

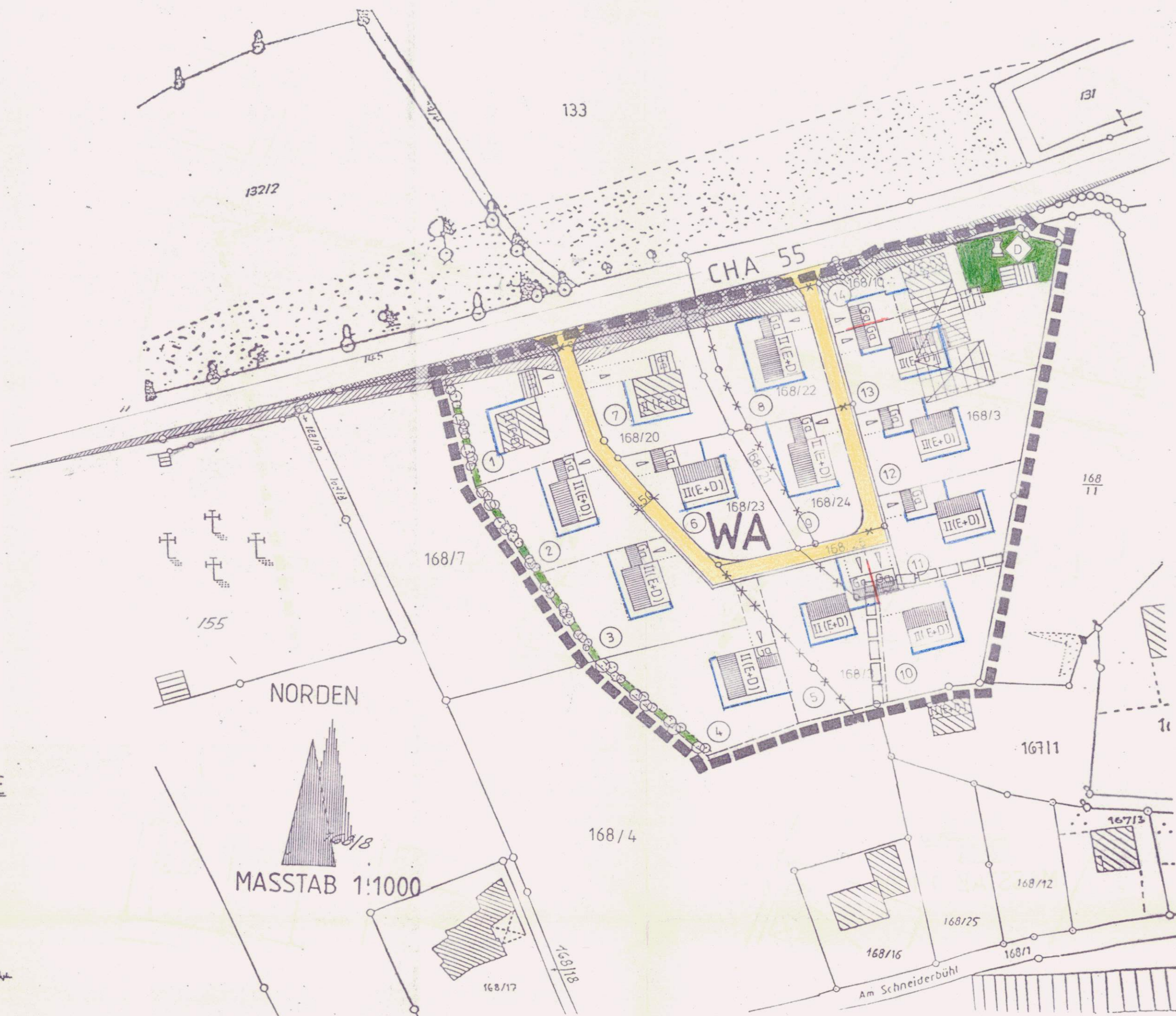
VERBINDLICHER  
BAULEITPLAN  
(BEBAUUNGSPLAN)

FÜR DAS  
BAUGEBIET  
"SCHNEIDERBUHL  
NORD"

