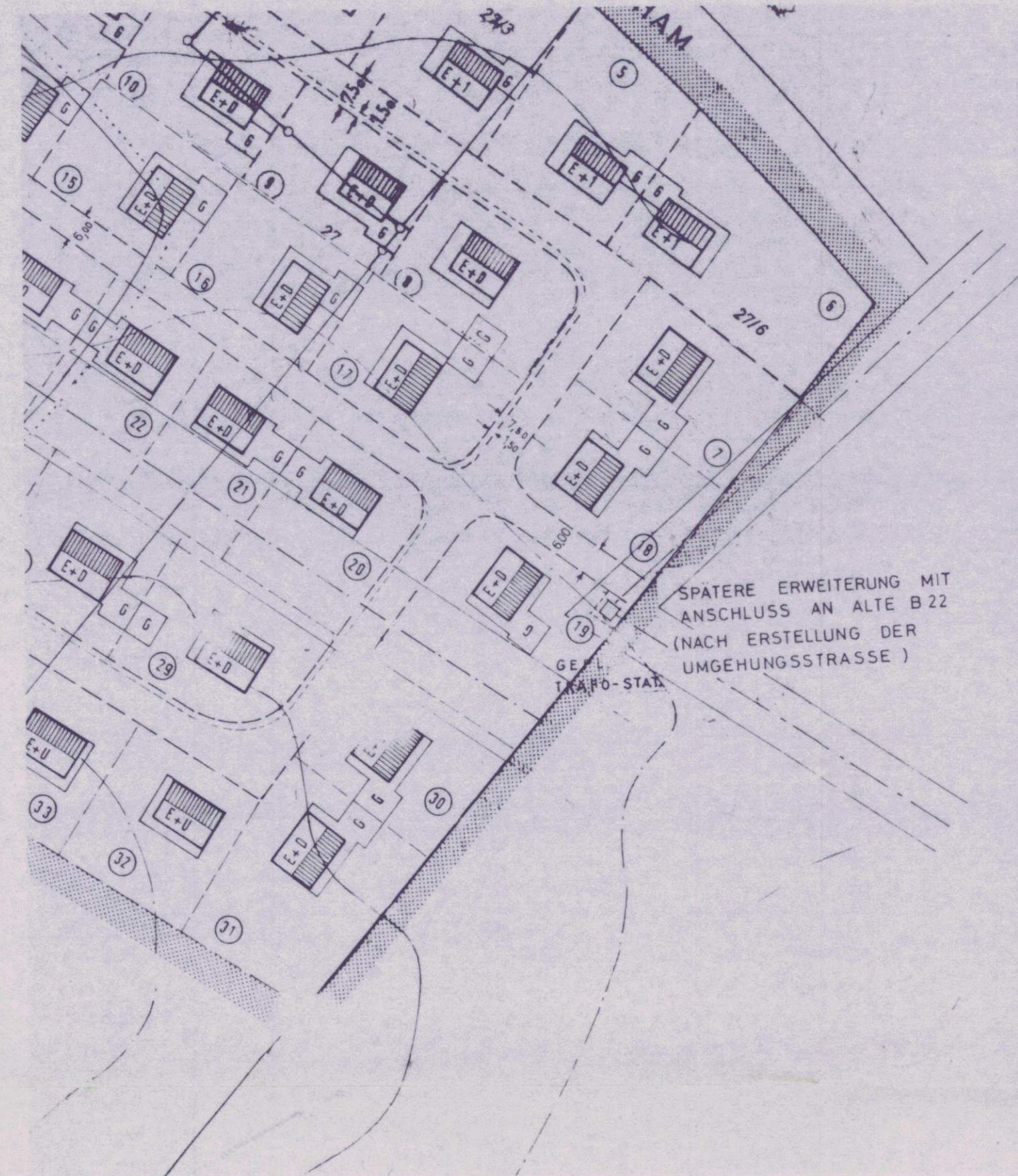


**BEST PLANUNG**

M = 1:1000



**A. Planliche Festsetzungen:**

- Best. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Neue Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO vom 23.10.1990)
- Baugrenze
- Baulinie
- Geplante Gebäude mit Angabe der Firstrichtung
- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)
- Geplante Garage mit Angabe der Firstrichtung
- Grundstückszufahrt
- Verkehrsfläche  
Straßenbegleitgrün  
Straßenbegrenzungslinie
- Ver- bzw. Entsorgungsleitung mit Schutzstreifen (unterirdisch)
- Versorgungsleitung mit Schutzstreifen (oberirdisch)
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- öffentliche Grünfläche
- privater Grünstreifen
- mehrreihige Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen
- zu pflanzende Laubbäume
- zu erhaltende Laubbäume

