

STADT CHAM

LANDKREIS CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN

- BEBAUUNGSPLAN -

FÜR DAS BAUGEBIET

„AM SILBERBERG“

ORTSTEIL KATZBACH

- ERWEITERUNG -



ÜBERSICHT: M=1:5000

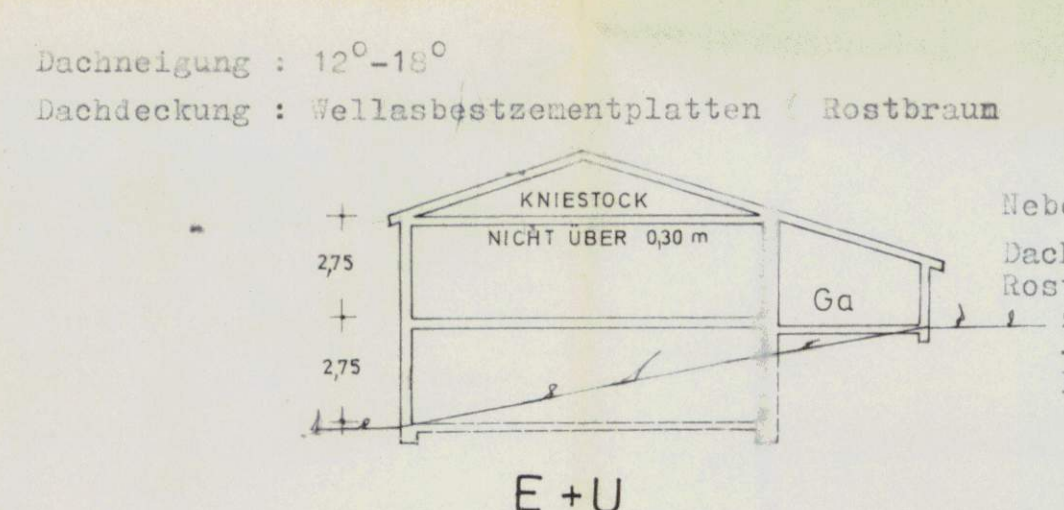
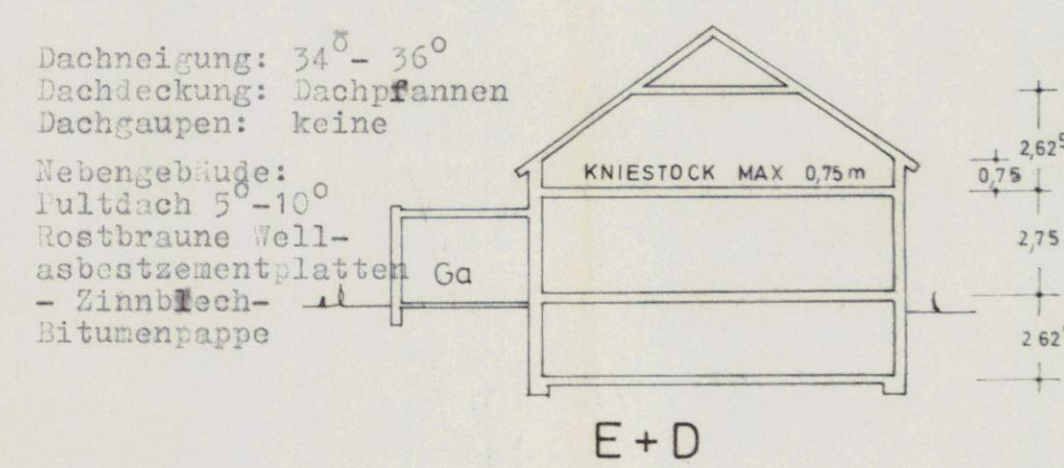
ZEICHENERKLÄRUNG

