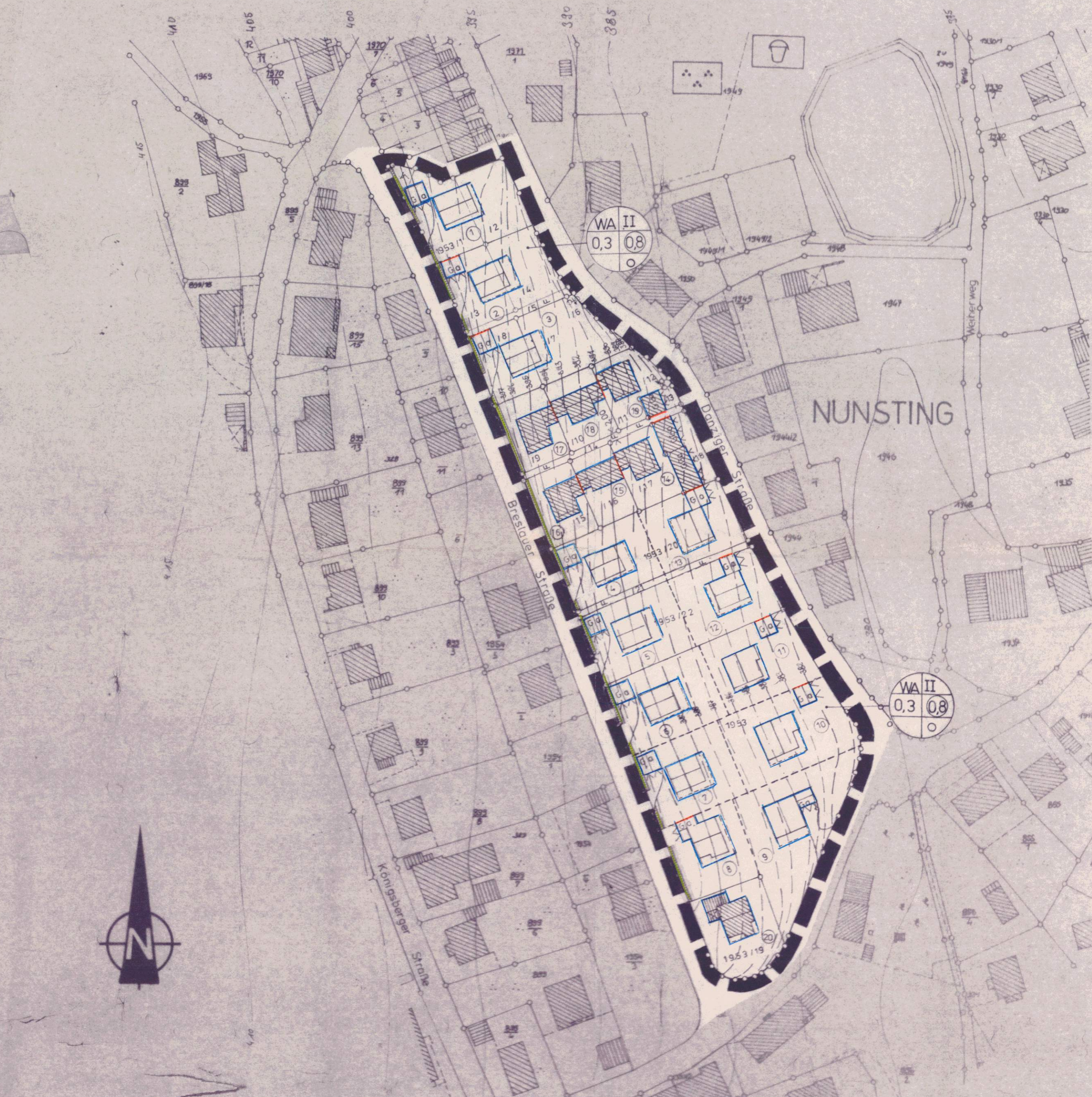




MASSTAB 1:1000



ÜBERSICHT 1:5000

LEGENDE

