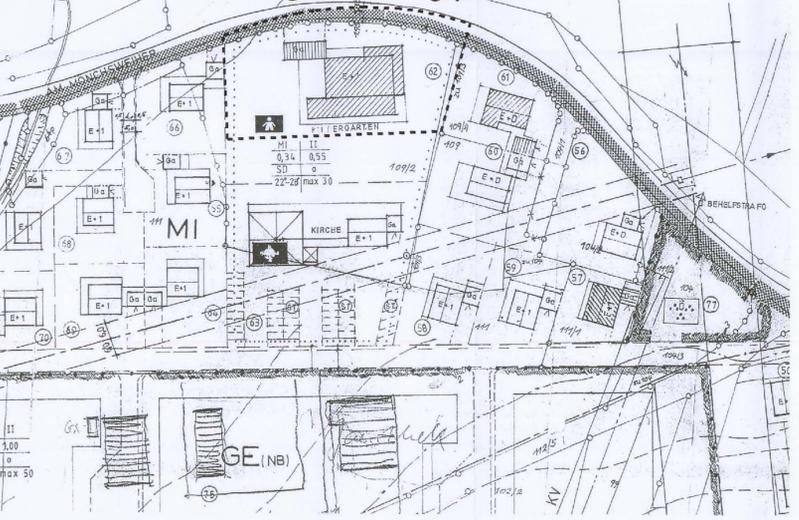


Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000
 Gemarkung: Altmarkt No 55-34.22 Vermessungsamt Cham, 29.03.2006
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
 Veraltete Auszüge (einschließlich digitaler und EDV-gestützter) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
 Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
 Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Auszug derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan M 1:1000



Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

- A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
 1. Die 42. Flächenutzungs- und Landschaftsplanänderung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.
 2. Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken.
- B. Lage**
 Die im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Gemeinbedarfsläche ist im Westen und im Osten durch ein Mischgebiet (MI) begrenzt.
 Im Süden grenzt an die Gemeinbedarfsläche ein Gewerbegebiet (NB) an.
 In Altmarkt sind private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe für den täglichen Bedarf, wie Metzgerei, Bäckerei, Lebensmitteläden, Gaswerkstätten, sowie verschiedene Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe vorhanden.
- C. Größe des Baugebietes, Erschließung, Ver- und Entsorgung**
 Die im derzeit wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Gemeinbedarfsläche soll zukünftig in einer Teilfläche von ca. 3.300 m² als Wohngebiet (WA) dienen.
- 1. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche**
 Nettobaufläche = Bruttobaufläche (Fläche Baugrundstücke) ca. 0,32 ha
 Verkaufsfraction für eine innere Erschließung sind nicht erforderlich.
 Von der Bruttobaufläche entfallen auf:
 Bruttobaufläche 100 %
 Öffentl. Grünflächen 0 %
 Nettobaufläche 100 %
- 2. Ermittlung der Einwohnerzahl und Dichte**
 WA-Gebiet: 4 Parzellen x 1,25 WE = 5 WE
 5 WE x 2,75 Personen pro Wohnung ca. 14 Einwohner
- D. Bodenordnende Maßnahmen**
 Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- E. Erschließung**
 1. **Straßenverbindung**
 Das Baugebiet ist über die Ortsstraße "Am Mönchsweiher" an das bestehende öffentliche Wegenetz angeschlossen.
 2. **Wasserversorgung**
 Das Baugebiet kann durch Anschluss an die zentrale Anlage der Stadtwerke Cham sowohl mengen- als auch druckmäßig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.
 3. **Abwasser**
 Das Planungsgebiet kann wirtschaftlich an das bestehende und ausgebaute Abwassernetz der Stadt Cham angeschlossen werden.
 4. **Abfallbeseitigung**
 Die Müllbeseitigung erfolgt zentral auf Landkreisebene.
 5. **Stromversorgung**
 Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (E.ON) bzw. Stadtwerke Cham.
 6. **Die Erschließung erfolgt durch:**
 Stadt Cham: Erschließungsmaßnahmen, Abwasserbeseitigung
 Stadtwerke Cham: Wasserversorgung
 Stadtwerke Cham: Stromversorgung
 Telekom: Telefonanschlüsse
 Gas: E.ON Ruhrgas AG