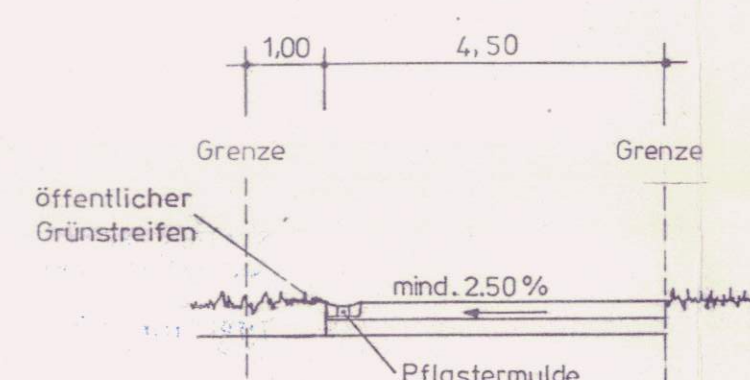
AUFGESTELLT : 11.01.90  
ERGÄNZT AM : 09.05.90

ING.-BÜRO  
WEINDL GERHARD  
STEINWEG 5  
8490 CHAM  
TEL. 09971/3617

STATIK-BERATUNG-INGENIEURBÜRO  
Steinweg 5 - 8490 Cham - Tel. 09971-3617 u. 09977-232  
DIPL. ING. (FH) GERHARD WEINDL

