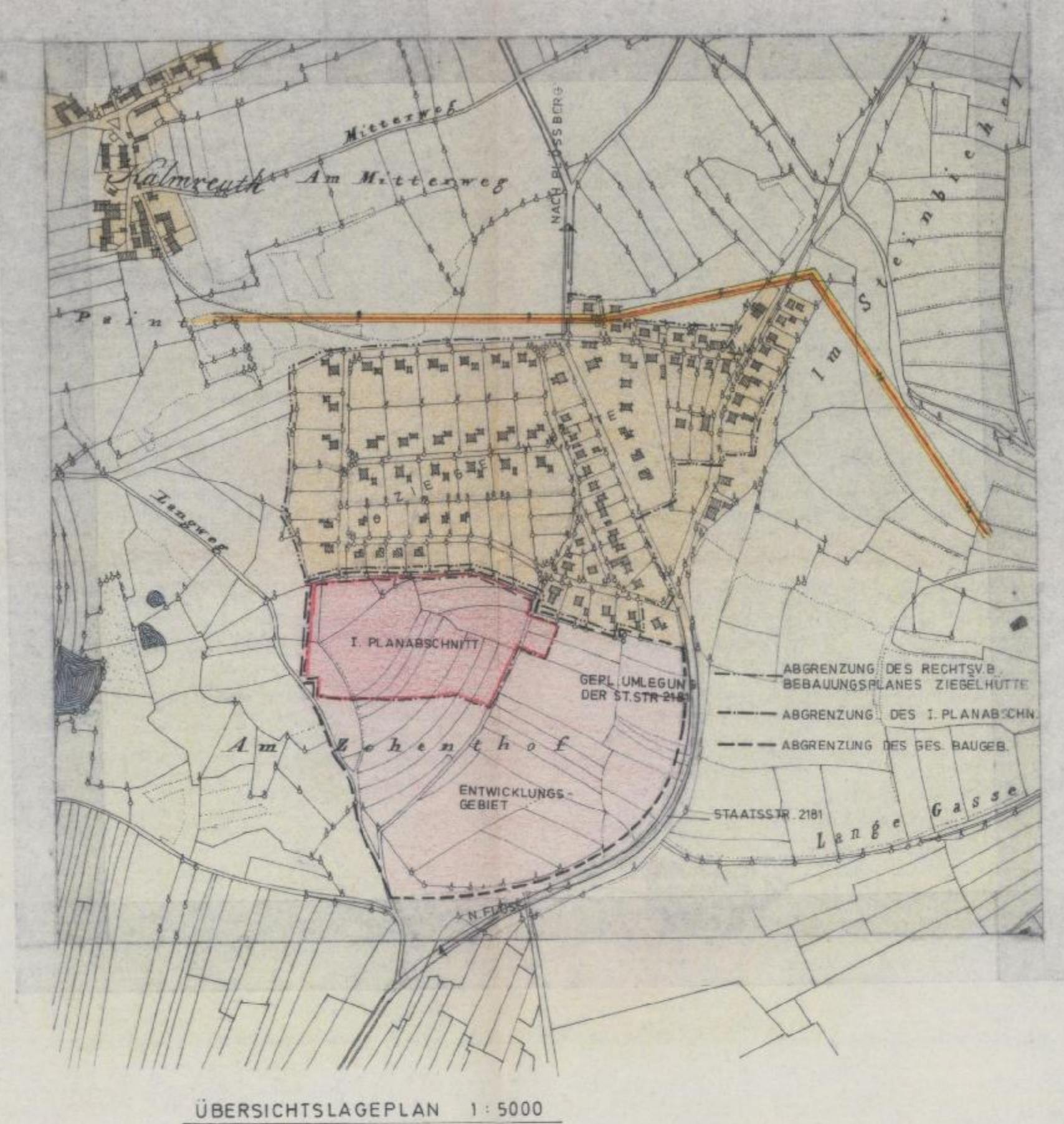
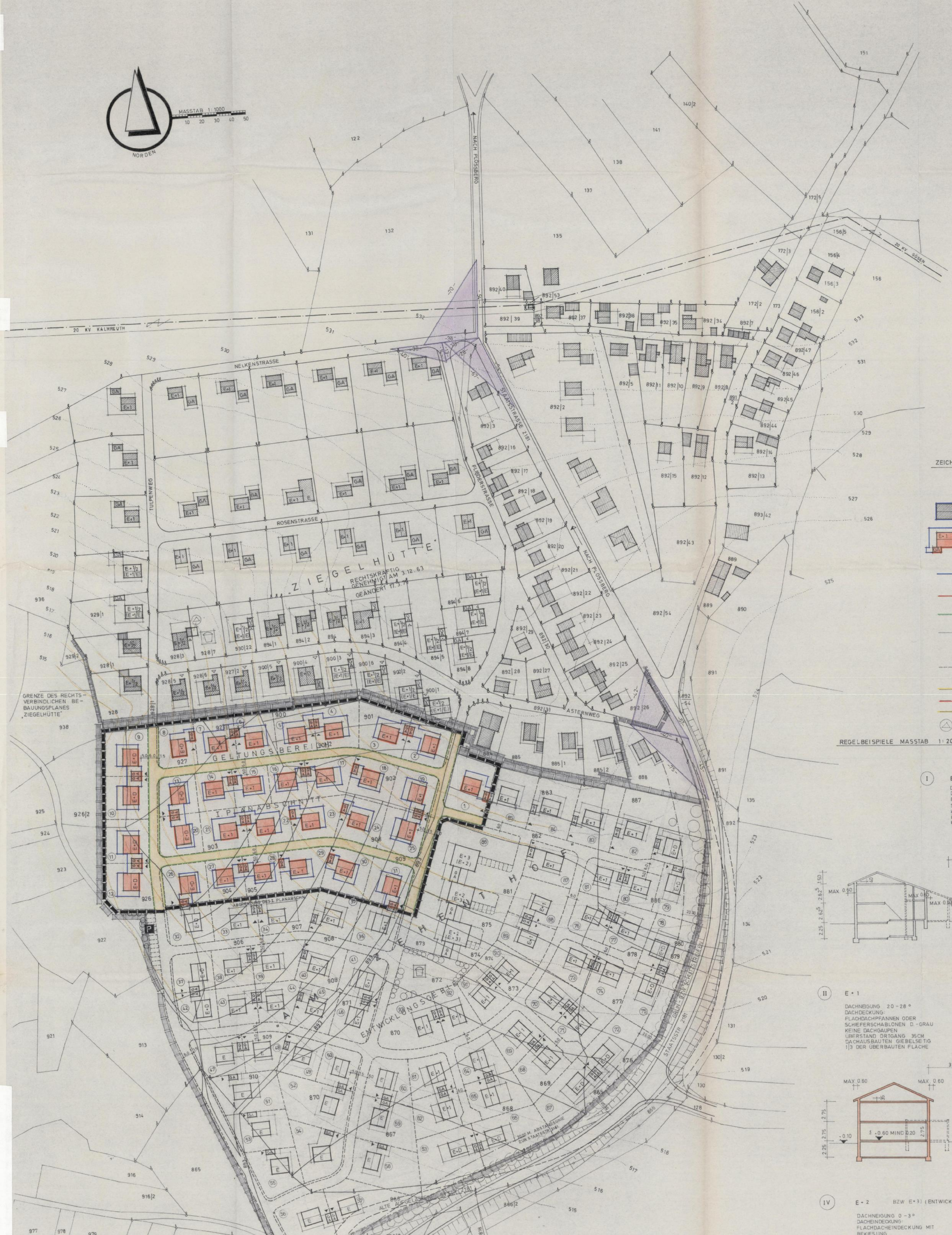
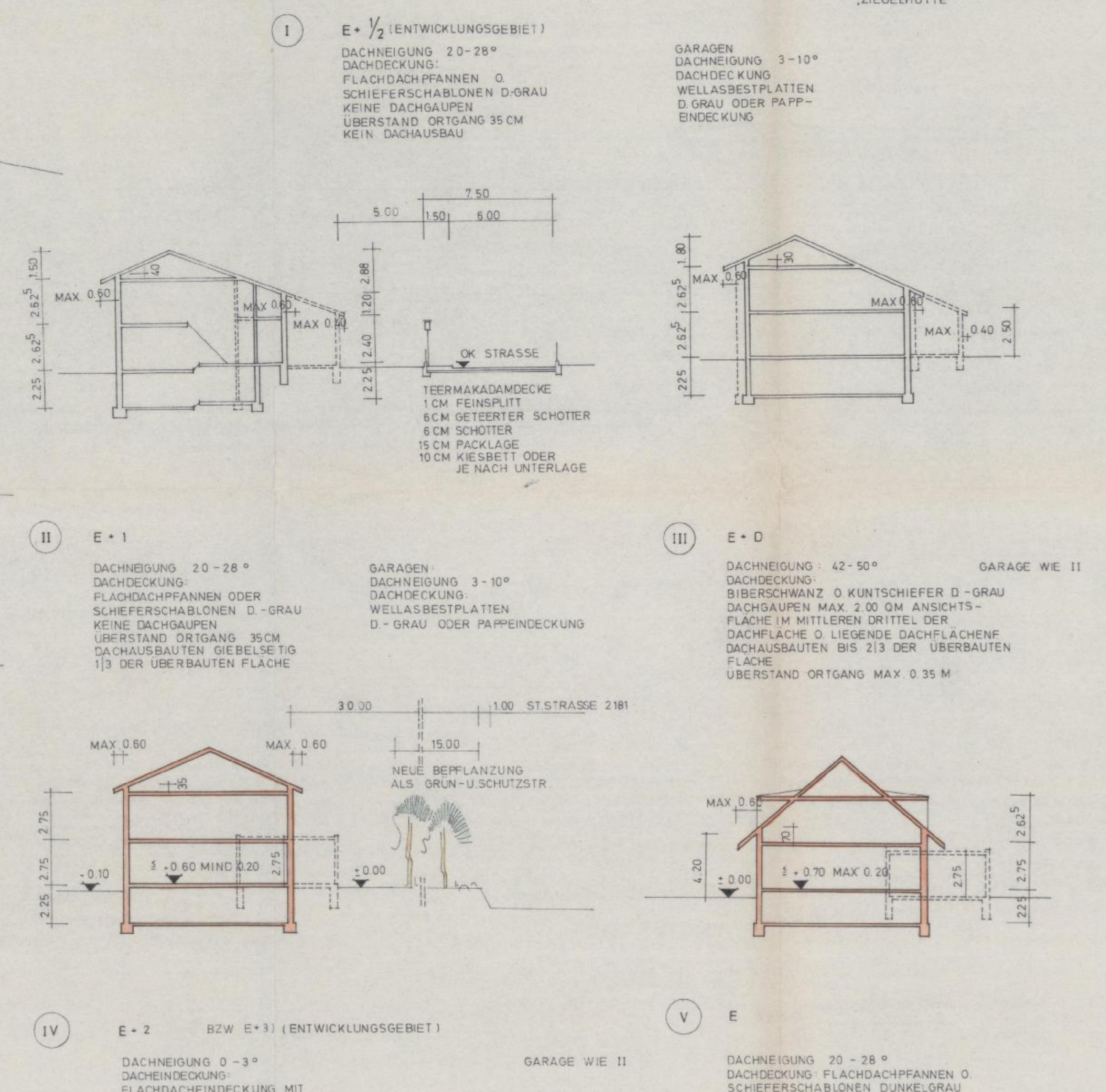




ZEICHENERKLÄRUNG

- BESTEHENDE BEBAUUNG
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT GESCHÖSSZAHN, FIRSTRICHTUNG U. ÜBERBAUBARER FLÄCHE
- BAUGRENZE
- BAULINIE ZWINGEND
- STRASSENBELEGUNGSLINIE
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- HOCHSPANNUNG MIT SCHUTZREIFEN
- TRANSFORMATOR
- KINDERSPIELPLATZ
- PARKPLATZ
- GEHSTEG GARAGE
- ÜBERBAUBARER TEIL DES GRUNDSTÜCKES
- BAUGRENZE ABGRENZUNG DES BAUGEBIETES LAUFENDE NUMMER DES GRUNDSTÜCKES
- STRASSENBELEGUNGSLINIE
- ABGRENZUNG DES GESAMTEN BAUGEBIETES
- ABGRENZUNG DES I. PLANABSCHNITTES
- ABGRENZUNG DES RECHTS-VERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES 'ZIEGELHÜTTE'

REGELBEISPIELE MASSTAB 1:200



2.) Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschöszahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen müssen hierbei eingehalten werden.

Dachdeckungen sind gemäß Regelbeispiel auszuführen. Dachüberstände an Traufen und Ortgängen sind wie im Regelbeispiel angegeben auszuführen.

Für die E + 1-Bauweise mit jeweiligen Satteldächern (Regelbeispiel II) können Dachgeschossbauten zugelassen werden, wenn diese nur im Giebelbereich und höchstens für 1/3 der überbauten Fläche geplant sind. Bei E + D-Bauweise mit jeweiligen Satteldächern (Regelbeispiel III) können Dachgeschossbauten zugelassen werden, wenn diese höchstens für 2/3 der überbauten Fläche geplant sind.

Für die im Entwicklungsgebiet geplante E + 1 und E + D-Bauweise gelten oben angeführte Bauvorschriften. Für E + E + 1/2-Bauweise im Entwicklungsgebiet mit jeweiligen Satteldächern sind Dachgeschossbauten unzulässig (Regelbeispiel I und V).

Für die im Regelbeispiel IV geplanten Gebäude ist ein Flachdach vorgesehen. Die Gebäude können in E + 2 bzw. E + 3-Bauweise ausgeführt werden. (Entwicklungsgebiet)

Dachfenster in Form von Dachgauben sind bei den geplanten Wohnhaustypen E + 1 nicht zugelassen. Für den möglichen Ausbau bei oben angeführten Typen sind in jedem Fall entsprechende Fenster in den Giebelflächen vorzusehen. Hierfür ist auch der Einbau von liegenden Dachfenstern (Dachflächenfenster) möglich, wobei diese nur im inneren Drittel der Dachfläche liegen dürfen. Bei E + D-Bauweise sind Dachfenster in Form von Dachgauben mit einer max. Ansichtsfäche von 2,00 qm im mittleren Drittel der Dachfläche zugelassen. Der Einbau von liegenden Dachfenstern (Dachflächenfenstern) ist möglich, wobei diese nur im mittleren Drittel der Dachfläche liegen dürfen.

Die Traufhöhe darf auf der Talenseite beim Typ E + 1 die Höhe von 6,50 und bei Typ E + D das Maß von 4,50 m nicht überschreiten. Für die im Entwicklungsgebiet geplante E + 1 und E + D-Bauweise gelten oben angeführte Bauvorschriften. Für E + E + 1/2-Bauweise im Entwicklungsgebiet mit jeweiligen Satteldächern ist der Einbau von Dachfenstern in Form von Dachgauben nicht zugelassen. Der Einbau von liegenden Dachfenstern (Dachflächenfenster) ist möglich, wobei diese nur im mittleren Drittel der Dachfläche liegen dürfen. Beim Typ E darf die Traufhöhe talseitig 3,70 m nicht übersteigen. Weiter darf bei Typ E + 1/2 die Höhe von 3,00 m nicht überschritten werden. (Entwicklungsgebiet)

Als Außenputz ist normaler Fassadenputz in hellen Farbtönen und in herkömmlicher Putzstruktur zu verwenden. Soweit Fassadenverkleidungen aus Zementbestputzplatten verwendet werden, müssen diese den Putzflächen farblich weitgehend entsprechen. Stein-, Fliesen- oder Holzverkleidungen an Fassaden sind den baulichen Gegebenheiten anzupassen.

3.) Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude mit Putzart und Farbe wie der Hauptbau. Die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung ist gemäß dem jeweiligen Regelbeispiel auszuführen. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. dem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Soweit nicht ein größerer Stauraum zur Straße vorgesehen ist, ist ein solcher von mind. 5,00 m einzuhalten. Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talwärts zweigeschossig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen und anzupflanzen. Soweit nach den festgesetzten Bauvorschriften Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzabstand festgesetzt.

4.) Außenwerbung und Reklameeinrichtung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn diese nicht verunstalten. An einer Gebäudefront dürfen nur Werbeeinrichtungen angebracht werden, die insgesamt 1,00 qm Fläche nicht überschreiten. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,50 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5.) Einfriedungen

Zulässig sind Holzeinfriedungen, Drahtgitterzäune und Hecken, maximal 1,20 m einschl. Sockel hoch, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Es ist einheitliches Baumaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben sind ebenfalls einheitlich auszuführen.

6.) Terrassen

Terrassenbauten sind zu vermeiden, daß sie sich den natürlichen Gelände anschließen. Bstschungen, Terrassen usw. müssen sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Die Verfüllung von Natursteinmauerwerk mit normalem Kalk- oder Zementmörtel ohne Farbanstrich und auch ohne farbigen Anstrich zu erfolgen. Trockenmauern bis 0,60 m Höhe sind möglich, wobei eine entsprechende Bepflanzung vorzusehen ist.

7.) Bepflanzung

Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen. Der Abstand von Bäumen zur straßenseitigen Einmündung muß zum Schutz des Straßenbaus und der Versorgungsleitungen mind. 2,00 m betragen. Innerhalb evtl. erforderl. Verkehrsrichtungskeile dürfen Pflanzungen nur bis zur Zaunhöhe angelegt und unterhalten werden.

8.) Freileitungen

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstückes. Dachständer sind soweit möglich, auf der, der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten. Für Baugebiete mit erdgeschossiger Bauweise sind möglichst Kabelanschlüsse vorzusehen.

9.) Abstandflächen

Die Abstandflächen - Abstand Hauptgebäude zur seitlichen Nachbargrenze, sowie auf Seiten mit nur einem notwendigen Fenster pro Geschö - haben bei Gebäuden mit E + 1 mind. 4,00 m zu betragen. Die Abstandflächen der Gebäude auf den Seiten mit mehr als einem notwendigen Fenster pro Geschö zur Nachbargrenze muß bei allen Wohnhaustypen mind. 8,00 m betragen (gem. BayBO Art. 6). * soweit sich nicht aus den festgelegten Baugrenzen größere Abstände ergeben.

10.) Ausnahmen

Ausnahmen können bei Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bewilligt werden:

- Bei Nebengebäuden (Ziffer 3) ist eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche möglich, allerdings darf die Gesamtfläche nicht mehr als 50,00 qm und die Firsthöhe nicht mehr als 2,75 m betragen. Weiter können die Standorte der Nebengebäude in Richtung zur jeweiligen Erschließungsstraße hin verlegt werden. Dabei dürfen jedoch zwingende Baulinien nicht überschritten werden. Wenn sich die Geländeverhältnisse anbieten, können Garagen auch im Untergeschö der Hauptgebäude eingepflanzt werden.
- Einfriedungen (Ziffer 5) können auf die vorgeschriebene Höhe auch als Mauern ausgeführt werden, wenn hierbei das Gesamtbild nicht gestört wird.
- Terrassen (Ziffer 6) können auch von Erdgeschößfußboden aus höhenmäßig versetzt werden, oder über Freitreppen erreichbar sein.

1.) Trotz der bisherigen Entwicklung der Bevölkerung von Flö konnte der Baugrundstückbedarf immer noch nicht befriedigt werden. Hierfür bietet sich aufgrund bereits vorhandener Ortslage, sowie wegen des in unmittelbarer Nachbarschaft ausgewiesenen und zum Großteil bereits bebauten Baugelbietes "Ziegelhütte" das Baugelbiet "Am Zehnthof" als sehr wirtschaftlich an. Da in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich die Haupterschließung teilweise vorhanden ist und lediglich entsprechende Erweiterungsmassnahmen erforderlich werden, bietet sich die ausgewiesene Fläche zweifelslos auch aus diesem Grunde als Bauland an. Durch die Ausweisung der beplanten Grundstücke ergeben sich 31 Bauplätze in unterschiedlichen Größen, die für verschiedene Bautypen genutzt werden können. Da auch der evtl. Weiterentwicklung Rechnung zu tragen, wurde das angrenzende Gebiet mit beplant und gilt als Entwicklungsgebiet. Die in den jeweiligen Bereichen geplante Bauweise paßt sich den dortigen Geländebedingungen bzw. der vorhandenen Umgebung an. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus den dortigen Regelbeispielen.

2.) Vom vorhandenen Ortsstraßennetz aus sind mehrere Stich- und Verbindungsstraßen zur zufahrtstüßigen Erschließung des Baugelbietes geplant. Dort wo übergeordnete Straßen berührt werden, sind entsprechende Ausbesserungen vorgesehen. Was den notwendigen Abstand von der ST 2181 für die spätere Weiterentwicklung des Baugelbietes betrifft, ist das erforderliche Maß auch hinsichtlich der Lärmschutzwand berücksichtigt, wobei sich der geplante und öffentliche Grüngürtel sehr günstig auswirkt (siehe Regelbeispiel).

Die Wasserversorgung ist aus dem gemündlichen und zu erweiternden Rohrnetz möglich.

Die Abwässer werden in die im Bau befindliche Gesamtkanalisation mit Sammelktrzanlage eingeleitet.

Die Stromversorgung ist von vorhandenen Ortsnetz aus möglich.

Besondere Gründungsmaßnahmen für die Gebäude sind nicht zu erwarten. Vorhandene Höhenunterschiede zwischen bisherigen Parzellen können von der Parzellierung egalisiert werden.

3.) Bodenbedingende Maßnahmen sind in größerem Umfang nicht zu erwarten bzw. ist hierzu die Gemeinde Flö beauftragt, indem die bisherigen Grundstücke vorab von der Gemeinde aufgekauft, vermessen und an die Beteiligten weiter veräußert werden.

ÜBERSCHLAG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Wasserversorgung	ca. 550 lfdm à 80,— DM	= 44.000,— DM
Kanal	ca. 500 lfdm à 180,— DM	= 90.000,— DM
Straße	ca. 3850 qm à 45,— DM	= 173.250,— DM
Straßenbeleuchtung	ca. 6 Stück à 2.000,— DM	= 12.000,— DM
Erschließungskosten geschätzt		= 319.000,— DM

SATZUNG

i.d.F der Bek vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256)
Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 6. 1961 (OvBl. S. 161), Art. 107, Abs. 4 und Art. 105 Ziff. 11 der Bay. Bauordnung vom 21. 8. 1969 (OvBl. S. 263) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14. 12. 1970 (OvBl. S. 13) erläßt der Markt

Flö / O p f .
Schr. 21.7.1977 Nr. 40 Az. 610
folgende von Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab mit Zustimmung von ...
genehmigte Satzung
über den Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet "Am Zehnthof".

§ 1
Der Bebauungsplan für das Baugelbiet "Am Zehnthof" gefertigt im April 1975 von Architekt Kaver Bognex 8486 Windscheschenbach wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan mit den darauf befindlichen Bauvorschriften ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft.

Flö / O p f ., den 13. Sept. 1977
Marktgemeinde Flö
Bürgermeister

Beschluß des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes 4.5.73, Nr. 91

Beschluß des Gemeinderates über die Billigung des Bebauungsplanes 2.5.75, Nr. 56

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende, sowie Bauvorschriften ... Flö, in allen Amtskösten, Ausgelegt am 16.5.75

i.d.F der Bek v. 18.8.76 (BGBl. I S. 2256)

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 6. 1961 (BayOvBl. S. 161), Art. 107, Abs. 4 und Art. 105, Ziff. 11 der BayBO vom 21. 8. 1969 (OvBl. S. 263) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 12. 1970 (OvBl. S. 13) vom 2.5.75, Nr. 56

Ort und Zeit der zweiten Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeit des Anschlages an der Gemeindefel Flö, in allen Amtskösten, vom 12.9.1977 am 15.9.77

15.9.1977
Flö / O p f .
8486 Markt Flö / O p f .
1. Bürgermeister
Bürgermeister

WINDSCHECHENBACH, im April 1975
gegründet im September 1976

KAVAR BOGNER ARCHITECT
8486 WINDSCHECHENBACH
Planfertiger

Markt Floß

Oberpfalz

Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab

Bankkonten:

Sparkasse Floß Kto. Nr. 90118 (BLZ 75351960)
Raiffeisenbank Floß Kto. Nr. 0703605 (BLZ 75069039)
Volksbank Floß Kto. Nr. 300500 (BLZ 75390000)
Postscheckamt Nürnberg Kto. Nr. 32666-851 (BLZ 76010085)
Telefon: Floß Nr. (09603) 404 u. 405

BEKANNTMACHUNG

Der Marktgemeinderat hat am 2. 5. 1977 für das Baugebiet " Am Zehenthof " einen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist vom Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab mit Schreiben vom 21. 7. 1977 Nr. 40 Az.: 610 genehmigt worden. Der Wortlaut dieses Genehmigungsschreibens wird im Anschluß an diese Bekanntmachung bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Rathausplatz 3, Zimmer Nr. 204, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemäß § 155a des Bundesbaugesetzes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.




(Lehner)
1. Bürgermeister.

Bekanntmachungsvermerk

Markt Floß

Die Anschläge wurden am 15. 11. 1977 angeheftet und am 15. 12. 1977 wieder entfernt.

Floß, den 16. Dezember 1977

Markt Floß



(Lehner)
1. Bürgermeister

[Handwritten signature]

Der Marktgemeinderat hat am 15. 11. 1977 in der Sitzung eine Besondere Bekanntmachung beschlossen, die dem Rat der Marktgemeinde Markt Floß am 15. 12. 1977 mit Schreiben vom 21. 12. 1977 Nr. 40 Az. 1 610 genehmigt worden. Der Wortlaut dieses Genehmigungsbeschlusses wird im Anschlag an diese Bekanntmachung bekanntgemacht.

Der Besondere liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Rathausplatz 3, Zimmer Nr. 204, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes wird der Besondere mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemäß § 122a des Bundesbaugesetzes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Besondere nicht rechtskräftig, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Besondere gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; das gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Besondere verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Besondere und über das Erheben von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

[Handwritten signature]
(Lehner)
1. Bürgermeister