- 3074 laufende Baugrundstückskan. vorhanden
 - Grundstücksgrenzen vorhanden
 - Grundstücksgrenzen vorgeschlagen
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - vorhandenes Wohngebäude mit Angabe der Flur- und der Geschoszahl
 - geplantes Wohngebäude mit Angabe der Flur- und der Geschoszahl
 - Strassenverkehrsflächen vorhanden
 - geplante Verkehrsflächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E = Erdgeschoss (Vollgeschoss)
 E + D = Erdgeschoss + ausbaufähiges Dachgeschoss (Vollgeschoss)
 E + U = Erdgeschoss + Untergeschoss (2 Vollgeschosse)
 Ga = Garage

ANFORDERUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Garage
- Strassenbegrenzungslinie
- bebaubare Grundstücksfläche
- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Grundstücksgrenzen vorgeschlagen
- laufende Parzellennummer
- Höhenlinie und Höhenkote
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Baulinie
- Straßenbreite
- nicht bebaubare Grundstücksfläche

REGELBEISPIELE M=1:200



CHAM, DEN FEBR. 1969.
DER PLANFÄHIGER:

Stipp

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

- Nutzungsart:**
Das Baugelände ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BODL. S. 1763) in offener Bauweise.
- Hauptgebäude:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flurstücksgrenzen sind verbindlich und die Geschosshöhen sind Höchstgrenzen. - Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 3 : 4 betragen. - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein und untergeordnet sind, höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes (Nebengebäude) betragen und bis zu 50 cm bei schrägen Geländeein-schnitt mit dem Gelände verlaufend; die Traufhöhe darf an der Tal-seite, gemessen ab natürlichem Gelände beim Typ E + U 6,00 m nicht überschreiten. - Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenseiten einheitlich. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis 30 cm, am Giebel bis 10 cm. - Aussensputz als Stuckputz oder Mauerputz in gedeckten Farben.
- Nebengebäude:**
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart u. -farben wie Hauptgebäude. Dachform u. Dachneigung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Dachneigung u. Dachdeckung etc. einen bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude anzuschließen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
- Außenanlagen:**
Mit Gebäude fest verbundene Verordnungsanlagen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften od. am Ort der Leistung, wenn sie nicht vorzustellen. Die Wer-beinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf einer gemeinsamen Fläche von 1,0 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind große Farben, Parafisierungen u. Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Hauschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm u. eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- Zinfriedungen:**
Zulässig sind Zinfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonst geschlossenen Wänden u. Schuttwänden, höchst 1,20m hoch einseitig. Sockel, wobei die Sockel-höhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Zinfriedung betragen darf. Zinne-sägen ist einheitliches Zinfriedungsmaterial zu verwenden (Holz), anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenseiten.
- Terrassierungen:**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände entspricht, wobei Terrassenhöhen bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- Bepflanzungen:**
Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen. Der Abstand von Bäumen von der straßenseitigen Bepflanzung muß zum Schutz des Straßenneubaus und der Versorgungsleitungen mindestens 2 m betragen. Innerhalb der eingeplanten Verkehrsrichtungsstreifen dürfen Pflanzungen und andere sichtbehindernde Gegenstände (z. B. Holzstapeln) nur bis zur vorgeschriebenen Kammlinie angelegt und unterhalten werden (siehe Ziff. 5). Vorgärten sind als Stiergärten anzulegen und zu unterhalten. Auf den Parzellen 1 - 8 u. 14 - 18 sind an der westl. Grundstücksgrenze Obstbaumreihen in ca. 5 - 10 m Abstand zu pflanzen.
- Stromversorgung:**
Die Stromversorgung des Baugeländes - mit Ausnahme der Mittel- u. Hoch-spannungsleitungen - erfolgt durch Erdkabel.
- Abstandshöhen:**
Die Abstandshöhen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben bei erdgeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoss und 1 Obergeschoss mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht an der in dem eingetragenen Baugelände als größerer Abstand ergibt.

BEGRÜNDUNG:

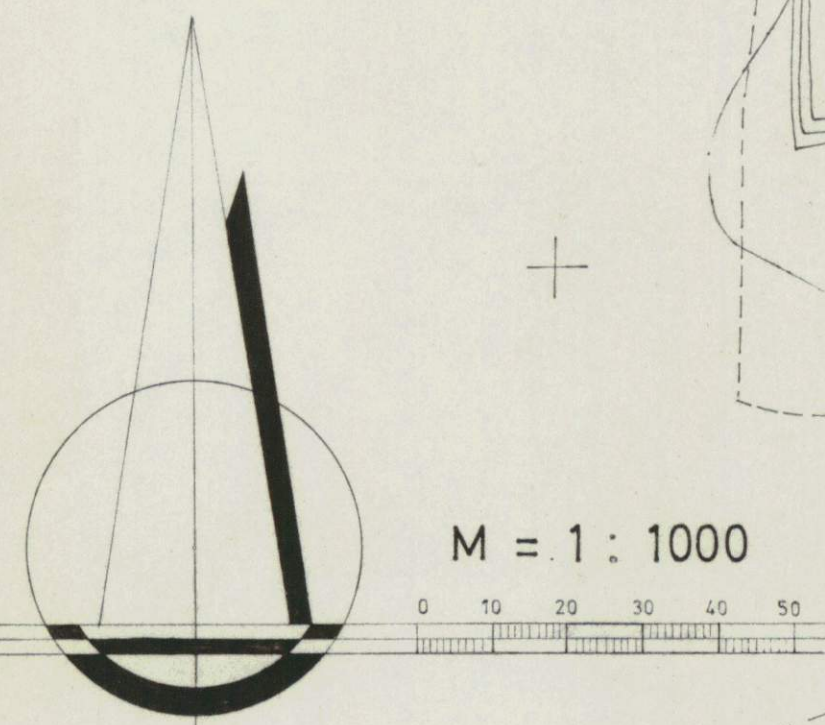
Die rege Baulandnachfrage machte es notwendig in Katzbach, Stadt Cham, ein weiteres Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein nach Süden leicht geneigtes Gelände, das Gebiet ist teilweise bebaut. Die Umwohnungsverhältnisse sind bereits vorhanden. Besondere Wohnverhältnisse zusammen sind nicht erforderlich, der Baulandbedarf wird auf der Grundlage des privaten Grundstücksverkehrs befriedigt. Im neuen Flächennutzungsplan ist der Bereich als WA ausgewiesen.

Beschluß des Stadtrates Cham vom 19.3.78 Nr. 143
 über die Änderung des Bebauungsplanes
 Bürgerentscheid am 19.10.78
 Beschluß des Stadtrates Cham vom 11.11.78 Nr. 215
 über die Billigung
 Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung 11.11.78 - 12.11.78
 Beschluß des Stadtrates Cham vom 27.1.79 Nr. 79
 als Bebauungsplan 1
 (BODL. S. 1763) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1976 (BODL. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BODL. S. 149) der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.77 (BODL. S. 1763) der Art. 107, Abs. 2 von 19.09.74 (BODL. S. 515) geändert durch Bes. v. 11.11.74 (BODL. S. 605) und Bes. v. 15.04.77 (BODL. S. 115) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.04.81 (BODL. S. 161) sowie Art. 23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.78 (BODL. S. 525)

Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz in Regensburg vom 15.7.60 220-1194 CHA 4/RI/60
 Ort und Zeit der Auslegung der Genehmigung 22.7.60
 Rechtsverordnungsamt 22.7.60

