Präambel**

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art.91 und Art. 89 Abs. 1 Nr.17 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende:

## **Satzung**

über den Bebauungsplan

**"Drei Föhren Erweiterung"** in Blaibach, Landkreis Cham

### **§ 1**

Der Bebauungsplan „ Drei-Föhren-Erweiterung" in der Fassung vom 01.03.u.03.11.2000.....  
Ist beschlossen.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1)    Übersichtsplan vom 01.03.2000.....
- 2)    Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Teil vom 03.11.2000.....
- 3)    Geländequerschnitte vom 01.03.2000.....

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Mit Gelbuße bis zu 100.000,-.....Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf den Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



§ 4

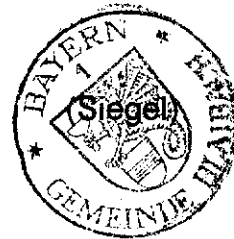
**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Blaibach, den 21. November 2000  
(Ort, Datum)

*Trenner*

.....  
(Unterschrift) Trenner  
1. Bürgermeister



.....  
\* länderspezifische Vorschrift der Bauordnung bzw. der Gemeindeordnung  
(Kommunalverfassung) eintragen.



# BEBAUUNGSPLAN

## "DREI-FÖHREN - ERWEITERUNG"

ENTWURF  
01.03.2000

GEMEINDE : BLAIBACH  
LANDKREIS : CHAM  
REG. - BEZIRK : OBERPFALZ

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Blaibach, den 21.02.2000  
Trenner  
Trenner, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2000 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.00 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

### 2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

Blaibach, den 14.04.2000  
Trenner  
Trenner, 1. Bürgermeister

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe Ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.00 mit Anschreiben vom 14.4.00 übersandt.

### 3. BÜRGERBETEILIGUNG:

Blaibach, den 14.04.2000  
Trenner  
Trenner, 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.2000 hat in der Zeit vom 17.4. bis 18.5. stattgefunden. Hierauf wurde durch Bkm. vom 14.04.2000 angeschlagen am 14.4.00 hingewiesen.

### 4. AUSLEGUNG:

Blaibach, den 6.7. bzw. 15.9.2000  
Trenner  
Trenner, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.6. bzw. 30.8.00 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.7. bis 16.8.2000 bzw. 25.9. - 26.10.00 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden vom ..... am 6.7.00 ortsüblich bekannt gemacht. bzw. 15.9.00

### 5. SATZUNG:

Blaibach, den 16.11.2000  
Trenner  
Trenner, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Blaibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.00 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.11.2000 als Satzung beschlossen.

### 6. INKRAFTTRETEN:

Blaibach, den 21.11.2000  
Trenner  
Trenner, 1. Bürgermeister

Der ~~vom Landratsamt Cham nicht beanstandete~~ Bebauungsplan wurde am 21.11.00 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung von 13.00 geänd. 3.11.2000 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

### 7. PLANUNG:

Ingenieurbüro Krischan Maier  
Falkensteiner Str. 1  
93426 Roding  
Tel. 09461/94-22-0  
Fax. 09461/94-22-26



Gez. am: ..... - Vorentwurf  
Geänd. am: 13.06.2000 - Entwurf  
Geänd. am: 30.08.2000  
Geänd. am: 03.11.2000

#### PLANUNTERLAGEN

Amtliche Flurkarten i. M. 1:1000  
Nach Angaben des Vermessungsamtes  
zur genauen Maßentnahme geeignet