Umweltbericht:
 siehe Umweltbericht gleichzeitige Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der Nutzung
 1.1 Art der Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet - WA (§4 BauNVO i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990, BGBl I S. 132) in offener Bauweise
 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl GRZ max. 0,3
 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte Grundflächenzahl zulässig.
 Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.
 2. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten
 Anstelle der geplanten Garagen bzw. Carports mit Dachneigung und Dachform des Hauptgebäudes (außer bei extensiv begrüntem Dach) können auch offene Stellplätze 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.
 Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:
 1. Stellplatz je Wohneinheit < 50 m²
 1,5 Stellplätze je Wohneinheit < 50 - 90 m²
 2 Stellplätze je Wohneinheit > 90 m²
 zusätzlich jeweils 1 Stellplatz für Besucher je 3 Wohnungen.
 Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau mit Grünanlagen auszuführen (z.B. Rasengrünflächen, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterrasen).
 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,00 m betragen.
3. Bauliche Gestaltung
 3.1 Baukörper und Außenwände
 Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden (Traufseite : Giebelseite = mind. 4 : 3) max. Länge 15 m.
 Pro Wohngebäude sind max. 4 Wohneinheiten zugelassen.
 Als Außenputz sind Gips- oder Rautputz in gedeckten Farben zulässig.
 Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
 Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

- Hauptyp E + D**
 Dachneigung: 30° - 39°
 Dachdeckung: naturrote Ziegel od. Dachsteine, Gründächer sind erlaubt,
 Wintergärten: Blech- u. Glasendeckung zulässig,
 Dachüberstand: Traufe max. 0,6 m, bei Balkon 1,60 mind. 0,5m
 Dachüberstand: Ortgang max. 0,8 m
 Wandhöhe im Mittel: max 4,50 m (Schnittpunkt Wand/Dachhaut)
Hauptyp E + 1
 Dachneigung: 18° - 23°
 Dachdeckung: naturrote Ziegel od. Dachsteine, Gründächer sind erlaubt,
 Wintergärten: Blech- u. Glasendeckung zulässig,
 Dachüberstand: Traufe max. 1,00 m, bei Balkon 1,60, mind. 0,5 m
 Dachüberstand: Ortgang max. 1,0 m
 Wandhöhe im Mittel: max 6,5 m (Schnittpunkt Wand / Dachhaut)
- 3.2 Dächer**
 Dachform:
 Satteldach bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszuliegen.
 Zeltdächer 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 optisch unterordnen.

Legende

- A. Planliche Festsetzungen**
- WA Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO 1990)
 - MI Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO 1990)
 - GE Gewerbegebiet - GE (NB) (§ 8 BauNVO 1990)
 - II vorgeschlagenes Wohngebäude
 - max. 2 Vollgeschosse
 - Baugrenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Fläche für Gemeinbedarf
 - Straßenbegrenzungslinie
 - zu pflanzende Bäume
 - Zufahrt
 - Garage
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - GRZ (Grundflächenzahl) Höchstgrenze
 - Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
 - Offene Bauweise
- B. Hinweise**
- geplante Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende Gebäude mit Hausnummer
 - vorhandene Grenze
 - Parzellennummer

- Dachgauben:**
 Bei dem Hauptyp E + D sind ab 30° Dachgauben erlaubt.
 Mindestabstand vom Ortgang: 2,50 m
Schleppgauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander: min. 2,00 m
Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m
 Gesamte Breite aller Gauben: Schleppgauben max. 1:3, Satteldachgauben max. 1:4 der Gebäudebreite.
 Die Ausbildung von Dachgauben ist beim Hauptyp E = 1 ausgeschlossen.
Zwerggiebel:
 Zwerggiebel sind nur zulässig, wenn sie im mittleren Drittel der Dachlänge liegen.
 Breite max. 1/3 der Gebäudebreite.
Erker:
 Erker an den Gebäudeecken sind nicht erlaubt.

