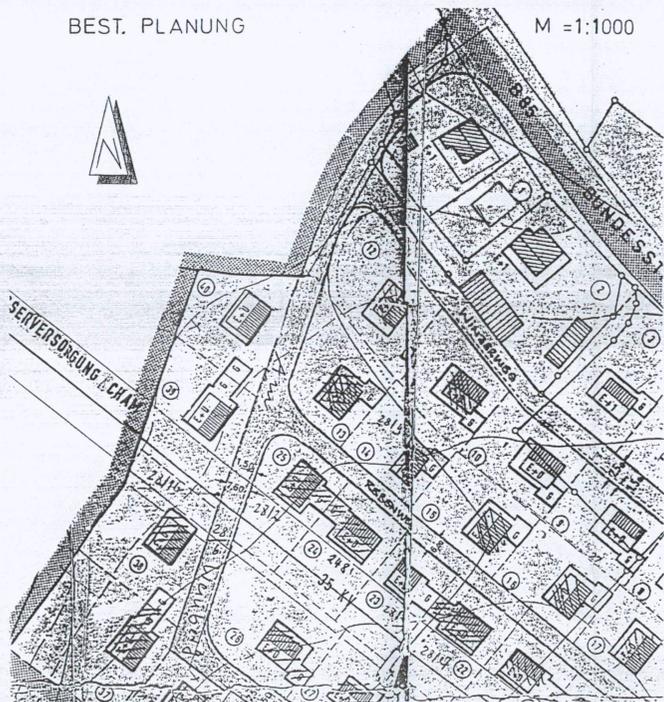


BEST. PLANUNG

M = 1:1000



ÜBERSICHTSPLAN

M = 1:5000



LEGENDE

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Besteh. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Neue Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- Baugrenze
- Baulinie
- Geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung
- GA = Garagen und Nebengebäude mit Angabe der Zufahrt
- Pflanzstreifen zwischen Einfahrten bei zusammengesetzten Garagen mit 1,00 m Breite
- Verkehrsfläche
Straßenbegleitgrün
Straßenbegrenzungslinie
- Geplante Abwasserleitung mit Leitungsrecht nach § 41 BauGB belastet
- Private Baugebietseingrünung

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
GRZ = Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

WA	E+D
0,4	0

E+D = Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Offene Bauweise

Satzung über die Bebauungsplanerweiterung „Weinbergmühle“

Nach § 10, Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m. Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 18.11.1999 die Bebauungsplanerweiterung „Weinbergmühle“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung ist der Lageplan M = 1 : 1.000 vom 05.11.1999 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Erweiterung

Der Inhalt der Erweiterung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.11.1999.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, 24.11.1999
Stadt Cham



Hackenspiel
1. Bürgermeister

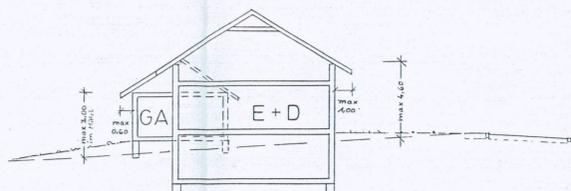
NEUE PLANUNG

M = 1:1000



REGELBEISPIEL M = 1 : 200

- | | |
|--|---|
| Hauptgebäude | Nebengebäude |
| DACHNEIGUNG: 30 - 38 ° | wie Hauptgebäude |
| DACHDECKUNG: Naurrote Dachziegel | wie Hauptgebäude oder begrüntes Flachdach |
| DACHGAUBEN: Abstand von Ortsgang mind. 2,50 m | |
| Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m
Abstand min. 1,50 m | |
| Schleppgauben: Breite max. 2,00 m
Abstand mind 2,00 m | |



B. PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Wohnbebauung
- 261 Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Bestehende Grenzen
- Geplante Grenzen
- Höhengichtlinie
- Schule
- Kinderspielplätze
- Kirche
- Feuerwehr
- Sportplatz
- Öffentliche Parkfläche

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 21.01.1999 die Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Cham, 26.03.1999
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.1999 hat in der Zeit vom 25.03.1999 bis 09.04.1999 stattgefunden.

Cham, 12.04.1999
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.1999 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 22.07.1999 gebilligt und mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.1999 bis 01.10.1999 öffentlich ausgelegt.

