

GEMEINDE HAIBÜHL

LANDKREIS CHAM

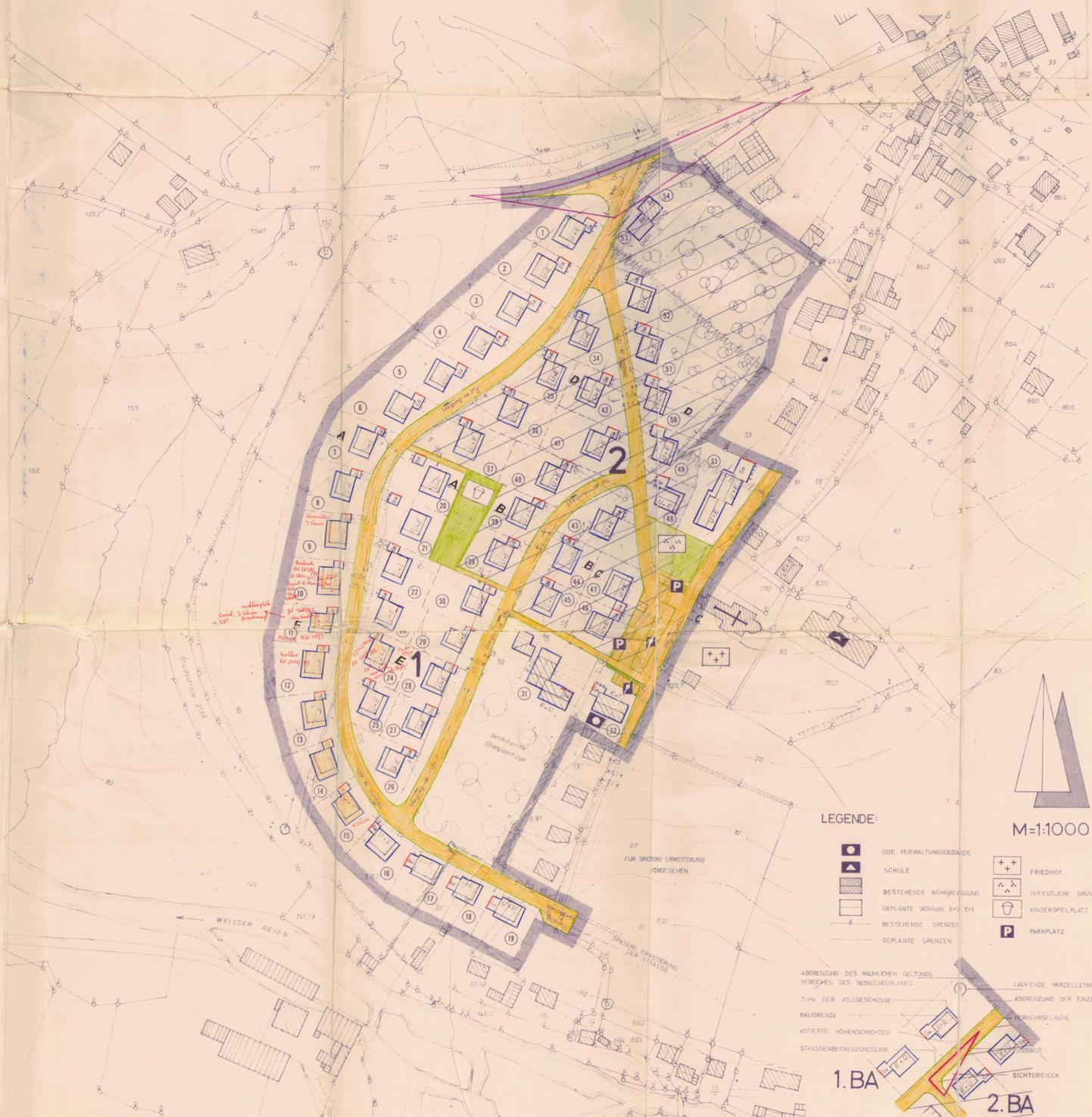
VERBINDLICHER BAULEITPLAN FÜR DAS BAUGEBIET

-BEBAUUNGSPLAN- "WEGENFELDER"

ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE



ÜBERSICHT M 1:5000

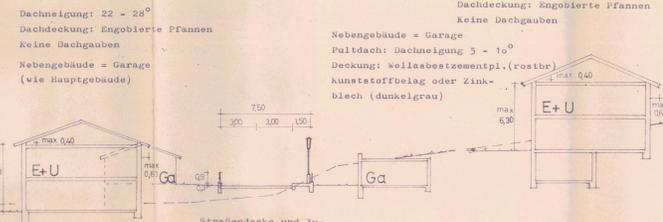


LEGENDE:

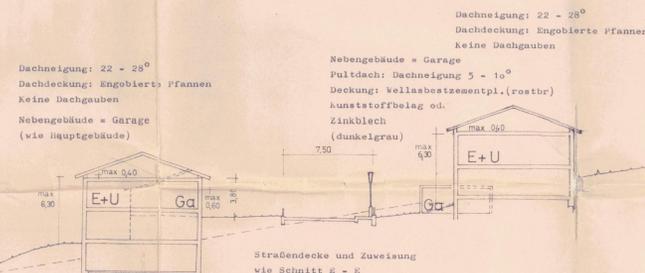
- ODE VERWALTUNGSBAUDE
- SCHULE
- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- FRIEDHOF
- ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN
- KINDERSPIELPLATZ
- PARKPLATZ
- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- ABGRENZUNG DER EINZELGEBIETE
- VERKEHRSFLÄCHE
- SICHTDREIECK

M=1:1000

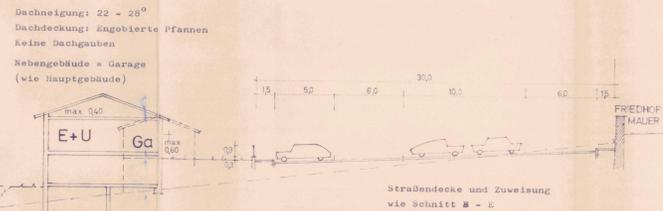
REGELBEISPIELE M=1:200



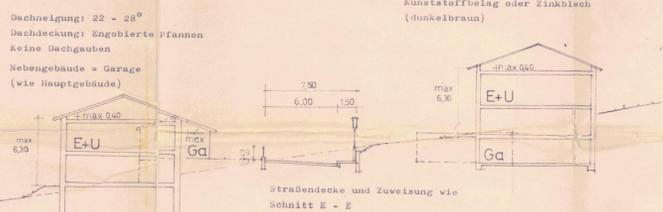
SCHNITT A-A



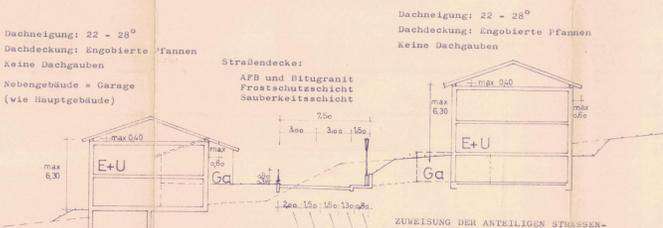
SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D



SCHNITT E-E

Alle Leitungen sind streng parallel, Leitungskreuzungen rechtwinklig zur Straßennachse zu verlegen.

- 1) **Nutzungsart:**
Das Baugelände ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 20. November 1968 (BdBl. I S. 1237) in offener Bauweise.
- 2) **Hauptgebäude:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschözhöhen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachbühnen sind zulässig bis max. 60 cm, an Ortsgang bis max. 60 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E+U" an der Bergseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 3,80 m, an der Talseite 6,30 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Außenputz als Glatt- oder Haubputz in gedeckten Farben.
- 3) **Nebengebäude (Garagen):**
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putz- und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. 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 die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
- 4) **Außenwerbung:**
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeanlagen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind helle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Neonschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- 5) **Einfriedigungen:**
Zulässig sind Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,20 m Höhe einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedigung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen sind Einfriedigungen ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garageneinfriedigungen dürfen nicht eingesenkt werden.
- 6) **Terrassen:**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebene Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- 7) **Bepflanzung:**
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke stehende Strauchpflanzen dürfen nicht höher als 1,00 m werden, Bäume sind im Bereich 1,00 - 2,00 m auszusäen.
- 8) **Freileitungen:**
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- 9) **Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoss und Untergeschoss mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden.