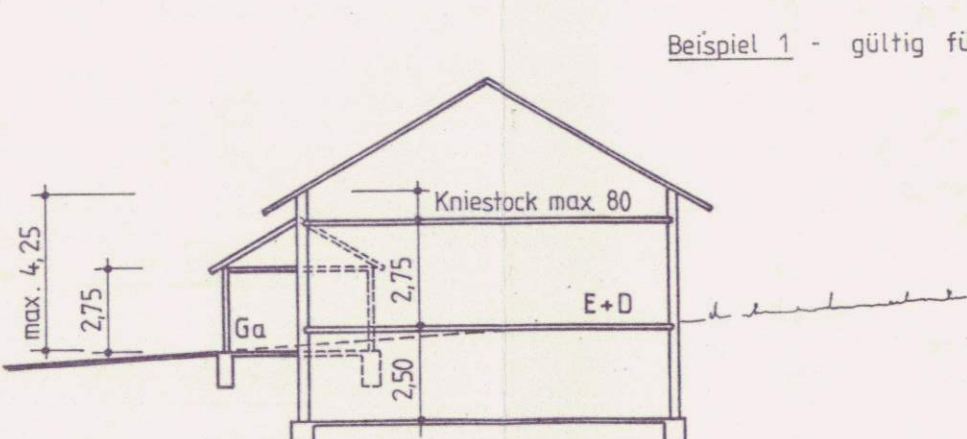


QUERSCHNITT STRASSE  
M 1:100



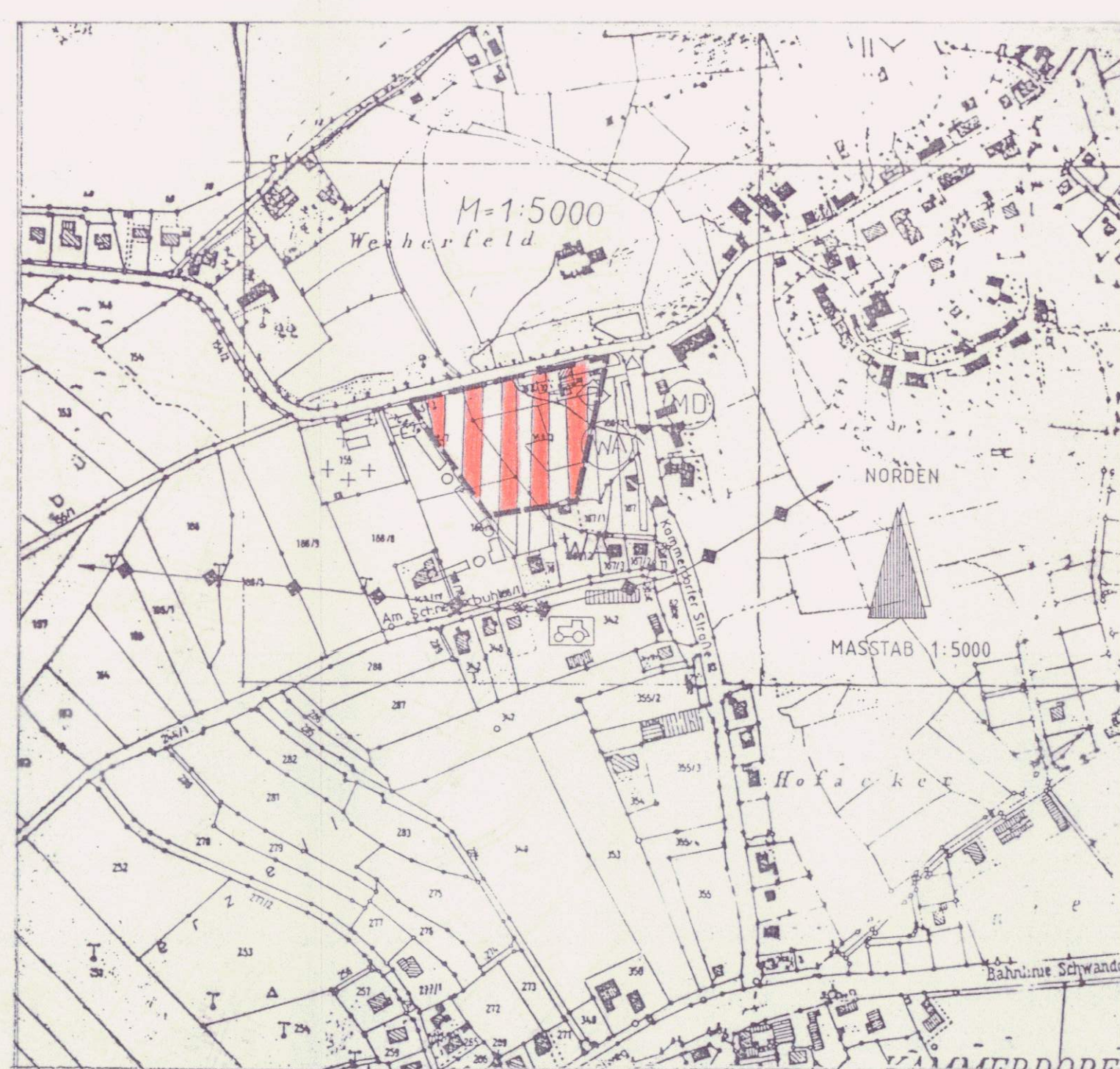
Die Anschlüsse der Erschließungsstraße an die Kreisstraße sind auf den ersten 15m mit maximalem Längsgefälle von 3-4% zu errichten.

REGELBEISPIEL  
M 1:200



Hauptgebäude  
Dachneigung: 28° - 35°  
Dacheindeckung: Pflanzen  
Falzziegel  
Dachform: Satteldach  
Kniestock: max. 80 cm

Nebengebäude  
Dachneigung } wie Hauptgebäude  
Dacheindeckung }  
Dachform }  
kein Kniestock



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- Bestehende Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung und der Anzahl der Geschosse
- Geplante Wohnbebauung E+D mit Angabe der Firstrichtung und der Anzahl der Geschosse
- zu beseitigende Gebäude
- Geplante Garage mit Angabe der First- (versicherungsfähiger Vorplatzbelag) richtung und Zufahrt in Pfeilrichtung
- Geplante Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Baulinie
- Abgrenzung der einzelnen Parzellen
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstückfläche
- Private Grünfläche
- Denkmal
- HINWEISE:  
- - - Bestehende Grenzen  
- - - Geplante Grenzen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. NUTZUNGSART

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 - 15 ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) in offener Bauweise - WA.

2. HAUPTGEBÄUDE

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschöszahlen (E + D) sind zwingend. Das Mindestverhältnis von Länge zu Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten 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 30 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel - in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis 90 cm, und bei vorgehängten Balkonen max. 1,50, am Ortsgang bis zu 85 cm. Dachgauben sind nicht zulässig. Außenputz in gedeckten Farben als Glatt- oder Rauhputz. Als Höchstgrenze sind 2 Vollgeschosse zugelassen.

3. NEBENGEBÄUDE - GARAGEN

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Nebengebäuden (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. Auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen sind auch Nebenräume im Sinne des Art. 7, Abs. 5 BayBO und überdachte Freisitze zulässig.