**B. Planliche Hinweise:**

- Flurstücksnummern
- best. Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- best. Bebauung
- Höhenlinien
- Parzellennummer

**C. Textliche Festsetzungen:**

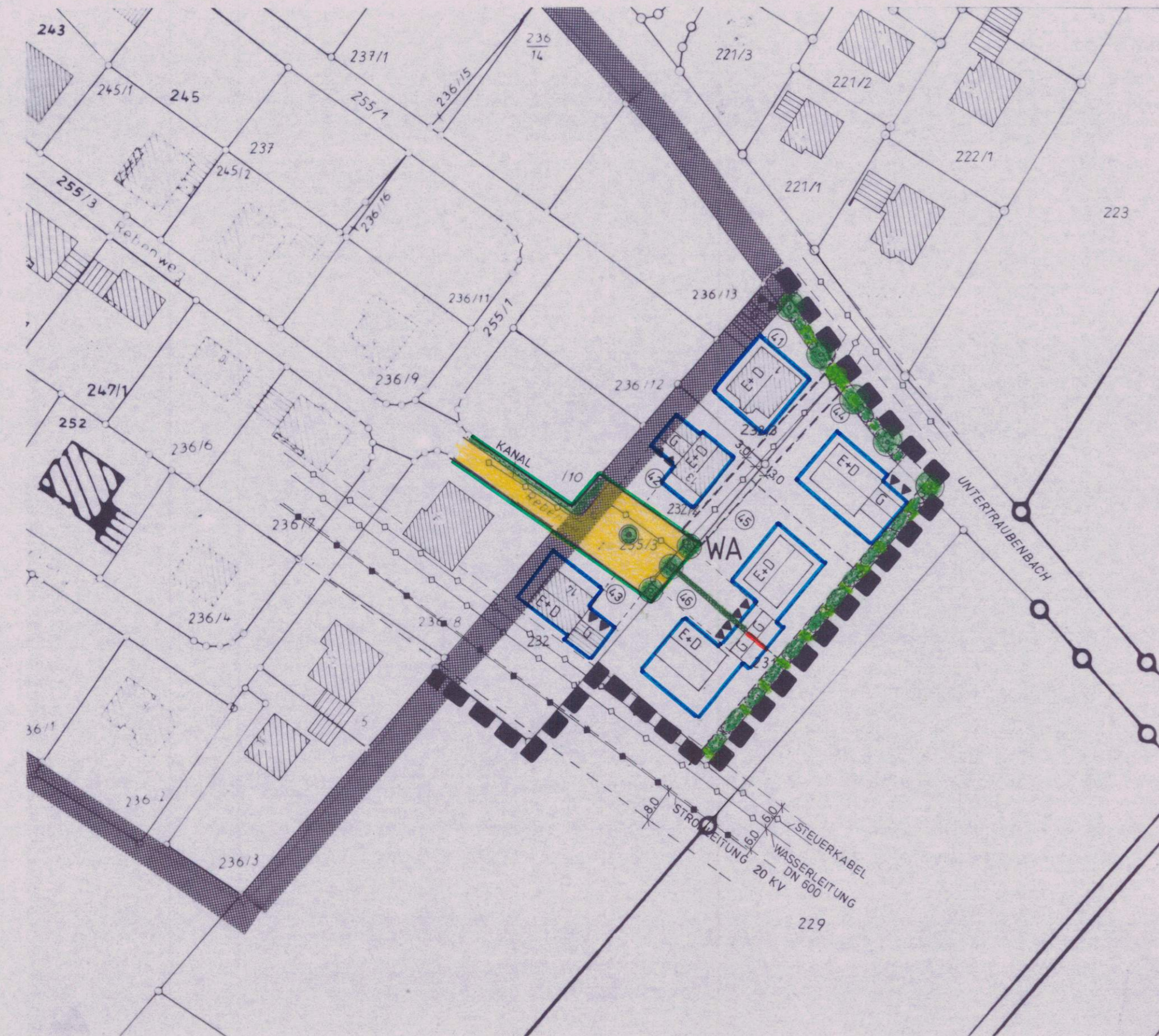
Die textlichen Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ in der Fassung vom 05.10.1966, rechtskräftig seit dem 20.08.1967, außer den unten angeführten Änderungen sind weiterhin verbindlich und zu beachten.