- 3.3 Nebengebäude:**
 Bei Grenzgaragen muß weiterhin die nach BayBO vorgegebene max. mittl. Wandhöhe von 3,00 m ab OK natürliches Gelände eingehalten werden.
- 3.4 Einfriedungen:**
 Die Höhe des Zaunes über Straßenoberkante ist max. 1,20 m auszuführen.
 Straßenseitig sind keine Maschendrahtzäune zulässig.
 bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,2 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher zulässig.
 Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

- 3.5 Abstandsflächen:**
 Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung (Bay. BO), Fassung 1998. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO wird angeordnet, Art. 7 Abs.1 kommt nicht zur Anwendung.
- 3.6 Auffüllungen:**
 Das natürliche Gelände darf nicht unnötig verändert oder gestört werden.
 Geländeaufgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Privatgrundstücken nur bis max. 0,5 m zulässig und dem natürlichen Geländeverlauf durch Abböschchen anzupassen.
 Das Gelände fällt von West nach Ost insgesamt ca. 1 m.
 Höhenversparung des Geländes an den Grundstücksgrößen sind nicht erlaubt.
 Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- 3.7 Eingrünung:**
 Die ungebauten Gartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 Laubbaum oder Obstbaumhochstamm je angefangener 300 m² Grundstücksfläche.
Vorschlagsliste zur Artenauswahl:
- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| + Winterlinde | + Schwarzer Holunder |
| + alle Nußbäume | + Schlehe |
| + Schwarzerle | + Heckenrose |
| + Sandbirke | + Stieleiche |
| + Moorbirke | + Kreuzdorn |
| + Heibische | + Heckenrose |
| + Haselnuss | + Kratzbeere |
| + Rotbuche | + Brombeere |
| + gew. Esche | + Himbeere |
| + Zitterpappel | + Efeu |
| + Vogelbeere | + Salweide |
| + heimische Obstbaumsorten | + Heugurme |
| + Felsenbirne | + Sandbirke |
| + Schlehern | + Johannisbeere rot/schwarz |
| + Mispel | |
| + Esche | |
| + Spitzahorn | |
| + Bergahorn | |
- geeignete Ziersträucher:**
 + Kolkwitzie
 + Ranunkelstrauch
 + Bauernjasmin
 + Schmetterlingsstrauch
- Kletterpflanzen:**
 + Efeu
 + Wein

- Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:
 Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfarbe, wie zum Beispiel Bluthuhen, Bluthassel, Blüpfleume, Blutberitze, Blaulichte (Picea pungens glauca) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
 Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalen Wuchsförmungen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbirke, Säulenelche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säulenleibn (Taxus baccata) sowie der Esigbaum (Rhus typhina).

Textliche Hinweise

1. **Pflanzung der rückwärtigen Grundstücksgrenze**
 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen freiwachsende Hecken angelegt werden, wobei die in der Pflanzliste angegebenen Arten und Ziergehölze verwendet werden dürfen.
2. **Begrünung von Fassaden und Dächern**
 Die Fassaden und Dächer der Haupt- und Nebengebäude können begrünt werden.
3. **Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB**
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basalbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1 m Höhe zu lagern und vor der Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsungsmischung einzubauen.
4. **Beleuchtung**
 Zur Außenbeleuchtung sollen nur insektenfällige Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) verwendet werden.
5. **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 5.1 Bodenverfärbungen
 Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
 5.2 Schutz von Stromerkabeln
 Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das "Merksblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen" hingewiesen.

- 5.4 **Denkmalpflege**
 Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DschD einzuholen.
6. **Planunterlagen**
 Flurkarte M = 1:1000, 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.
7. **Niederschlagswasser**
 Die Niederschlagswasserfreistellung (NW/FreiV) und die dazu bekannt gemachten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENZO) sind zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für deren Anwendung nicht vor, so ist für die Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer rechtzeitig vor Baueigenen ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen.
 Die a.a.R.d. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 138) sind zu beachten.
 Das geplante Baugebiet grenzt im Norden an das Überschwemmungsgebiet des Quaedfließbaches bzw. Regen an. Beim hundertjährigen Hochwasseranlauf sind Wasserstände im überschwemmten Bereich nördlich des Baugebietes von 387,20 m üNN zu erwarten. Sofern im weiteren Verfahren Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, bitten wir, umgehend das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.
8. **Bestehende Gehölze**
 Bereits bestehende Gehölze sollten, soweit möglich, erhalten werden.