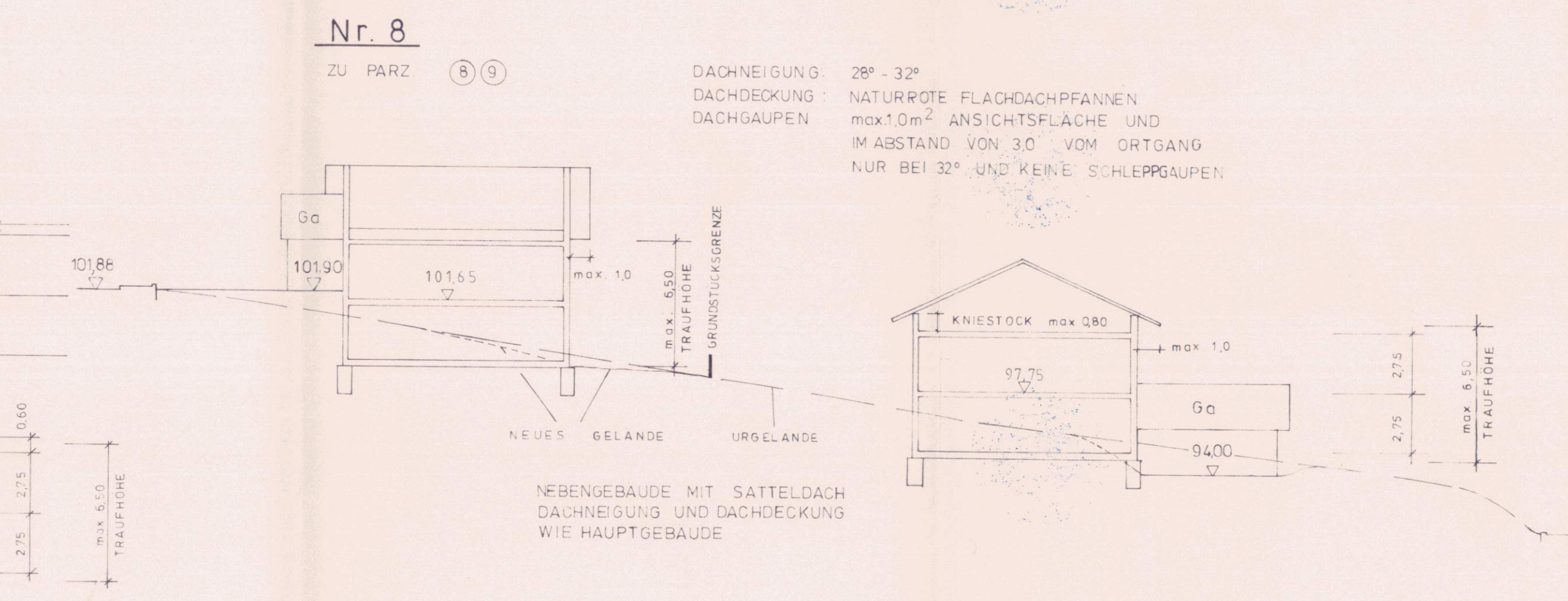
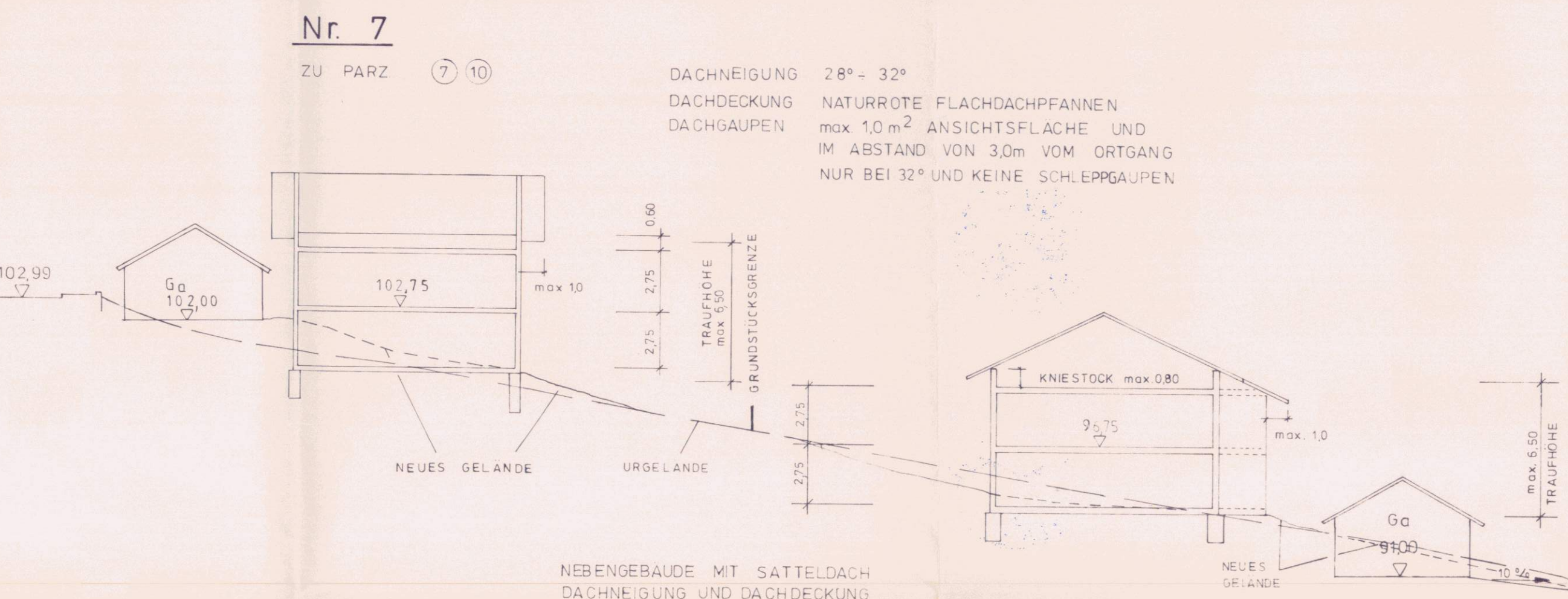