Cham, 04.10.1999
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.11.1999 als Satzung beschlossen.

Cham, 19.11.1999
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanerweiterung „Weinbergmühle“ entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich. (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 18.11.1999 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 23.11.1999 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, 24.11.1999
Stadt Cham
Hackenspiel, 1. Bgm.

B.Nr. 04.13.02.02
Weinbergmühle 2. Erweiterung

B.Nr. 4.13.2 V.
Zeichkraft: "23.11.99"
S. 50 (Ch. Schwabauer)
STADT CHAM

ERWEITERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES

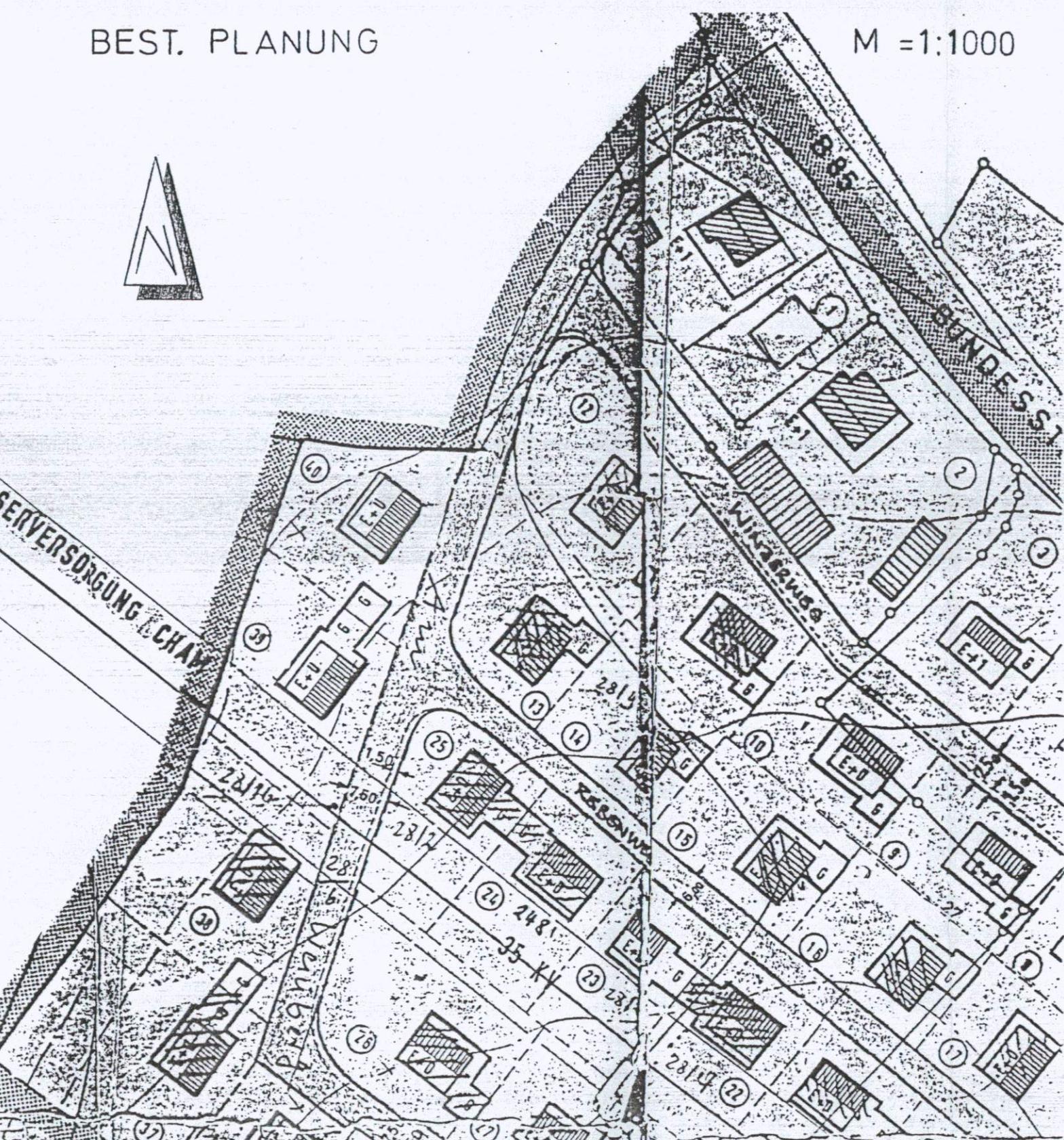
„WEINBERGMÜHLE“
IN UNTERTRAUBENBACH

PLANUNG:

JOSEF NERF
DIPL. BAUINGENIER (FH)
UNTERTRAUBENBACH
AM WEINBERG 10
93413 CHAM

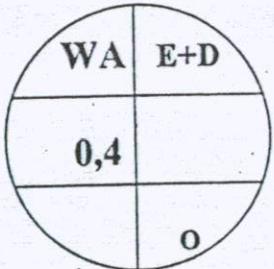
AUFGESTELLT: CHAM, 20.03.1999
GEÄNDERT: CHAM, 15.06.1999
GEÄNDERT: CHAM, 05.11.1999

Nerf



NEUE PLANUNG

M = 1:1000
NO 52 - 32.18
M = 1 : 1000
Gmkg. Thierlstein



LEGENDE

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Besteh. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Neue Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung

WA

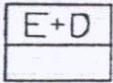
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990



Baugrenze



Baulinie



Geplante Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung



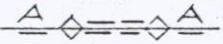
GA = Garagen und Nebengebäude mit Angabe der Zufahrt



Pflanzstreifen zwischen Einfahrten bei zusammengesetzten Garagen mit 1,00 m Breite



Verkehrsfläche
Straßenbegleitgrün
Straßenbegrenzungslinie



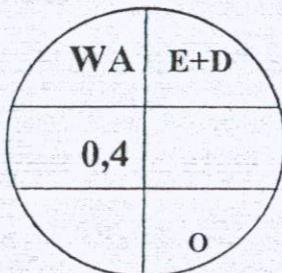
Geplante Abwasserleitung mit Leitungsrecht nach § 41 BauGB belastet



Private Baugebietseingrünung

WA = Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

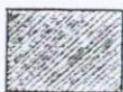
GRZ = Grundflächenzahl
(Höchstgrenze)



E+D = Zahl der Vollgeschoße
(Höchstgrenze)

Offene Bauweise

B. PLANLICHE HINWEISE



Bestehende Wohnbebauung

261

Flurstücksnummer



Parzellennummer



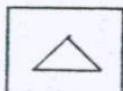
Bestehende Grenzen



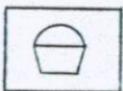
Geplante Grenzen



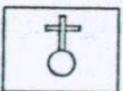
Höhenschichtlinie



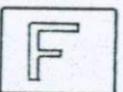
Schule



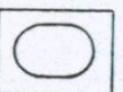
Kinderspielplätze



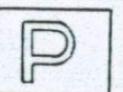
Kirche



Feuerwehr



Sportplatz



Öffentliche Parkfläche

Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ in Untertraubenbach

Begründung zum Bebauungsplan

Als Fremdenverkehrsort mit Naherholungsgebiet der Stadt Cham herrscht im Ortsteil „Untertraubenbach“ eine stetige Baulandnachfrage. Auch die aktuelle Entwicklung zeigt, dass steigende Einwohnerzahlen in den letzten Jahren zu einer großen Wohnungsnachfrage geführt haben.

Dies zeigt sich vor allem im neuen Baugebiet Laichstätt, wo die ersten 13 Parzellen im Bauabschnitt I innerhalb kurzer Zeit verkauft werden konnten.

Aber auch der Hauptort Untertraubenbach mit Schule und Kirche hat ständige Anfragen von Bauwilligen, die jedoch wegen fehlender Grundstücke nicht befriedigt werden können.

Eine großflächige Ausweisung eines Baugebietes ist derzeit zum einen wegen der unmittelbaren Lage zum Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ und andererseits wegen den von der Bundesstraße B 85 ausgehenden Lärmimmissionen nicht möglich.

Die vorgesehene Erweiterung des Baugebietes „Weinbergmühle“ ist eine sinnvolle Schließung einer Baulücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Schulgelände. Die Erschließung kann kostengünstig mit Anschluß an die Straße „Am Weinberg“ erfolgen. Außerdem liegt das Baugebiet in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kinderspielplatz, Sportplatz und Feuerwehr sowie nur ca. 400 m entfernt vom Ortskern.

Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ in Untertraubenbach

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990)

1. Maß der baulichen Nutzung

E + D Höchstens ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß zulässig, wobei das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf.

max. Grundflächenzahl 0,4

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte Grundflächenzahl zulässig.

Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO 1990.

2. Grenzbebauung

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Materialwahl und Farbgestaltung sowie Dachneigung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

3. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Anstelle der geplanten Garagen können auch offene Stellplätze oder Carports errichtet werden.

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau mit Grünanteilen auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterrasen).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 1,00 m Breite anzulegen.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dächer

Dachform:	Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper anzulegen. Krüppelwalmdächer sind nicht erlaubt. Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden. Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.	
Dachneigung:	E + D	30 - 38°
Dachdeckung:	Grundsätzlich naturrote Ziegel oder Dachsteine; bei Anbauten (z.B. Wintergärten) und Dachgauben sind auch Blecheindeckungen erlaubt.	
Dachgauben:	Abstand vom Ortgang mind. 2,50 m Schleppgauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander mind. 2,00 m gesamte Breite aller Gauben : Gebäudebreite = max. 1 : 3 Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander mind. 1,50 m, Abstand vom Zwerchgiebel mind. 1,50 m gesamte Breite aller Gauben : Gebäudebreite = max. 1 : 4	
Zwerchgiebel:	Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie symmetrisch im mittleren Drittel der Dachlänge liegen. Breite max. 3,50 m (Außenmaß). Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppgauben ist nicht zulässig.	
Dachüberstand:	E + D	
	- giebelseitig ohne Balkon	max. 0,80 m
	- giebelseitig mit Balkon	max. 1,50 m
	- traufseitig	max. 1,00 m

4.2 Baukörper und Außenwände

Grundrißproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden. (Traufseite : Giebelseite = mind. 4 : 3)

Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

Wandhöhe Wohngebäude ab OK vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufseite)

E + D max. 4,60 m

Sockelhöhe ist nicht größer als 0,40 m zulässig

Zur Farbgebung der Fassade sind helle Farbtöne zu wählen..

4.3 Nebengebäude

Wandhöhe Nebengebäude ab OK vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufseite) siehe Art. 7 Abs. 4 BayBO: max. 3,00 m i. Mittel

Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Der Punkt 2 (Grenzbebauung) hat Vorrang vor dieser Festsetzung.

4.4 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanielzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 1,00 m, Sockel nicht erlaubt.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,00 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

5. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des § 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

6. Auffüllungen und Abgrabungen
Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Privatgrundstücken in Teilbereichen bis max. 0,60 m zulässig und dem natürlichen Geländeverlauf durch Abböschung anzupassen. Stützmauern sind nicht zulässig.
7. Private Gartenflächen
Im Bereich der privaten Gartenflächen bzw. der Baugebietseingrünung dürfen nur standortheimische Bäume und Sträucher (siehe Hinweise) gepflanzt werden. Je angefangener 300 m² -Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.
8. Sonstige Festsetzungen
Bei Parzelle Nr. 6 ist der Grenzabstand an der Nordostseite wegen des nahen Sportgeländes zwingend (Baulinie) einzuhalten. Das Wohnhaus ist so zu gestalten, daß ruhebedürftige Räume (Kinderzimmer, Wohnzimmer) auf der Süd- und Westseite liegen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versicken bzw. zu sammeln und zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von OBAG - Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Für die Außenbeleuchtung sollen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

Durch die Parzellen Nr. 1, 2, 3 und evtl. durch die Fläche der Erschließungsstraße verläuft je eine alte Hauswasserleitung, deren Lage jedoch nicht bekannt ist. Sollte bei den Bauarbeiten eine der Leitungen angetroffen werden, so ist diese zu erhalten bzw. auf Kosten des Bauherrn umzulegen.

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 technische Einrichtungen;
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom.

Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung oder Blockheizkraftwerke können wichtige Bausteine einer modernen Energieversorgung sein.

Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher:

Großkronige Laubbäume: Winterlinde, Stieleiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuß.

Klein- bis mittelkronige Laubbäume: Hainbuche und Eberesche, Feldahorn.

Großsträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder.

Sträucher: Schlehen, Wildrosen, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Ohrchenweide, Purpurweide, Faulbaum.

Planunterlagen

Flurkarte M = 1 : 1.000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen, noch dem Text abgeleitet werden.

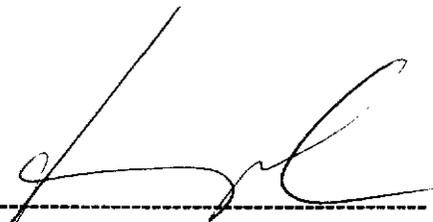
Aufgestellt: Cham, den 20.03.1999

Geändert: Cham, den 15.06.1999

Geändert: Cham, den 05.11.1999



Josef Nerf, Dipl. Baingenieur (FH)
Am Weinberg 10, 93413 Cham



Hackenspiel
1. Bürgermeister

Satzung

über die Bebauungsplanerweiterung

„Weinbergmühle“

Nach § 10, Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl 1 S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl 1 S. 137) i.V.m. Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 18.11.1999 die Bebauungsplanerweiterung „Weinbergmühle“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung ist der Lageplan M = 1 : 1.000 vom 05.11.1999 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Erweiterung

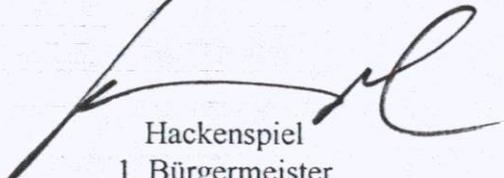
Der Inhalt der Erweiterung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.11.1999.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, 24.11.1999
Stadt Cham



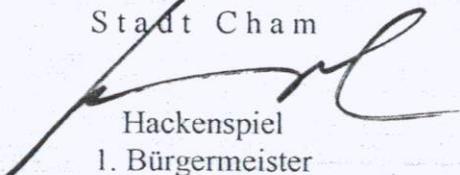

Hackenspiel
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 21.01.1999 die Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ beschlossen. Der Beschluß wurde am 25.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.



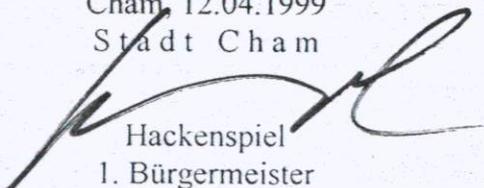
Cham, 26.03.1999
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.1999 hat in der Zeit vom 25.03.1999 bis 09.04.1999 stattgefunden.



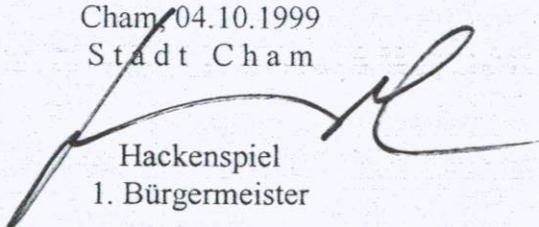
Cham, 12.04.1999
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.1999 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 22.07.1999 gebilligt und mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.1999 bis 01.10.1999 öffentlich ausgelegt.



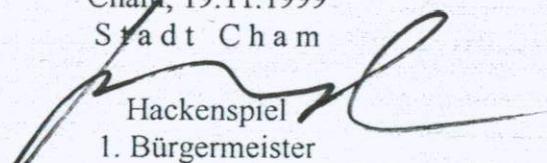
Cham, 04.10.1999
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.11.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.11.1999 als Satzung beschlossen.



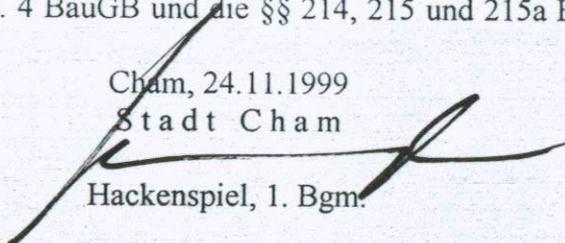
Cham, 19.11.1999
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanerweiterung „Weinbergmühle“ entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich. (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 18.11.1999 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 23.11.1999 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, 24.11.1999
Stadt Cham


Hackenspiel, 1. Bgm.