**Änderungen:**

1. Es gilt die BauNVO 1990
2. Dachüberstand  
Der Dachüberstand am Ortsgang wird mit 0,20 m bis 0,50 m festgesetzt und an der Traufe mit 0,50 m bis 0,80 m.
3. Garagen  
Für die Garagen werden auch Satteldächer zugelassen.  
Die Dachneigung muß dabei die gleiche wie beim Hauptgebäude sein.
4. Dachgauben  
Dachgauben sind zulässig.  
Mindestabstand vom Ortsgang 2,50 m.  
  
Schleppgauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander: min. 2,00 m  
gesamte Breite aller Gauben: Gebäudebreite = max. 1 : 3  
  
Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m  
gesamte Breite aller Gauben: Gebäudebreite = max. 1 : 4

**NEUE PLANUNG**

M = 1:1000



5. Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (Fassung vom 01.06.1994) wird angeordnet.
6. Einfriedungen  
Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel, nur mit Punktfundamenten oder höchstens mit dem anstehenden Gelände höhengleichen Sockeln zulässig. Entlang der Straße sind nur senkrechte Latten- oder Hanichelzäune aus Holz, an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Die Zaunhöhe wird auf max. 1,00 m festgesetzt.  
  
Höhenunterschiede im Gelände werden entlang der Zäune mittels Trockenmauern oder Böschungen mit entsprechender Bepflanzung überbrückt.
7. Garagenzufahrten und Stellplätze  
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

**Begründung:**

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.

Diese Nachfrage kann auf längere Sicht weder aus dem Bestand an Wohnungen, noch aus der Bebauung des zur Verfügung stehenden Baulandes gedeckt werden.

Die Wohngebietausweisung ist deshalb dringend erforderlich, um den künftigen Wohnraumbedarf, der auch durch die örtliche Grundschule bedingt ist, abhelfen zu können und die Abwanderung der einheimischen Bevölkerung zu verhindern.

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 B85 ausgehenden Lärmimmissionen nicht möglich.

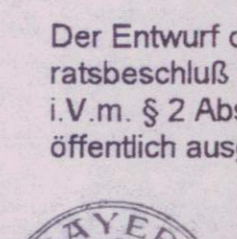
Das in Richtung Osten offene Baugebiet „Weinbergmühle“ wird durch die Erweiterung geschlossen und der Ortsrand abgerundet. Zudem ergibt sich durch den bereits ausgebauten „Rebenweg“ eine kostengünstigere Erschließung.

**Verfahrensvermerke:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.05.1995..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ (Erweiterung des Planungsumgriffs) beschlossen. Der Beschluß wurde am 22.05.1995... ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 23.05.1995.....  
Stadtrat  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister



Cham, den 03.07.1995.....  
Stadtrat  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.07.1995..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 18.07.1995..... als Satzung beschlossen.



Cham, den 20.07.1995.....  
Stadtrat  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 06.10.1995... Az 50-610-B.Nr.4.132...IV... gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Die angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplanänderung wurde am 19.10.1995... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, den 20.10.1995.....  
Stadtrat  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

**Präambel:**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 98 Bayerische Bauordnung erläßt der Stadtrat Cham folgende

**SATZUNG**

§ 1

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ mit Begründung in der Fassung vom 18.07.1995..... ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Änderungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Cham, den 20.10.1995.....  
Stadtrat  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

B.Nr. 4.13.2.IV.  
Rechtskräftig seit 19.10.95  
(H. Schaidbauer - Sg 50-)