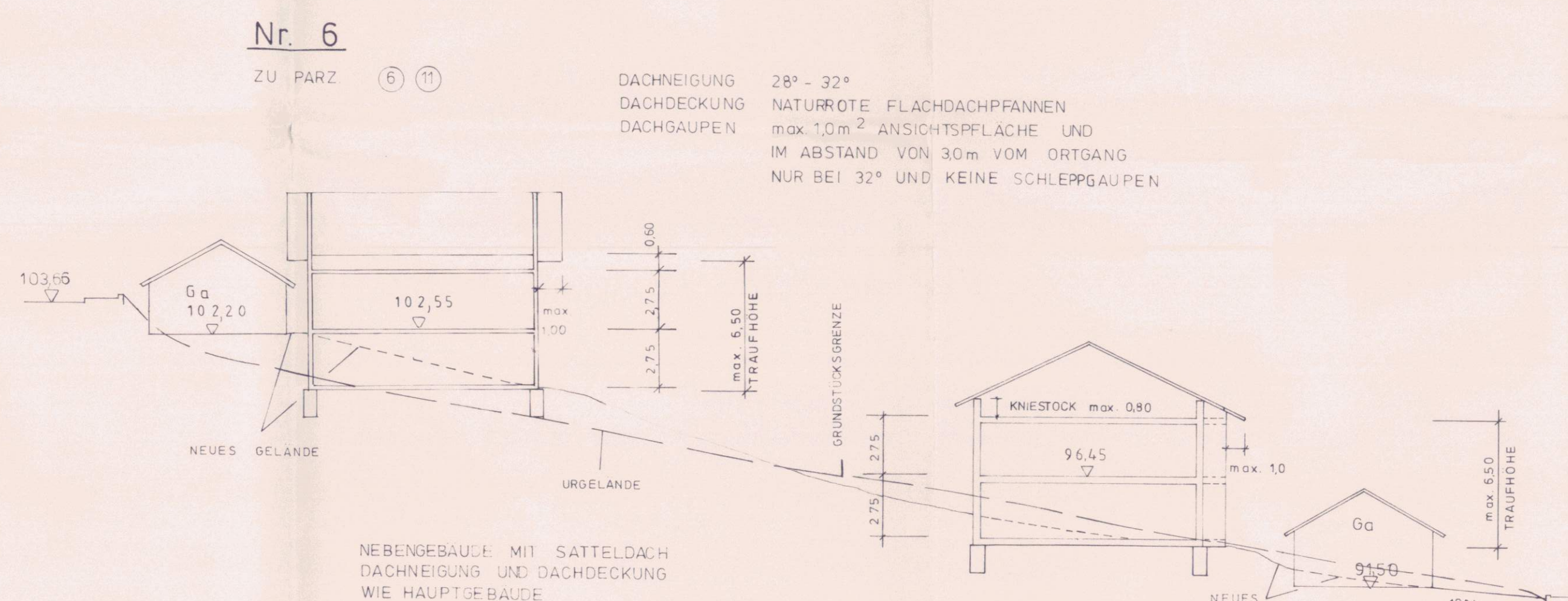
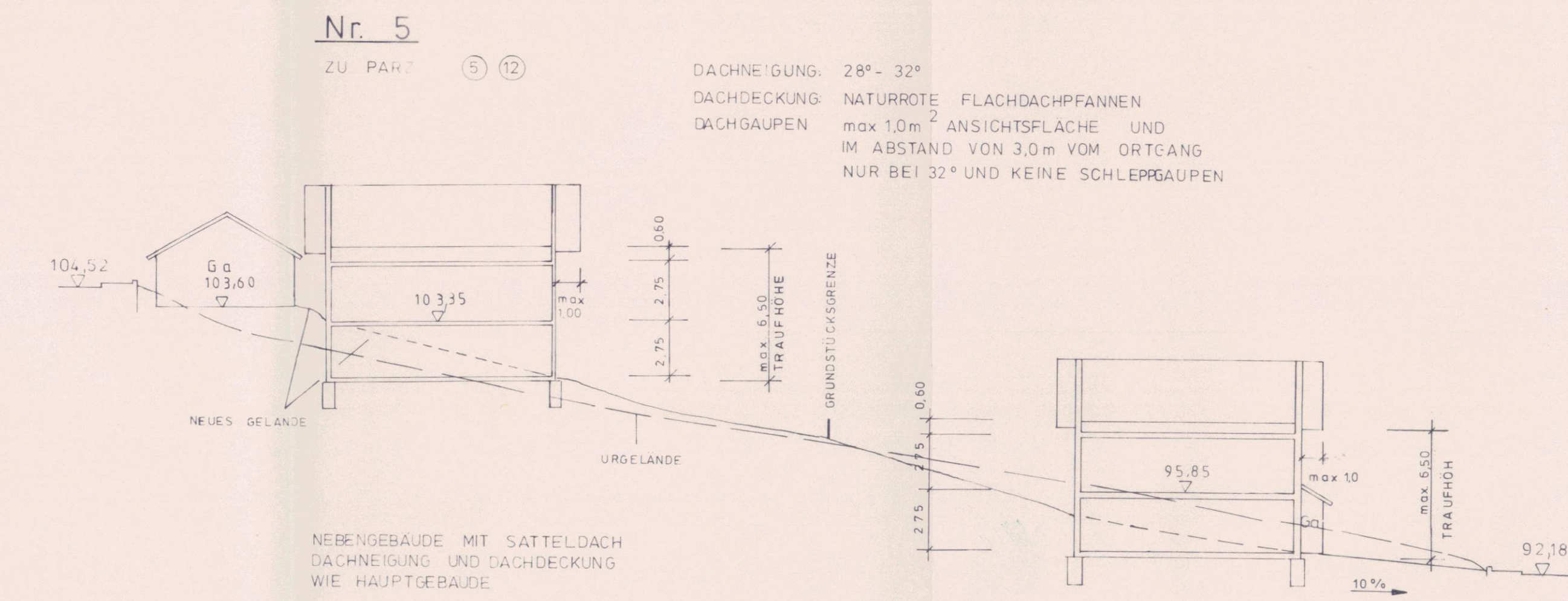