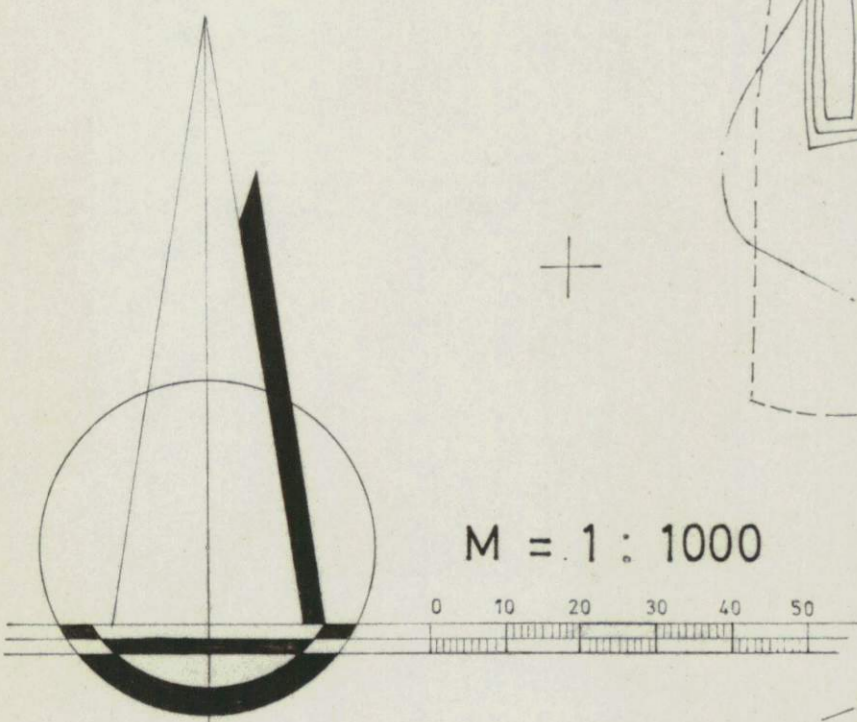
Cham, den 22.7.1969
Stadtrat Cham
M. Winterma
1. Bürgermeister

Silberberg
Erweiterung - Gen. Plan
B. Nr. 4.6.1.I.
rechtskräftig seit 22.07.80.





M = 1 : 1000



KREISSTR. CHAM 14

STAMSRIEDERSTRASSE

LINDENSTRASSE

nach ROTZ

nach Cham

WA

WA

AHORNERG

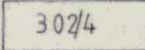
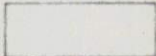
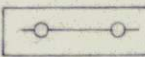
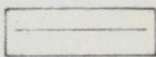
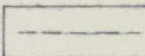
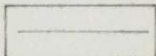
BRENNEREG

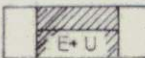
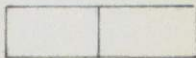
4.7% Steigung


ST 2151

30911, 349, 357, 321, 34914, 348, 346, 345, 354, 353, 358, 367, 363, 425, 415, 319, 410, 400, 320, 342, 352, 410, 341, 340, 339, 347, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 387, 385, 383, 382, 380, 378, 375, 370, 367, 366, 365, 364, 363, 362, 403, 412, 420, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

 laufende Baugrundstücksnr.		offene Bauweise
 Grundstücksgrenzen vorhanden		Baugrenze
 Grundstücksgrenzen vorgeschlagen		Baulinie

 vorhandenes Wohngebäude mit Angabe der Firstrichtung u. der Geschößzahl		Strassenverkehrsflächen
	vorhanden	geplant

 geplantes Wohngebäude mit Angabe der Firstrichtung u. der Geschößzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---	---

- E = Erdgeschoß (Vollgeschoß)
 E + D = Erdgeschoß + ausbaufähiges Dachgeschoß (Vollgeschoß)
 E + U = Erdgeschoß + Untergeschoß (2 Vollgeschoße)
 Ga = Garage

ERLÄUTERUNG:

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

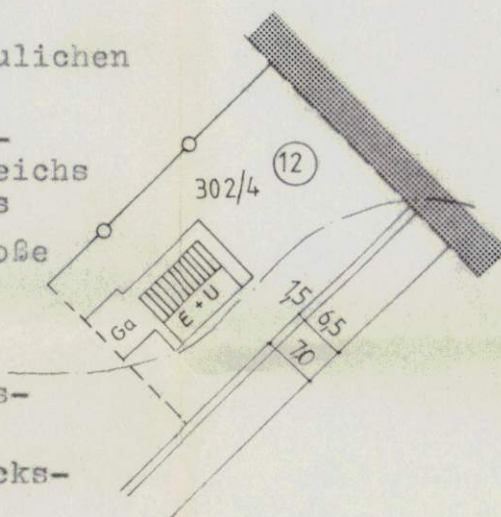
Zahl der Vollgeschoße

Baugrenze

Garage

Strassenbegrenzungslinie

Bebaubare Grundstücksfläche



- Grundstücksgrenzen vorhanden
 Grundstücksgrenzen vorgeschlagen
 laufende Parzellennummer
 Höhenlinie und Höhenkote
 öffentliche Verkehrsfläche
 Baulinie
 Gehweg
 Strassenbreite
 nicht bebaubare Grundstücksfläche

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. S 1763) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend und die Geschosshöhen sind Höchstgrenzen. - Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein und untergeordnet sind, (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm, bei schrägem Geländeeinschnitt mit dem Gelände verlaufend; Die Traufhöhe darf an der Tal-seite, gemessen ab natürlichem Gelände beim Typ E + U 6,00 m nicht überschreiten. - Dachdeckung gemäß Regelbeispiel, in den Strassen-zügen einheitlich. - Dachüberstände an Traufen zulässig bis 30 cm, am Ortgang bis 10 cm. - Aussenputz als Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben.

3) Nebengebäude:

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

4) Außenwerbung:

Mit Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften od. am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf einer gemeinsamen Fläche von 1,0 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen u. Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm u. eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5) Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonst. geschlossenen Wänden u. Rohrmatten, höchst. 1,20m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden (Holz). Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

6) Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7) Bepflanzungen:

Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen. Der Abstand von Bäumen von der strassenseitigen Einzäunung muß zum Schutz des Strassenbaues und der Versorgungsleitungen mindestens 2 m betragen. Innerhalb der eingepflanzten Verkehrssichtdreiecke dürfen Pflanzungen und andere sichtbehindernde Gegenstände (z. B. Holzstapel) nur bis zur vorgeschriebenen Zaunhöhe angelegt und unterhalten werden (siehe Ziff. 5). Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Auf den Parzellen 1 - 8 u. 14 - 18 sind an der westl. Grundstücksgrenze Obstfruchtstämme in ca. 8 - 10 m Abstand zu pflanzen.

8) Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Baugebietes - mit Ausnahme der Mittel -u. Hochspannungsleitungen - erfolgt durch Erdkabel.

9) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben bei erdgeschossigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoss und 1 Obergeschoss mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus der im Plan eingetragenen Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt.

Beschluß des Stadtrates Cham vom über die Änderung des Bebauungsplanes	18.9.78 Nr.143
Bürgergespräch am	19.10.78
Beschluß des Stadtrates Cham vom über die Billigung	6.8.79 Nr.213
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung	18.10.79 - 19.11.79
Beschluß des Stadtrates Cham vom als Satzung gem. § 10 BBauG v.23.6.60 (BGBl. II S.341) in der Fassung der Bekannt- machung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256), zu- letzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S.949) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.77 (BGBl. I S. 1763) des Art. 107, BayBO vom 1.8.62 (GVBl. II S.513) geändert durch Ges.v. 11.11.74 (GVBl. II S.609) und Ges.v.15.4.77 (GVBl. II S.115) in Verbin- dung mit § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.61 (GVBl. II S.161) sowie Art. 23, 24 in der Fassung der Bekannt- machung vom 11.8.78 (GVBl. II S. 525)	27.3.80 Nr.78
Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz in Regensburg vom	15.7.80 220-1191 CHA 4/9I/80
Ort und Zeit der Auslegung der Genehmigung	22.7.80
Rechtsverbindlich seit	22.7.80

Cham, den 22.7.1980

Stadt Cham

M. Wintermaier

1. Bürgermeister