Satzung

4. Änderung Bebauungsplan "Am Mönchsweiher"

Aufgrund der § 2 Abs.1 und 4, sowie § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl I S. 2414), geändert durch Art. 2 Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl I S. 1224) und durch Art. 21 Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl I S. 1818) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1.) zuletzt geändert durch § 2 Gesetz vom 24.12.2005 (GVBl S. 665) und Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl S. 287) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 21.09.2006 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mönchsweiher" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 vom 11.09.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteil der Satzung
 Der Bebauungsplan besteht aus:
 1. Übersichtsplan M 1:5000 v. 11.09.2006
 2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 11.09.2006
 3. Regelquerschnitte M 1:200 vom 11.09.2006
 4. Textliche Festsetzungen vom 11.09.2006

§ 3 Inkrafttreten
 Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
 Cham, den 22.09.2006

Stadtrat
 Hackenspiel
 Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.12.2005 die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Mönchsweiher" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2005 hat in der Zeit vom 23.05.2006 bis 09.06.2006 stattgefunden. Zugleich wurden mit Schreiben vom 17.05.2006 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.2006 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 22.06.2006 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2006 bis 18.08.2006 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2006 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.09.2006 als Satzung beschlossen.

Stadtrat
 Hackenspiel
 Erster Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan "Am Mönchsweiher" wurde am 26.10.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 ist hingewiesen worden.

Stadtrat
 Hackenspiel
 Erster Bürgermeister

§ 50/AB 505
 S. 11, 4.2.4. II
 Bescheid Nr. 11/06.10.2006

Stadt Cham
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

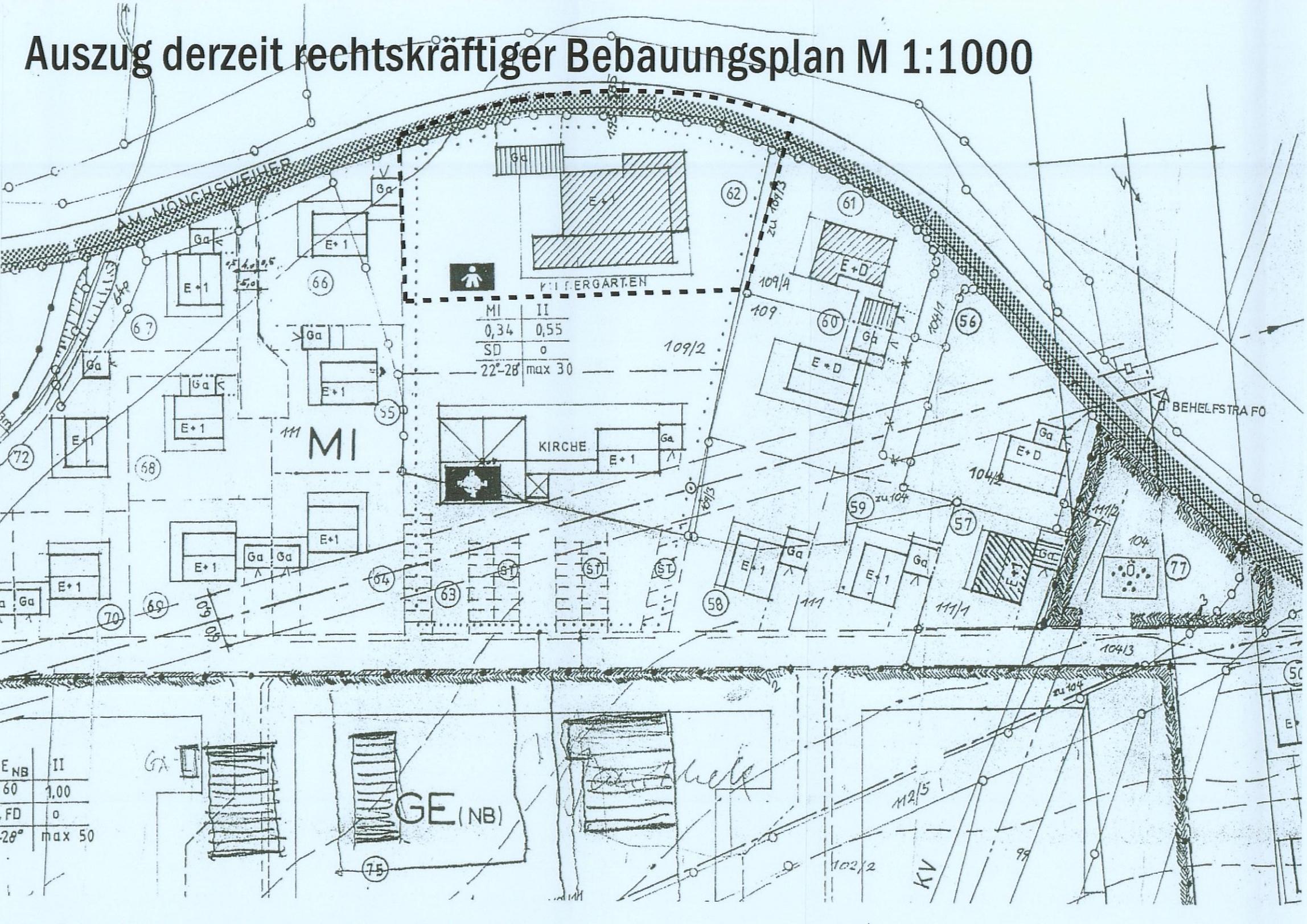
Stadt Cham
4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
"Am Mönchsweiher"