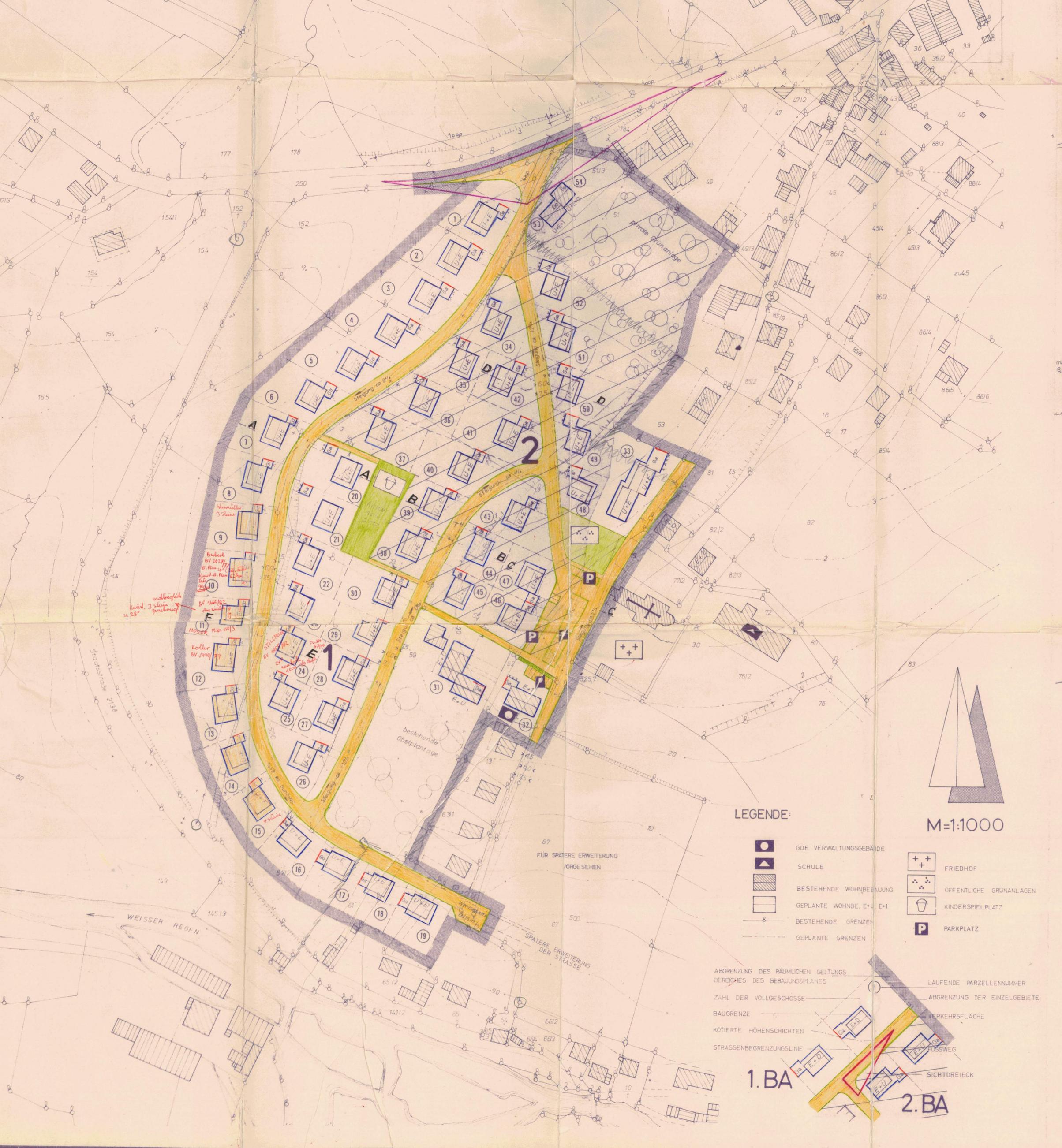
Begründung: (siehe Bundesbaugesetz § 9 Abs. 6)
Im Südwesten der Ortschaft Haibühl soll im Anschluß an die bestehende Bebauung neues Baugelände bereitgestellt werden. Bei der Fläche handelt es sich um ein stark nach Süden bzw. Westen geneigtes Hanggelände. Schwierigkeiten bei der Bebauung sind nicht zu erwarten. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Haibühl entwickelt.
Das Baugelände wird in 2 Abschnitten unterteilt wobei die Festsetzungen für den 1. Abschnitt getroffen werden:
1. Baubereich umfaßt Parz. 1-33
2. Baubereich umfaßt Parz. 34-54.
Das Baugelände kann an die bestehenden Straßen angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Anlage Arrach - Haibühl. Die Stromversorgung ist gesichert. Für die Abwasserbeseitigung ist eine Sammelkläranlage vorgesehen.

Errechnung der Erschließungsleistungen:

Straßenflächen	ca. 8.635 qm	à ca. DM 40,-	DM 345.400,-
Parkflächen	ca. 1.360 qm	à ca. DM 40,-	DM 54.400,-
Gehwegflächen	ca. 2.410 qm	à ca. DM 30,-	DM 72.300,-
Wasserversorgung	ca. 1.365 lfdm	à ca. DM 110,-	DM 150.150,-
Kanalisation	ca. 1.875 lfdm	à ca. DM 100,-	DM 187.500,-
Stromanschlüsse	ca. 54 Häuser	à ca. DM 1.000,-	DM 54.000,-
Straßenbeleuchtung	ca. 45 Straßenlampen	à ca. DM 1.200,-	DM 54.000,-
Gesamte Erschließungskosten, geschätzt:			DM 1059.250,-

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes
23. Januar 1974
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften
23. Januar 1974
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BauG vom 23.6.1968 (BdBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (BayGVBl. S. 161) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.8.1972 (GVBl. S. 349) sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Verfassung in der Neufassung vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263)
Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt
9. April 1975
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung
30. Mai 1975
Gemeinde Haibühl
Landratsamt Cham
I. A.
Bürgermeister
Ordnungsreferent

Chem, den 4. Januar 1974
Planfertiger:
Ing. Büro Frey u. Posel
Stadt, Tief- und Ingenieurbau
Chem-Opf., Ludwigstraße 8, Tel. 2030
Regensburg, Sonderpostk. 77 526



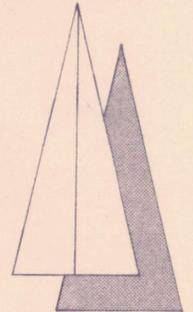
Handwritten notes in red ink:

- Wanniller 3 Stuen
- Bubert BV 2877
- BV 14012
- MOSER r.v. 44/5
- Keller BV 1990/79
- STILLERICH BV 88792
- Fl. Nr. 2716
- Handwritten note: "nachträglich Kreis 3 Klein-Grünanlage u. 28"

LEGENDE:

- GDE VERWALTUNGSGEBAUDE
- SCHULE
- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
- GEPLANTE WOHNBE. E+U, E+1
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- FRIEDHOF
- OFFENTLICHE GRÜNANLAGEN
- KINDERSPIELPLATZ
- PARKPLATZ

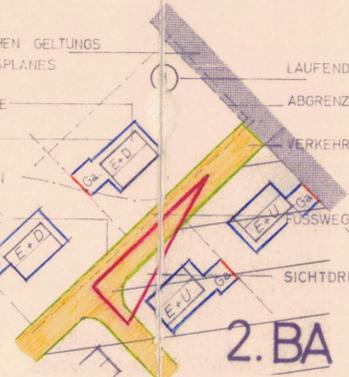
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE
- KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- ABGRENZUNG DER EINZELGEBIETE
- VERKEHRSFLÄCHE
- FUSSWEG
- SICHTDREIECK



M=1:1000

1. BA

2. BA



LEGENDE:

M=1:1000



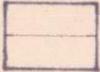
GDE. VERWALTUNGSGEBAUDE



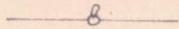
SCHULE



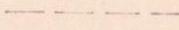
BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG



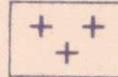
GEPLANTE WOHNBE. E+U E+1



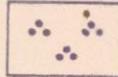
BESTEHENDE GRENZEN



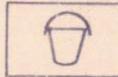
GEPLANTE GRENZEN



FRIEDHOF



OFFENTLICHE GRÜNANLAGEN



KINDERSPIELPLATZ



PARKPLATZ

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

LAUFENDE PARZELLENUMMER

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ABGRENZUNG DER EINZELGEBIETE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

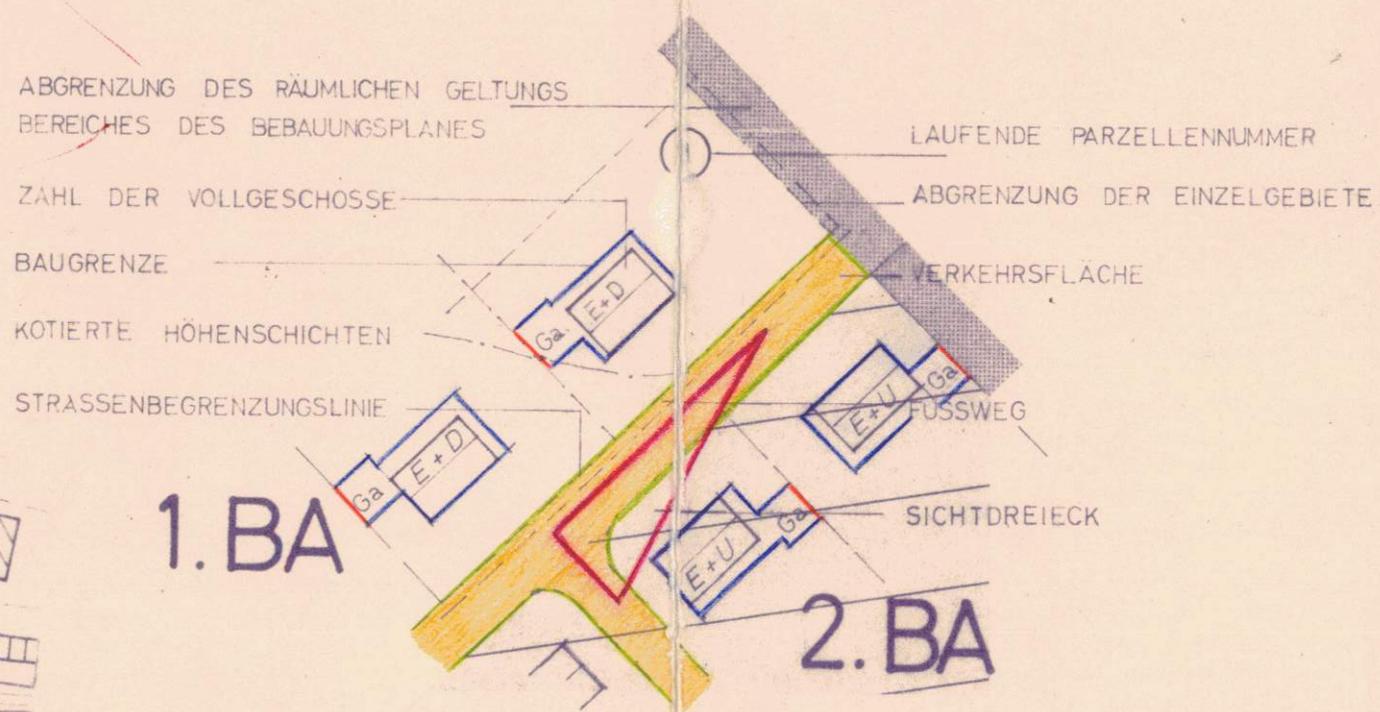
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FUSSWEG

1. BA

SICHTDREIECK

2. BA



1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 60 cm, am Ortsgang bis max. 60 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E+U" an der Bergseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 3,80 m, an der Talseite 6,30 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

3) Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. 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 Doppelneubengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4) 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 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5) Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,20 m Höhe einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen einheitlich anzuwenden. Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

6) Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebenso Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7) Bepflanzung:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke stehende Strauchpflanzen dürfen nicht höher als 1,00 m werden, Bäume sind im Bereich 1,00 - 2,00 auszuasten.

8) Freileitungen:

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

9) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoß und Untergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.Juni 1961 (BayGVBl. S.161) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung vom 22.8.1972 (GVBl. S.349) sowie Art.107 Abs.4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 21.8.1969 (GVBl. S.263)

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung

23. Januar 1974
23. Januar 1974
11. Februar 1974 - 11. März 1974

Gemeinde Haibühl

Dengscherz
Dengscherz
1. Bürgermeister

Gemeinde Haibühl

19. Juli 1974

9. April 1975

vom 28.4.1975 bis 28.5.1975
öffentlich bekannt gemacht
Haibühl, den 30. Mai 1975



Dengscherz
Dengscherz
1. Bürgermeister
Landratsamt Cham
I.A.
Thurner
Oberregierungsrat



Gemeinde Haibühl

Winter
Winter
2. Bürgermeister

Cham, den 4. Januar 1974

Planfertiger:

Ing. Büro Frey u. Posel
Statik, Tief- und Ingenieurbau
Cham / Opt., Ludwigstraße 8, Tel. 2031
Regensburg, Simadergasse 2, Tel. 53569
Freud