**STADT CHAM**

B.Nr. 04.13.02.01  
Weinbergmühle 1. Erweiterung

**3. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN  
BEBAUUNGSPLANES  
(ERWEITERUNG DES PLANUMGRIFFS)**

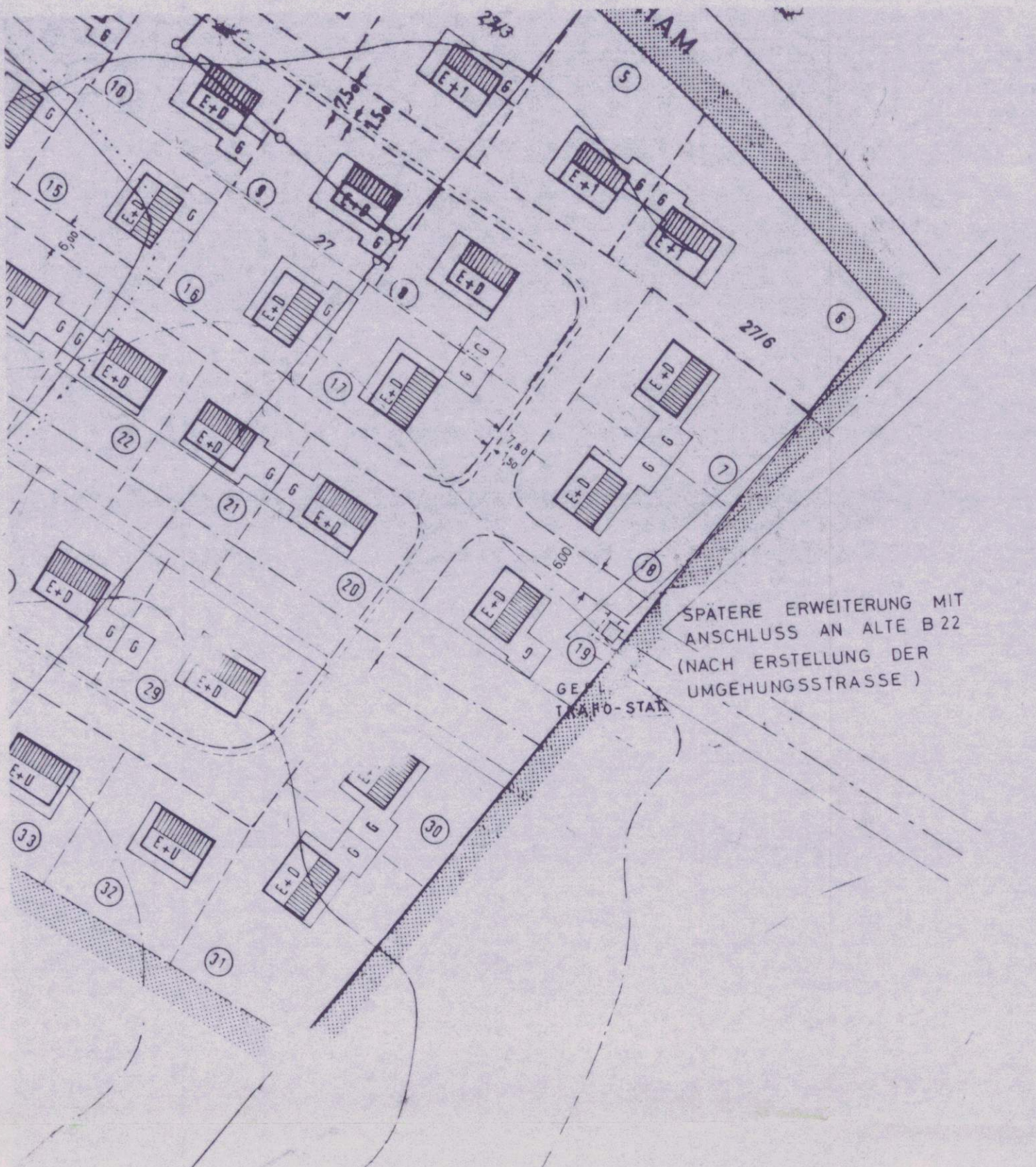
**„WEINBERGMÜHLE“  
IN UNTERTRAUBENBACH**