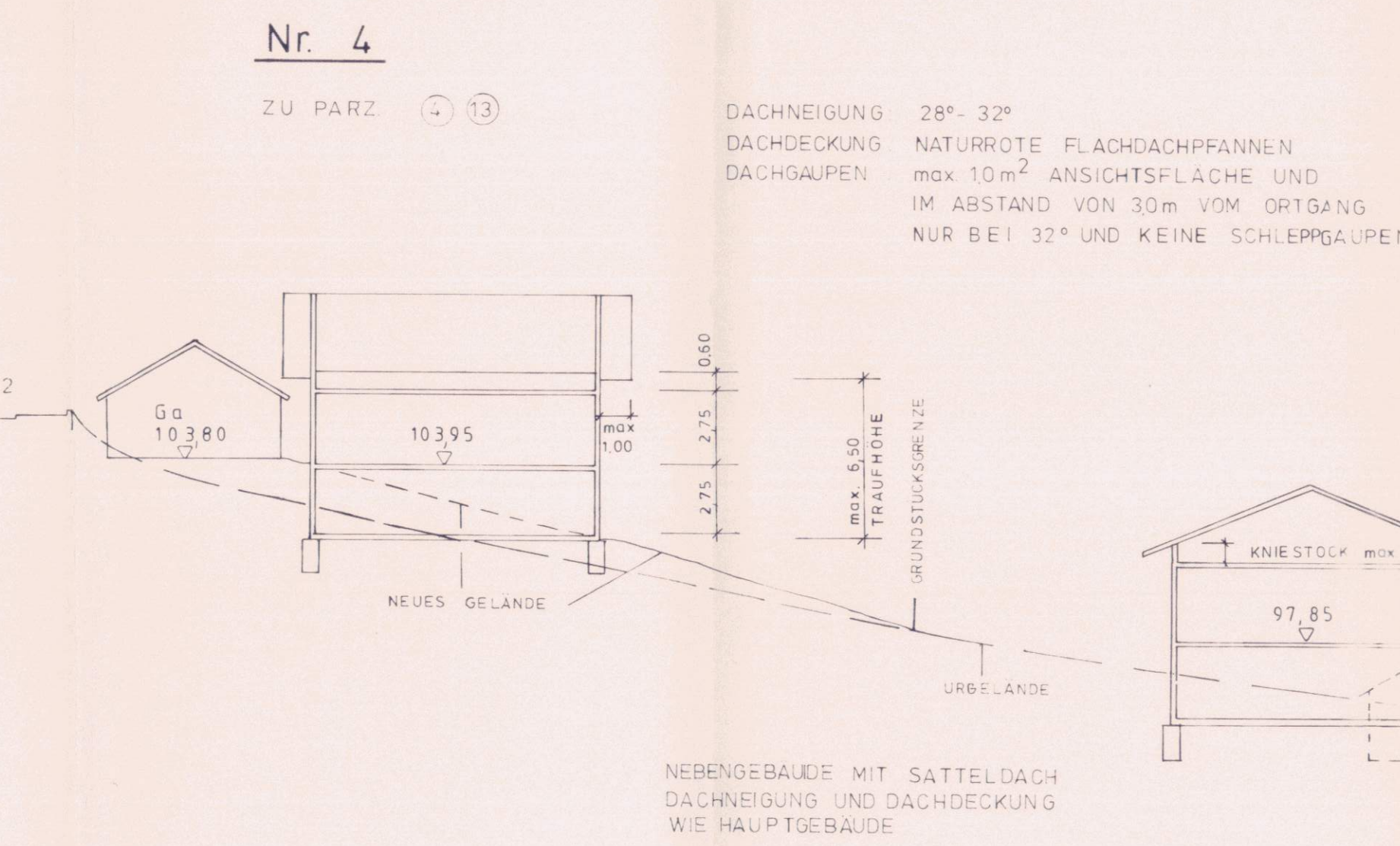
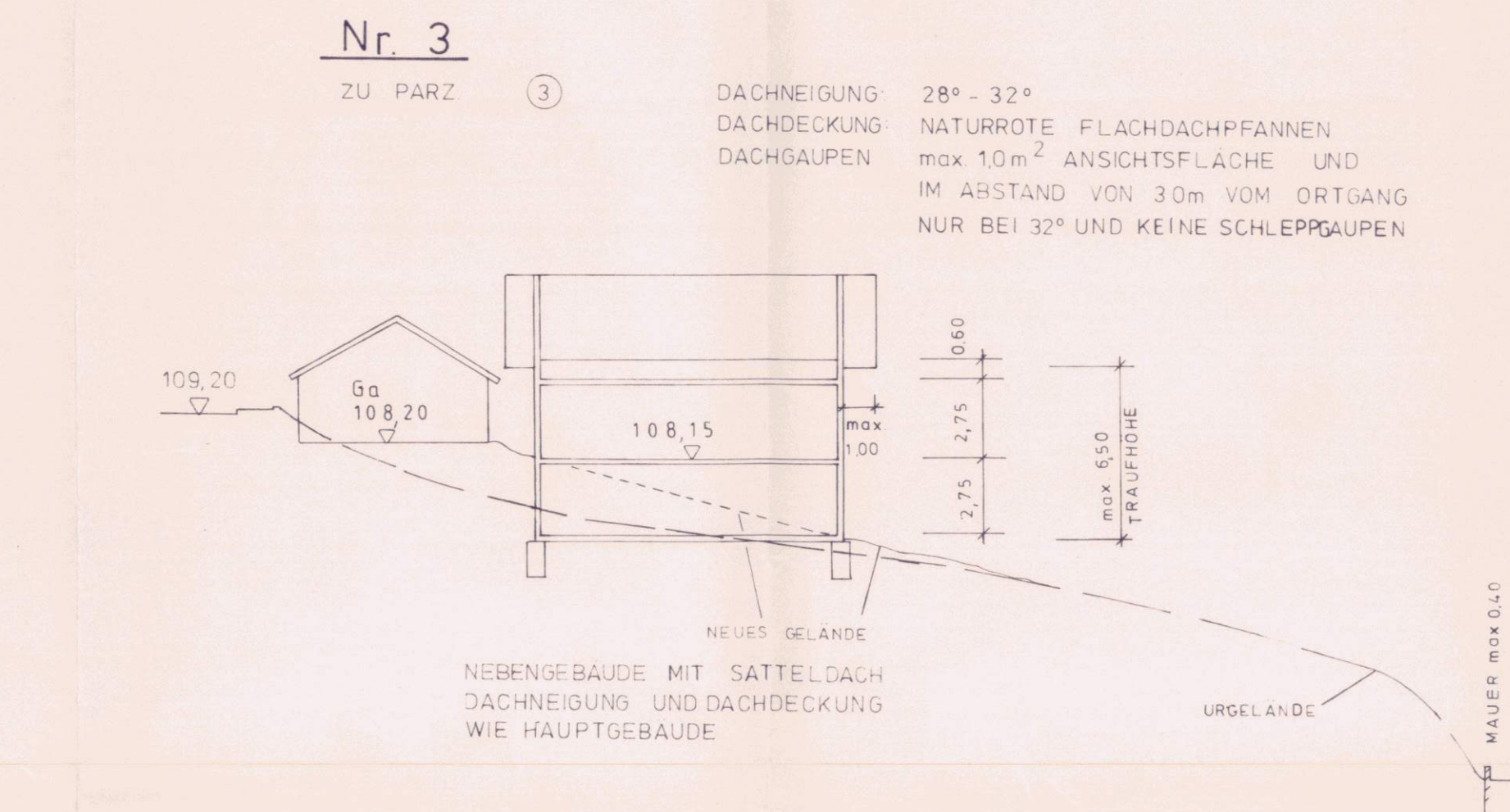
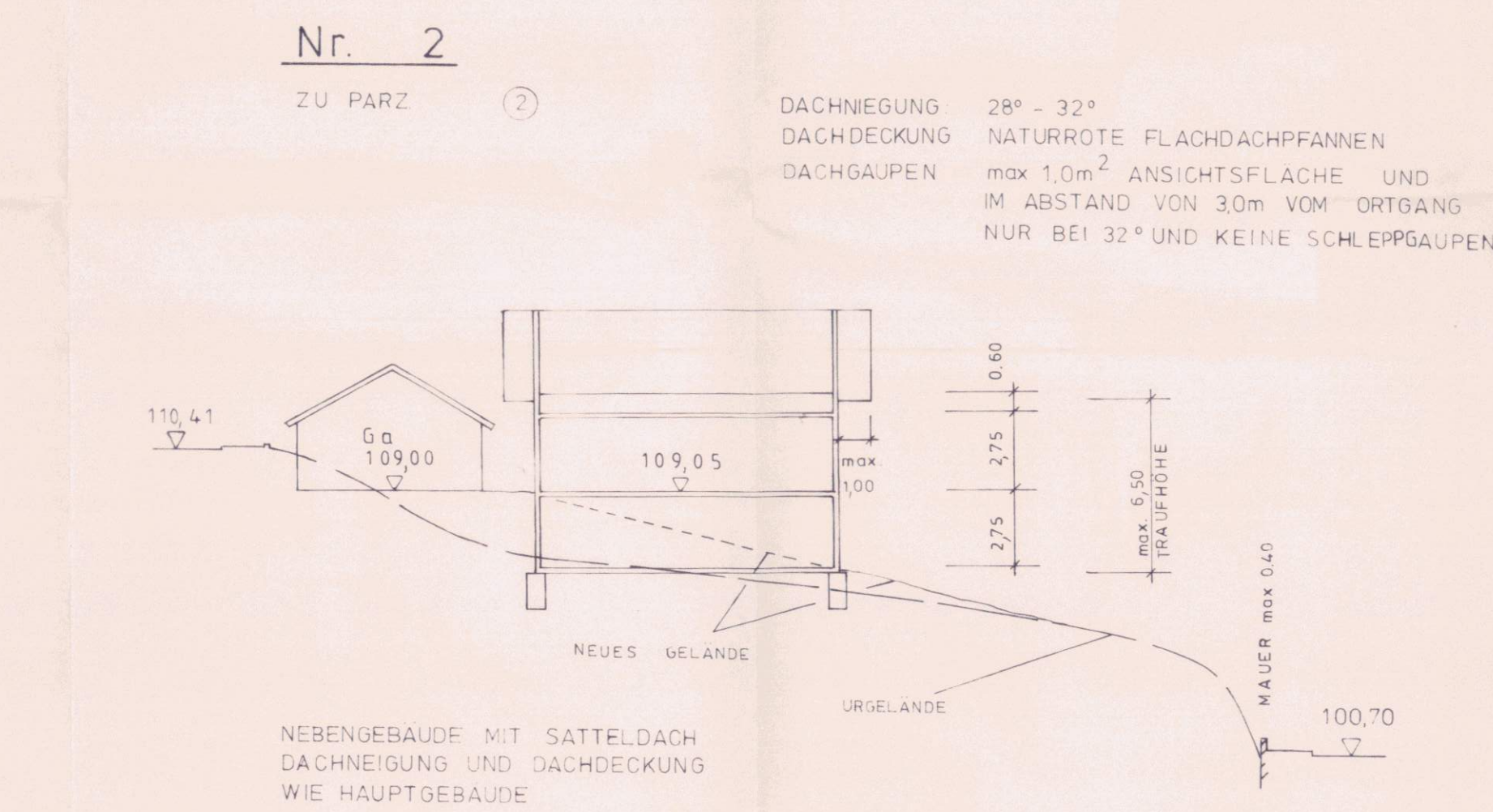
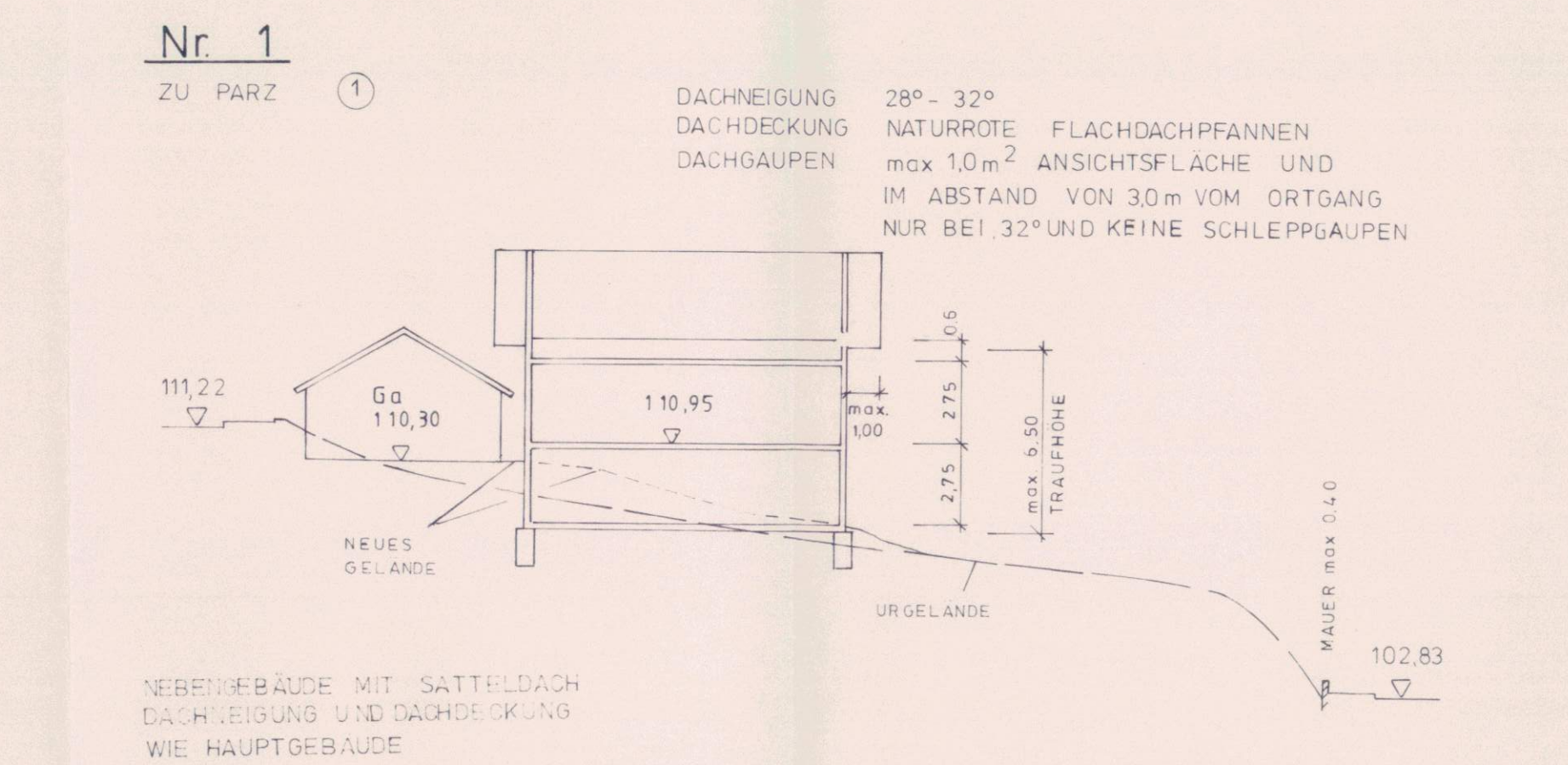
PLANISCHE FESTSETZUNGEN

- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- Go = GARAGE
- PRIVATE GRÜNLÄCHEN
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GEPLANTE GRENZEN

HINWEISE

- BESTEHENDE GRENZEN
- BESTEH. WOHNBEBAUUNG
- GGa = GEMEINSCHAFTSGARAGE (VORHANDEN)
- DAUERKLEINGARTEN
- PARKPLATZ
- SPIELPLATZ
- SPORTPLATZ
- SCHULE
- PARKANLAGE
- ABWASSERLEITUNG
- REGENÜBERLAUFBECKEN
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN
- KIRCHEN
- FEUERWEHR
- MIT GEH. U. LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (BESTEHENDE PRIVATE ZUGÄNGE)

REGELBEISPIELE 1:200



STADT CHAM LANDKREIS CHAM

VERBINDLICHER BAULEIT- PLAN (BEBAUUNGSPLAN)

BAUGEBIET

NUNSTING - WEST

ALLG. WOHNGEBIET

§ 1
Der Bebauungsplan Baugebiet Nünsting - West
in der Fassung vom 16.09.1985 ist beschlossen.

§ 2
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Cham, den 16.09.1985
Johann Posel
(Bürgermeister)

§ 3
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.09.85, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.85, öffentlich bekannt gemacht.

§ 4
Die Bürgerbefragung gemäß § 2a Abs. 2 BauG mit öffentlicher Beratung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.85, ist am 16.09.85, öffentlich ausgeschrieben.

§ 5
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.85, wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 2 BauG in der Zeit vom 16.09.85, bis 16.10.85, öffentlich ausgeschrieben.

§ 6
Die Stadt Cham hat die Begründung des Bebauungsplans vom 16.09.85, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauG in der Fassung vom 16.09.85, als Satzung beschlossen.

§ 7
Mit Schreiben vom 18.04.88 bz. 510-610-BW-4.11.5.1 hat das Landratsamt Cham erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauG).

§ 8
Der angelegte und von Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 28.04.88 gemäß § 12 BauG ortsüblich bekannt gemacht.

§ 9
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Stadthaus Cham, Fürther Str. 6 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

§ 10
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rangfolgen der § 14 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauG und die §§ 214 und 215 BauG ist hingewiesen worden.

§ 11
Der Bebauungsplan ist mit dem Datum 16.09.85 als Satzung beschlossen.

§ 12
Der Bebauungsplan ist mit dem Datum 16.09.85 als Satzung beschlossen.

§ 13
Der Bebauungsplan ist mit dem Datum 16.09.85 als Satzung beschlossen.

§ 14
Der Bebauungsplan ist mit dem Datum 16.09.85 als Satzung beschlossen.

§ 15
Der Bebauungsplan ist mit dem Datum 16.09.85 als Satzung beschlossen.

§ 16
Der Bebauungsplan ist mit dem Datum 16.09.85 als Satzung beschlossen.

§ 17
Der Bebauungsplan ist mit dem Datum 16.09.85 als Satzung beschlossen.

§ 18
Der Bebauungsplan ist mit dem Datum 16.09.85 als Satzung beschlossen.

§ 19
Der Bebauungsplan ist mit dem Datum 16.09.85 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt
Cham den 20.05.1985
Johann Posel
(Bürgermeister)

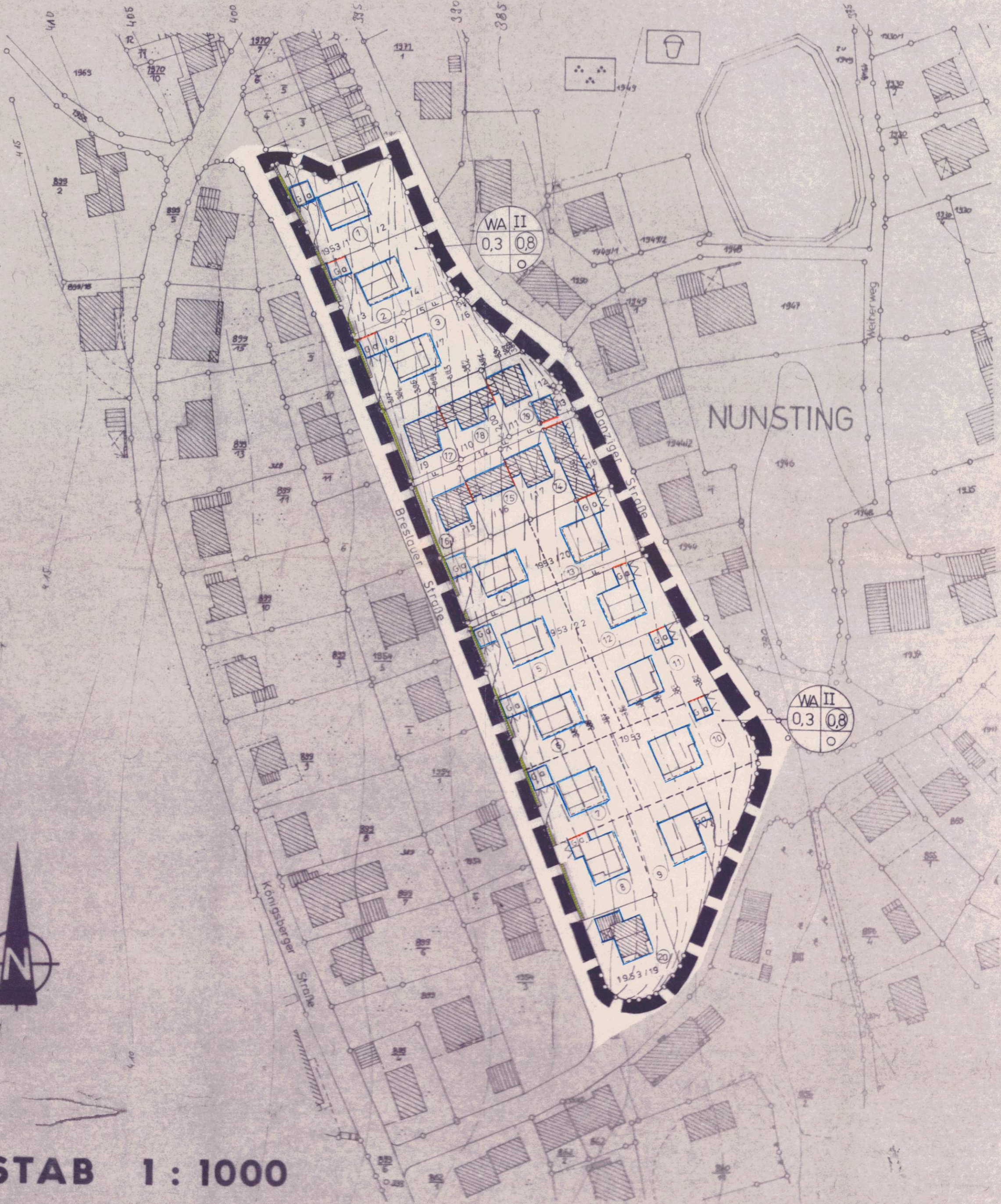
BEBAUUNGSPLAN
NUNSTING - WEST
STADT CHAM
M 1:1000