4. AUSSENWERBUNG

Mit Gebäuden festverbundene 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 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. EINFRIEDUNG

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,00 m hoch, einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 cm betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden, und zwar an der Straßenseite in Holz. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendraht zulässig. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

6. TERRASSEN

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung. Die Geländeneigungen sind auf maximal 1 : 2 festzulegen.

7. BEPFLANZUNG

7.1 Eine Eingrünung des Baugebietes ist an der gesamten Westlichen Abgrenzung zum bestehenden Friedhofsgelände erforderlich. Der dargestellte Bereich im Westen des Baugebietes ist durch Bepflanzung mit heimischen Gehölzen einzugrün. Die 3,00 m breite Pflanzung soll sich aus einer Baumreihe (Einzelbaumabstand 10,0 m), sowie einer 2-reihigen Strauchhecke (Einzelabstände 1,50 m) zusammensetzen (Artenauswahl wie 7.2). Der Nadelholzanteil im Vorgartenbereich ist auf 20 % zu beschränken.

7.2 Private Grundflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschl. Obstbäumen erfolgen. Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbau zu pflanzen.

Artenauswahl:

Bäume: Bergahorn, Sommerleiche, Birke, Vogelbeere, Winterlinde und Esche

Sträucher: Feldahorn, Haselnuß, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Pfaffenhütchen, Wildrose und Schneebeere

Folgende landschaftsfremde Pflanzarten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B.: Blutbuche, Bluthasel, Bluterberitze, Blaufichte (Picea pungens glauca), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z. B.: Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneibe (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Thuja typhina).

7.3 Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thuja und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 7.2). Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), sowie Obstspaliere.

8. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung hat ausschließlich durch Erdkabelanschlüsse zu erfolgen.

9. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO erläßt der Stadtrat Cham folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "Baugebiet Schneiderbühl Nord" ist in der Fassung vom 11.01.90, ergänzt am 09.05.90, beschloffen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit der Bekanntmachung der Erklärung des Landratsamtes, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Cham, den 14.09.90  
Stadtrat Cham  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

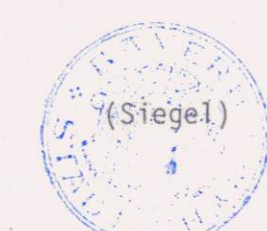
VERFASSUNGSVERMERKE

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.04.87... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.87... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit am/vom 27.04. bis 27.04.87... stattgefunden.



Cham, den 24.07.89  
Stadtrat Cham  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.90... wurde mit Stadtratbeschluss vom 25.04.90... gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04. bis 28.05.90 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 28.05.90  
Stadtrat Cham  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

c) Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.07.90... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 11.01.90... ergänzt am 09.05.90... als Satzung beschlossen.



Cham, den 16.07.90  
Stadtrat Cham  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

d) Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 07.08.1990... Az: 50-610-B.Nr.4-16.5.I gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 13.09.90... gemäß § 12 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. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, den 14.09.90  
Stadtrat Cham  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

B.Nr. 4/16.5.I. 13.09.90  
RECHTSVERBINDLICH

B.Nr. 04.16.05.01  
rechtsverbindlich seit 13.09.1990

VERBINDLICHER BAULEITPLAN FÜR DAS  
BAUGEBIET "SCHNEIDERBUHL NORD"



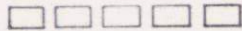




# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



räumlicher Geltungsbereich der Änderung



Bestehende Wohnbebauung mit Angabe der Firstrichtung und der Anzahl der Geschosse



Geplante Wohnbebauung E+D mit Angabe der Firstrichtung und der Anzahl der Geschosse



zu beseitigende Gebäude



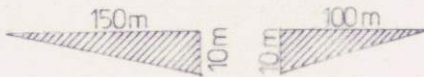
Geplante Garage mit Angabe der First- (Versickerungsfähiger richtung und Zufahrt in Pfeilrichtung \*Vorplatzbelag)



Geplante Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



Sichtdreiecke

Straßenbegrenzungslinie

Baulinie

Abgrenzung der einzelnen Parzellen

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfläche

Anzahl der Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksfläche

laufende Parzellenummer

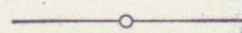


Private Grünfläche

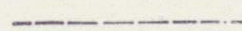


Denkmal

HINWEISE :



Bestehende Grenzen



Geplante Grenzen

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1. NUTZUNGSART

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 - 15 ein "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl.I.S. 1763) in offener Bauweise - WA.