**PLANUNG:**

STADTBAMT CHAM  
MARKTPLATZ 2  
93413 CHAM

PAMER  
STADTBAMTMEISTER

Aufgestellt: CHAM, 16.05.1995  
Geändert: CHAM, 18.07.1995



SPÄTERE ERWEITERUNG MIT  
ANSCHLUSS AN ALTE B 22  
(NACH ERSTELLUNG DER  
UMGEHUNGSSTRASSE )

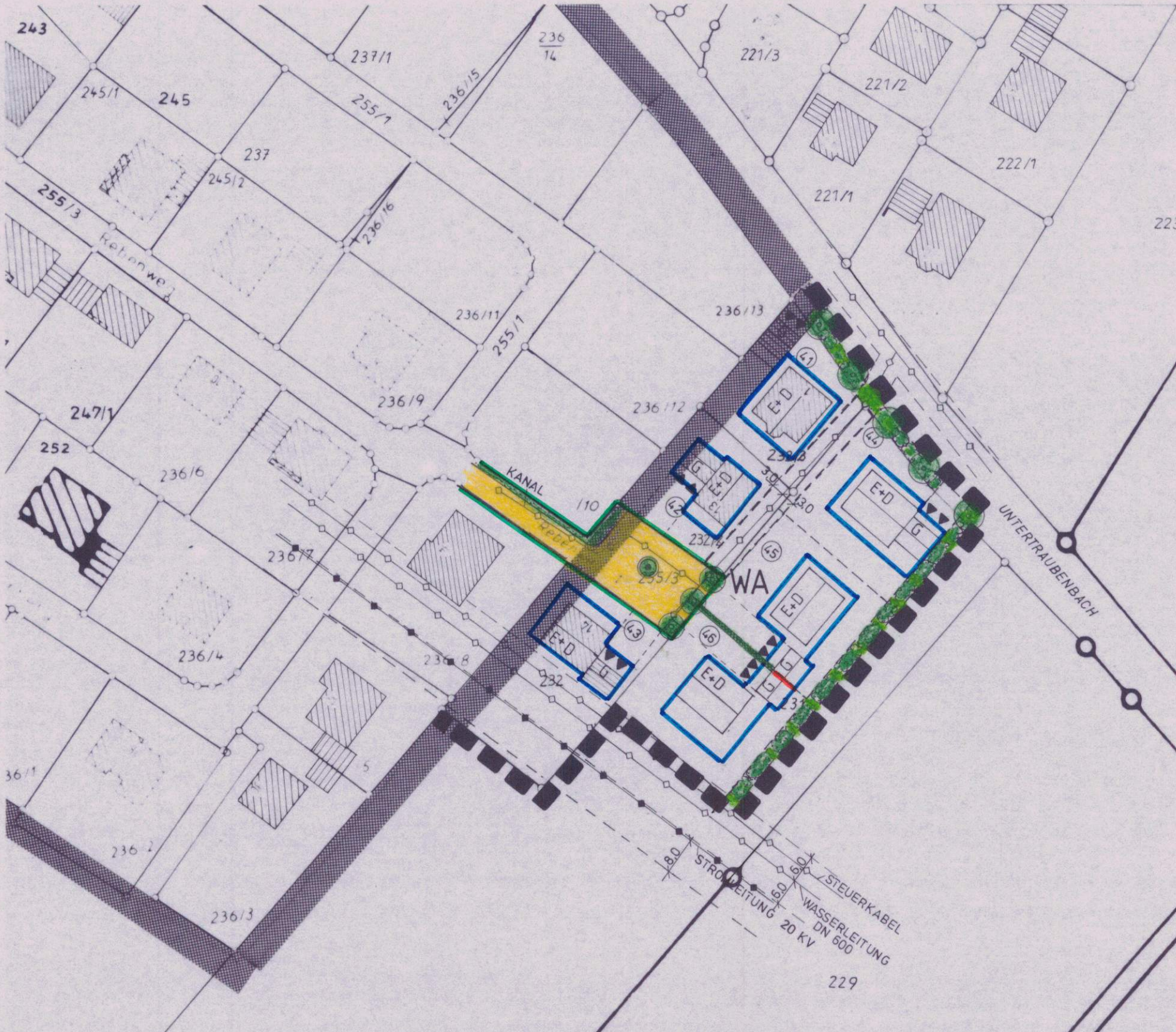
GEPL.  
TRAFI-STAT.