3306
GEZ 2005.85 POSEL I
GEA
INGENIEURBÜRO
JOHANN POSEL
DIPL. ING. (FH) BDAU-ATV
STATIK, TRIF- UND INGENIEURBAU
8190 CHAM LUDWIGSTR. 8 TEL. 1731
qm 1,50

NUNSTING



MASSTAB 1 : 1000



LEGENDE

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



Ga = GARAGE



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



BAULINIE

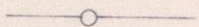


BAUGRENZE



GEPLANTE GRENZEN

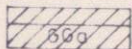
HINWEISE



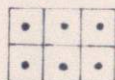
BESTEHENDE GRENZEN



BESTEH. WOHNBEBAUUNG



GGa = GEMEINSCHAFTSGARAGE (VORHANDEN)



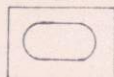
DAUERKLEINGÄRTEN



PARKPLATZ



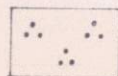
SPIELPLATZ



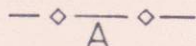
SPORTPLATZ



SCHULE



PARKANLAGE



ABWASSERLEITUNG



REGENÜBERLAUFBECKEN



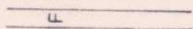
ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN



KIRCHEN



FEUERWEHR

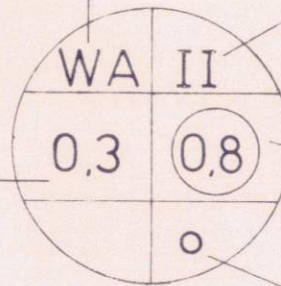


MIT GEH. U. LEITUNGSRECHTEN BELASTETE
FLÄCHEN (BESTEHENDE PRIVATE ZUGÄNGE)

WA = ALLGEMEINES
WOHNGEBIET

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(HÖCHSTGRENZE)

GRZ (HÖCHSTGRENZE)



GFZ (HÖCHSTGRENZE)

○ OFFENE BAUWEISE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES DES BE-
BAUUNGSPLANES

LAUFENDE PARZELLENUMMER

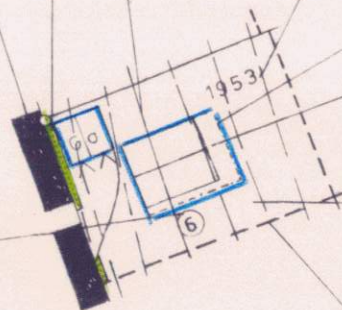
FLURSTÜCKSNUMMER

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ABGRENZUNG DER EINZELNEN
GRUNDSTÜCKSPARZELLEN



BEBAUUNGSPLAN "NUNSTING - WEST - STADT CHAM"
"TEIL - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN"

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.

2. Mindestgrößen der Baugrundstücke

Bei der bestehenden Bebauung beträgt die kleinste Grundstücksfläche 310 m². Bei den geplanten Baugrundstücken beträgt die Mindestgröße 600 m².

3. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Fristrichtungen sind zwingend.

Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes)

Dachform: Satteldach 28 - 32°;

Dachdeckung: naturrote Ziegeldeckung

Dachgauben: Zulässig sind nur Satteldachgauben bei 32° Dachneigung bis zu 1,00 m² Ansichtsfläche und im Abstand von 3,00 m vom Ortgang. Schleppgauben sind unzulässig.

Kniestock: Von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette max. 0,80 m auch bei zweigeschoßigen Hauskörpern mit weiteren Traufüberständen bis 1,00 m. Bei Traufüberständen von 40 - 60 cm darf der Kniestock höchstens 50 cm betragen.

Ortgang: Überstand mindestens 0,30 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 1,80 m zulässig.

Traufe: Überstand mind. 0,40 m, nicht über 1,00 m bei Balkon an der Längsseite bis 1,80 m zulässig.

Traufhöhe: Bei II talseitig nicht über 6,50 m ab neu terrassierter Geländeoberfläche

Fassade: Außenwände in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben; im Obergeschoß sind Holzverkleidungen möglich. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig. Die farbliche Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel).

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,75 qm zulässig. Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer (Größe = 15 cm Querschnitt) in stehende Rechteckformate zu untergliedern.

Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

Der Putzsockel wird nicht mehr als 30 cm über Gelände geführt.

4. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen; Kellergaragen sind unzulässig. Parzelle 13 erhält keine Garage, da auf dem Nachbargrundstück eine zur Verfügung steht. Die, den Kettenhäusern zugeordneten Garagen auf den Parzellen 14 u. 19 sind als Pultdachgaragen mit 15 - 20° Dachneigung auszuführen. Die max. Traufhöhe für die Garagen beträgt 2,75m.

5. 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 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

6. Einfriedung

Zwischen den Grundstücken und entlang der Erschließungsstraßen sind nur Holzlatten- oder Hanichelzaun zugelassen; entweder naturbelassen oder Oberflächenbehandlung mit farblosem oder mit braunem Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 0,80 m betragen. Statt durchlaufender Sockel sind an den Pfosten nur Punktfundamente zugelassen. - Ausnahmen:

- a) entlang der Breslauer Straße ist eine Sockelhöhe von max. 10 cm über Oberkante Gehweg Hinterkante zulässig.
- b) entlang Danzinger Straße und Nikolaus-Brantl-Weg sind Sockelhöhen zulässig bei Parz. 20 + 9 (bis Garagenzufahrt) mit max. 1,00 m;
ab Parz. 9 (ab Garagenzufahrt) - 13 mit max. 0,10 m
ab Parz. 12 - 1 mit max. 0,40 m

7. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden. Wegen der extremen Höhenunterschiede werden im unmittelbaren Hauszugangsbereich bei den bestehenden Reihenhäusern Stützmauern bis 1,50 m Höhe erforderlich, die durch Pflanzstreifen abgeschirmt werden. (Artenauswahl siehe 8. Bepflanzung). Beim jeweils oberliegenden Grundstück werden diese kurzen Stützmauerbereiche mit einem 80 cm hohen, hinterpflanzten grünen Maschendrahtzaun gegen Absturz gesichert.

Im Bereich zwischen den Nachbargrundstücken (den Hauszugängen abgewendet) werden keine Stützmauern erforderlich. Hier wird das Gelände übergangslos anplaniert.

Straßenseitige Stützmauern, insbesondere entlang der Danziger Straße und des Nikolaus-Brantl-Weges sind nicht gestattet. Vielmehr sollte das Gelände den natürlichen Böschungen angepaßt und entsprechend Punkt 8 bepflanzt werden.

8. Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen. Je ca. 150 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Baum, standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.

Die Zäune der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen, wobei keine Thujen, Scheinzypressen und buntlaubigen Gehölze verwendet werden dürfen.

Die Bepflanzung der privaten Vorgärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen durchzuführen. Der Anteil von Nadelgehölzen darf im Vorgartenbereich 10 % der gesamten Baum- und Strauchpflanzungen nicht überschreiten. Für abschirmende Gehölzpflanzungen über 2,00 m Wuchshöhe ist ein Grenzabstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Die Bepflanzung soll mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen, wobei dafür geeignete Arten sind: Berg- und Spitzahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Hasel, Liguster, Heckenrose, Schneeball, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Hartriegel.

Ersatzweise können auch Obsthochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuß) im gleichen Abstand gepflanzt werden. Die Mindesthöhe der Pflanzgehölze muß in diesem Fall 2,00 m betragen.

An der Breslauer Straße werden entlang des Gehweges außerhalb der Ein- und Ausfahrten private Grünstreifen angelegt, die mit oben bezeichneten Gehölzen zu bepflanzen sind.

9. Freileitungen

Freileitungen sind im Baugebiet nicht zulässig.

Stromanschluß, Fernmeldeleitungen etc. sind mit Erdkabel herzustellen.

10. Abstandflächen

Die Abstandflächen gelten entsprechend der BayBO, sofern bei den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

11. Solarheizungen

Solarheizungen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen und sich gut in diese Fläche einfügen.

12. Zugangswege

Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind private Zugangswege ohne seitliche Einzäunung. Die befestigte Breite beträgt 2,00 m. Bei den Zwischentreppen werden Rampen für Kinderwagen und Rollstühle vorgesehen.

13. Abwasserableitung

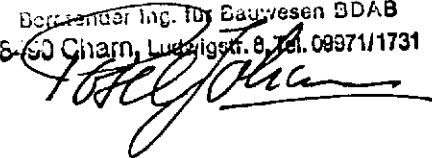
Zur Sicherung der bestehenden Abwasserbeseitigung wird ein neuer Abwasserhauptsammler von der Haidsteinstraße bis zum Überlaufbecken in der Badstraße erstellt. An diesen Hauptsammler kann das Baugebiet über den Nikolaus-Brantl-Weg und die Nunstinger-/Buchbergerstraße angeschlossen werden.

14. Sonstiges

Wegen der Hanglage des Baugebietes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Vorlage von exakten Geländeschnitten erforderlich, aus denen die Stellung der geplanten Geländeoberfläche, des Grundstücks und die Anschlüsse des Gebäudes an das Gelände hervorgehen; außerdem ist die Straßenhöhe mit darzustellen.

Aufgestellt:

Cham, den 20.05.1985

JOHANN FOSEL Dipl. Ing. (FH)
Berechtigter Ing. für Bauwesen BDAB
8490 Cham, Ludwigstr. 8, Tel. 09971/1731


P R Ä A M B E L :

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit Art. 25 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO erläßt der Stadtrat von Cham folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan Baugebiet Nunsting - West
in der Fassung vom 20.05.1985..... ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Cham, den 18.09.1987.....

Heinrich
.....
1. BÜRGERMEISTER



VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..20.6.85.. die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..19.9.85... hat in der Zeit vom bis stattgefunden.



Cham , den ..20.9.85.....
(Stadt)

Hackenspiel
.....
1.(Bürgermeister) HACKENSPIEL

- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..20.5.85... wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom ..18.11.85.. bis ..18.12.85.. öffentlich ausgelegt.



CHAM , den ..19.12.85.....
(Stadt)

Hackenspiel
.....
1.(Bürgermeister) HACKENSPIEL

- d) Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrats vom ..18.9.87... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ..20.5.85... als Satzung beschlossen.



CHAM , den ..21.9.87.....
(Stadt)

Hackenspiel
.....
1.(Bürgermeister) HACKENSPIEL

- e) Mit Schreiben vom 18.04.88 Az. 510-610-BNr.4.11.3.I hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§11 Abs.3 BauGB).



CHAM , den 22.04.88.
(Stadt)

Hackenspiel
.....
1.(Bürgermeister) HACKENSPIEL

- f) Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 28.04.88 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



CHAM , den 28.04.88.
(Stadt)

Hackenspiel
.....
1.(Bürgermeister) HACKENSPIEL

- g) Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham, Further Str. 6 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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



CHAM , den 28.04.88
(Stadt)

Hackenspiel
.....
1.(Bürgermeister) HACKENSPIEL