Architekturbüro
 Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Zajac
 93489 Schorndorf-Radling, Am Mühlbühl 9
 Tel. (09971) 801290

Aufgestellt: Radling, den 24.03.2006
 Geändert: Radling, den 22.06.2006
 Geändert: Radling, den 11.09.2006

Stadtrat
 Hackenspiel
 Erster Bürgermeister

Auszug derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan M 1:1000



Legende

A. Planliche Festsetzungen



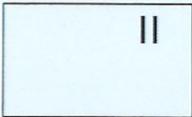
Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO 1990)



Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO 1990)



Gewerbegebiet - GE (NB) (§ 8 BauNVO 1990)



vorgeschlagenes Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse



Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



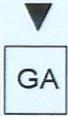
Fläche für Gemeinbedarf



Straßenbegrenzungslinie



zu pflanzende Bäume

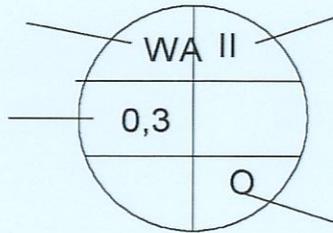


Zufahrt

Garage

Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

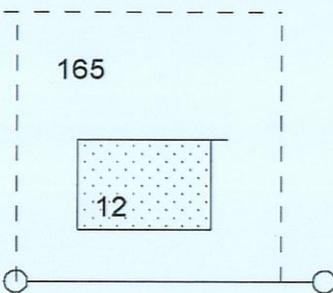
GRZ (Grundflächenzahl)
Höchstgrenze



Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze

Offene Bauweise

B. Hinweise



geplante Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

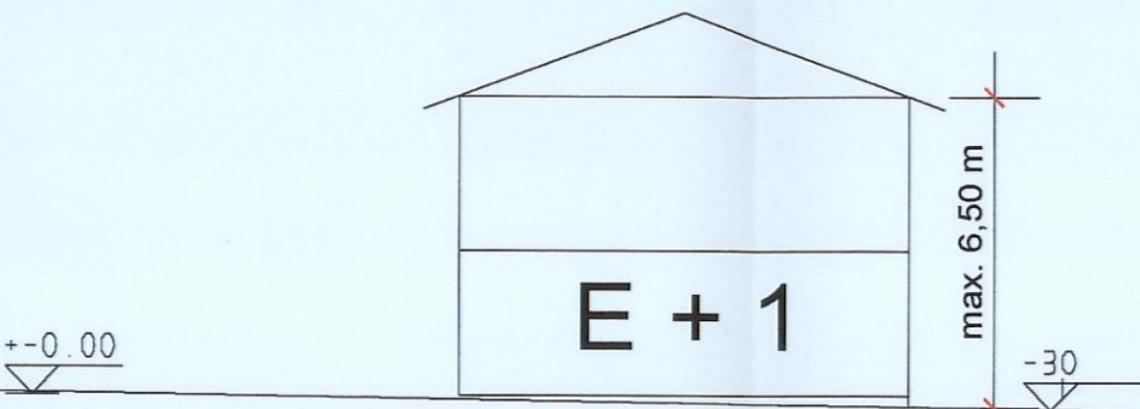
Bestehende Gebäude
mit Hausnummer

vorhandene Grenze

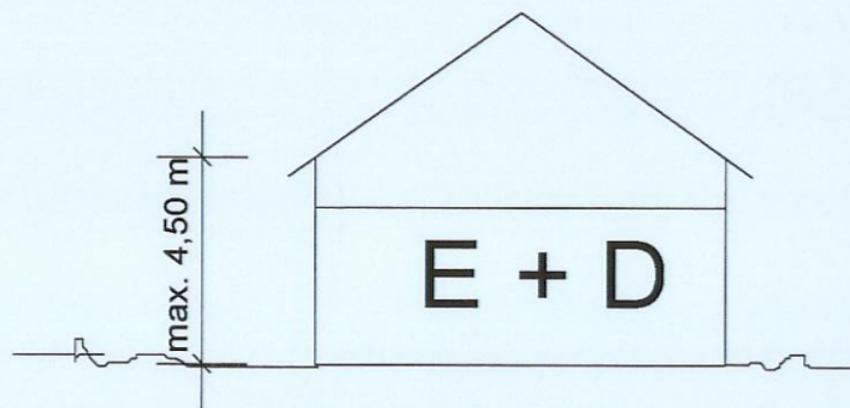
58 z.B.

Parzellennummer

Regelbeispiele Maßstab 1:200



Wandhöhe nach BayBO max. 6,5 m ab natürlichem Gelände
Dachneigung $18^\circ - 23^\circ$
max. Dachüberstand Traufe 1,0 m, Ortgang 1,0 m
max. Dachüberstand Traufe 1,60 m bei Balkon
Gefälle Baugebiet von West nach Ost ca. 1,00 m, d.h.
im Mittel fallen die Grundstücke ca. 30 cm von West nach Ost;



Wandhöhe nach BayBO max. 4,5 m ab natürlichem Gelände
Dachneigung $30^\circ - 39^\circ$
max. Dachüberstand Traufe 0,6 m, Ortgang 0,8 m