## 2. HAUPTGEBÄUDE

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen (E + D) sind zwingend. Das Mindestverhältnis von Länge zu Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten 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 30 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel - in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis 90 cm, und bei vorgehängten Balkonen max. 1,50, am Ortgang bis zu 85 cm. Dachgauben sind nicht zulässig. Außenputz in gedeckten Farben als Glatt- oder Rauhputz. Als Höchstgrenze sind 2 Vollgeschosse zugelassen.

## 3. NEBENGEBÄUDE - GARAGEN

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Nebengebäuden (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. Auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen sind auch Nebenräume im Sinne des Art. 7, Abs. 5 BayBO und überdachte Freisitze zulässig.



## 4. AUSSENWERBUNG

Mit Gebäuden festverbundene 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  $1 \text{ m}^2$  zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von  $0,30 \text{ m}^2$  und eine Ausladung von  $0,60 \text{ m}$  nicht überschreiten.

## 5. EINFRIEDUNG

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens  $1,00 \text{ m}$  hoch, einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als  $10 \text{ cm}$  betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden, und zwar an der Straßenseite in Holz. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendraht zulässig. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

## 6. TERRASSEN

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis  $60 \text{ cm}$  Höhe mit Bepflanzung. Die Geländeneigungen sind auf maximal  $1 : 2$  festzulegen.

## 7. BEPFLANZUNG

7.1 Eine Eingründung des Baugebietes ist an der gesamten Westlichen Abgrenzung zum bestehenden Friedhofsgelände erforderlich. Der dargestellte Bereich im Westen des Baugebietes ist durch Bepflanzung mit heimischen Gehölzen einzugrünen. Die  $3,00 \text{ m}$  breite Pflanzung soll sich aus einer Baumreihe (Einzelbaumabstand  $10,0 \text{ m}$ ), sowie einer 2-reihigen Strauchhecke (Einzelabstände  $1,50 \text{ m}$ ) zusammensetzen (Artenauswahl wie 7.2). Der Nadelholzanteil im Vorgartenbereich ist auf  $20 \%$  zu beschränken.

## 7.2 Private Grundflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschl. Obstbäumen erfolgen. Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

### Artenauswahl:

Bäume: Bergahorn, Sommereiche, Birke, Vogelbeere, Winterlinde und Esche

Sträucher: Feldahorn, Haselnuß, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Pfaffenhütchen, Wildrose und Schneebeere

Folgende landschaftsfremde Pflanzarten dürfen nicht verwendet werden:

I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. : Blutbuche, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z. B.:

Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse *Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Thuja typhina*).

7.3 Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträuchern auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 7.2).

Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), sowie Obstspaliere.

## 8. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung hat ausschließlich durch Erdkabelanschlüsse zu erfolgen.

## 9. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.



# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO erläßt der Stadtrat Cham folgende

## S a t z u n g

### § 1

Der Bebauungsplan "Baugebiet Schneiderbühl Nord" ist in der Fassung vom 11.01.90, ergänzt am 09.05.90, beschlossen.

### § 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textile Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit der Bekanntmachung der Erklärung des Landratsamtes, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Cham, den 14.09.90.....

Stadt Cham

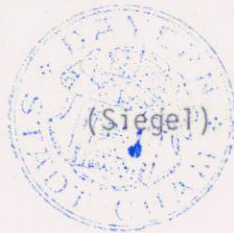
Hackenspiel

1. Bürgermeister



# VERFASSUNGSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.4.87... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 6.7.89... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit am/vom 6.7.89 bis 21.7.89... stattgefunden.



Cham, den 24.7.89...

Stadt Cham

*Hackenspiel*  
Hackenspiel

1. Bürgermeister

- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.90... wurde mit Stadtratbeschluß vom 25.01.90... gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02... bis 28.03.90 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 29.03.90...

Stadt Cham

*Hackenspiel*  
Hackenspiel

1. Bürgermeister



c) Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.07.90 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 11.01.90 ergänzt am 09.05.90, als Satzung beschlossen.



Cham, den 16.7.90  
Stadt Cham  
*Hackenspiel*  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

d) Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 07.08.1990 Az: 50-610-B.Nr.4.16.5.I gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 13.9.90 gemäß § 12 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. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, den 14.9.90  
Stadt Cham  
*Hackenspiel*  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister