

Die Gemeinde Schönanger erläßt auf Grund § 2 Abs.1, § 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - den Bebauungsplan Nr. 5 "Feldäcker", Ortsteil Schönanger, als **S a t z u n g**.

## **A.** FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1  Allgemeines Wohngebiet
  - 1.2  Dorfgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1  Zahl der Vollgeschoße
  - 2.2 Höhenkote Erdgeschoßfußboden
  - 2.3 Geschoßflächenzahl: für das Bebauungsgebiet wird eine Zahl von GFZ = 0.25 festgesetzt
3. Bauweise, Baulinien und -grenzen, Stellung und Form
  - 3.1  Baulinie
  - 3.2  Baugrenze
  - 3.3  First- und Gebäuderichtung  
(in einigen Fällen wahlweise gemäß Angabe)
  - 3.4  als Dachform wird Satteldach festgesetzt;  
Dachneigung 24- 29°
4. Verkehrsflächen
  - 4.1  Kreisstraße
  - 4.2  Gemeindestraße
  - 4.3  Verkehrsberuhigter Bereich
  - 4.4  Straßenbegrenzungslinie
  - 4.5  Sichtdreieck, von jeder Bebauung, Bepflanzung oder Ablagerung über 1.0 m Höhe über OK Straße freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz über 2.5 m Höhe
  - 4.6  Zu- und Abfahrtsverbot
  - 4.7  Garage
  - 4.8  Fußweg
  - 4.9  Radweg
5. Flächen für Ver- und Entsorgung
  - 5.1  Trafostation
  - 5.2  Die bestehende 20-KV-Leitung der OBAG. Sie ist im Bereich des Bebauungsplanes zu verkabeln
6. Unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen
  - 6.1  Elektrizität

## 7. Grünflächen

- 7.1  Öffentliche Grünfläche  
7.2  Spielplatz  
7.3  Böschung  
7.4  Offen zu haltende private Grünfläche

## 8. Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- 8.1  Zu erhaltende Bäume  
8.2  Bäume zu pflanzen  
8.3  Sträucher zu pflanzen

## 9. Sonstige Darstellungen

- 9.1  Abgrenzung unterschiedlicher Festlegungen innerhalb von Flächen gemäß § 9 BBauG  
9.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der Nutzung

- 1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 5 der BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig  
1.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

### 2. Nebenanlagen und Einrichtungen

- 2.1 Überdachte Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Bauten zu integrieren. Müllboxen sind unzulässig  
2.2 Werbeanlagen sind nicht zulässig  
2.3 Im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BBauG können andere Garagenstandorte zugelassen werden, wenn  
a) städtebauliche Gründe der Abweichung nicht entgegenstehen  
b) die Abstandsflächenvorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden und  
c) die Ausnahme mit sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Insbesondere kann hierbei die bauliche Verbindung der Garage mit einem Hauptgebäude zugelassen werden.

### 3. Gestaltungsanforderungen

- 3.1 Außenwände sind in hellem Putz, geschlammtem Mauerwerk oder Naturholzverschalung auszuführen  
3.2 Im Mauerwerk eingeschnittene Fenster sind in stehenden Formaten mit mittiger Teilung auszuführen  
3.3 Dächer sind als <sup>Scheldach</sup> Halbwalme mit roter Ziegeleindeckung auszuführen. Bei Doppelhäusern und Doppelgaragen haben die aneinandergrenzenden Bauhälften gleiche Gestaltungselemente zu verwenden  
3.4 Sonnenkollektoren sind zulässig  
3.5 Garagentore, Außentüren, Fenster, Fensterläden und Balkonverkleidungen sind in gebeiztem, farbig lasiertem oder lackiertem Holz auszuführen. Rolläden aus Plastikmaterial sind unzulässig

- 3.6 Unzulässig sind: Flachdächer, Glasbausteine, geteerte Garagenzufahrten, Einzäunung der Vorgärten
- 3.7 Einfriedungen sind als Hanichel- oder Staketenzäune mit einer Höhe von 1 m zulässig

4. Grünordnung

- 4.1 Die Vorgärten sind gemäß Gestaltungsplan zu bepflanzen und zu pflegen
- 4.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Gras, Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die im Plan festgesetzten Pflanzungen sind ausreichend zu sichern
- 4.3 Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zulässig:

4.31 Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Fagus silvatica	Buche
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Linde

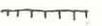
4.32 Sträucher

Sambucus racemosa/nigra	Holler
Salix capria	Salweide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß

4.33 Unzulässig sind

Thujen in Arten und Formen, Wacholder in Arten und Formen und Blautanne in Formen

**C. HINWEISE**

- 1.  Bestehende Gebäude
- 2.  Grundstücksgrenze
- 3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4.  Flurstücksnummer
- 5.  Vorgeschlagene Form der Baukörper
- 6.  Maßzahl in m
- 7.  Zäune
- 8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Emissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Felder zu rechnen, die allerdings kurzfristig und als ortsübliche Belastung zu tolerieren sind.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a, Absatz 6 Bundesbaugesetz in der Zeit vom **0.8. Juli 1983** bis **0.8. Aug. 1983** ... im Gemeindeamt Neuschönau ausgelegt.



Neuschönau, den **1.0. Aug. 1983**

*Beckmann*  
.....  
(1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat Schönanger hat mit Beschluß vom **2.6. Jan. 1984** den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.



Neuschönau, den **0.7. Feb. 1984**

*Beckmann*  
.....  
(1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom..... Nr. .... gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S.327), geändert durch Verordnung vom 25.11.1969 (GVBl. S.370), geändert durch Verordnung vom 4.12.1973 (GVBl. S.650), genehmigt.

Freyung, den .....  
I.A.

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich durch ..... bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab ..... auf Dauer in der Gemeindeverwaltung Neuschönau eingesehen werden.

Neuschönau, den .....  
.....  
(1. Bürgermeister)