NORDEN



# NEUE PLANUNG

M = 1:1000



## A. Planliche Festsetzungen:



Best. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Neue Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung

WA

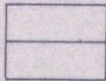
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO vom 23.10.1990)



Baugrenze



Baulinie



Geplante Gebäude mit Angabe der Firstrichtung

E+D

Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)



Geplante Garage mit Angabe der Firstrichtung



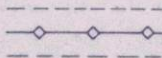
Grundstückszufahrt



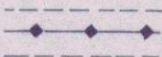
Verkehrsfläche

Straßenbegleitgrün

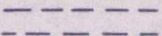
Straßenbegrenzungslinie



Ver- bzw. Entsorgungsleitung mit Schutzstreifen (unterirdisch)



Versorgungsleitung mit Schutzstreifen (oberirdisch)



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



öffentliche Grünfläche



privater Grünstreifen



mehrreihige Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen



zu pflanzende Laubbäume

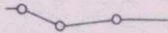


zu erhaltende Laubbäume

## B. Planliche Hinweise:

236/12

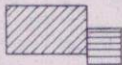
Flurstücksnummern



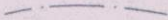
best. Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



best. Bebauung



Höhenlinien

45

Parzellennummer

## C. Textliche Festsetzungen:

Die textlichen Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ in der Fassung vom 05.10.1966, rechtskräftig seit dem 20.08.1967, außer den unten angeführten Änderungen sind weiterhin verbindlich und zu beachten.

### Änderungen:

1. Es gilt die BauNVO 1990
2. Dachüberstand  
Der Dachüberstand am Ortgang wird mit 0,20 m bis 0,50 m festgesetzt und an der Traufe mit 0,50 m bis 0,80 m.
3. Garagen  
Für die Garagen werden auch Satteldächer zugelassen.  
Die Dachneigung muß dabei die gleiche wie beim Hauptgebäude sein.
4. Dachgauben  
Dachgauben sind zulässig.  
Mindestabstand vom Ortgang 2,50 m.

Schleppgauben Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander : min. 2,00 m  
gesamte Breite aller Gauben : Gebäudebreite = max. 1 : 3

Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m  
gesamte Breite aller Gauben : Gebäudebreite = max. 1 : 4

## 5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (Fassung vom 01.06.1994) wird angeordnet.

## 6. Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel, nur mit Punktfundamenten oder höchstens mit dem anstehenden Gelände höhengleichen Sockeln zulässig. Entlang der Straße sind nur senkrechte Latten- oder Hanichelzäune aus Holz, an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Die Zaunhöhe wird auf max. 1,00 m festgesetzt.

Höhenunterschiede im Gelände werden entlang der Zäune mittels Trockenmauern oder Böschungen mit entsprechender Bepflanzung überbrückt.

## 7. Garagenzufahrten und Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

## Präambel:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 98 Bayerische Bauordnung erläßt der Stadtrat Cham folgende

## SATZUNG

### § 1

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ mit Begründung in der Fassung vom 18.07.1995 ist beschlossen.

### § 2

Die Festsetzungen des Änderungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Cham, den 20.10.1995.....

Stadt Cham

Hackenspiel

1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.05.1995..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ (Erweiterung des Planungsumgriffs) beschlossen. Der Beschluß wurde am 22.05.1995.... ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 23.05.1995.....

Stadt Cham

Hackenspiel

1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.05.1995..... wurde mit Stadtratsbeschluß vom 17.05.1995..... gebilligt u. mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und 3 BauGB - MaßnahmenG in der Zeit vom 30.05.1995..... bis 30.06.1995..... öffentlich ausgelegt.



Cham, den 03.07.1995.....

Stadt Cham

Hackenspiel

1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.07.1995..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 18.07.1995..... als Satzung beschlossen.



Cham, den 20.07.1995.....

Stadt Cham

Hackenspiel

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 06.10.1995.... Az 50-610-B.Nr. 4.13.2...IV.... gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Die angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplanänderung wurde am 19.10.1995..... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung 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.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, den 20.10.1995.....

Stadt Cham

Hackenspiel

1. Bürgermeister