max. Dachüberstand Traufe 1,60 m bei Balkon

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die 42. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.
2. Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken.

B. Lage

Die im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche ist im Westen und im Osten durch ein Mischgebiet (MI) begrenzt.

Im Süden grenzt an die Gemeinbedarfsfläche ein Gewerbegebiet (NB) an.

In Altenmarkt sind private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe für den täglichen Bedarf, wie Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelladen, Gastwirtschaften, sowie verschiedene Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe vorhanden.

C. Größe des Baugebietes, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die im derzeit wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche soll zukünftig in einer Teilfläche von ca. 3.300 m² als Wohngebiet (WA) dienen.

1 Ermittlung der Brutto und Nettobaufläche

Nettofläche = Bruttobaulandfläche (Fläche Baugrundstücke) ca. 0,32 ha

Verkehrsflächen für eine innere Erschließung sind nicht erforderlich.

Von der Bruttobaulandfläche entfallen auf:

Bruttobauland 100 %

Öffentl. Grünflächen 0 %

Nettobauland 100 %

2 Ermittlung der Einwohnerzahl und Dichte

WA-Gebiet: 4 Parzellen x 1,25 WE = 5 WE

5 WE x 2,75 Personen pro Wohnung ca. 14 Einwohner

D. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

E. Erschließung

1. Straßenverbindung

Das Baugebiet ist über die Ortsstrasse "Am Mönchsweiher" an das bestehende öffentliche Wegenetz angeschlossen.

2. Wasserversorgung

Das Baugebiet kann durch Anschluss an die zentrale Anlage der Stadtwerke Cham sowohl mengen- als auch druckmäßig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

3. Abwasser

Das Planungsgebiet kann wirtschaftlich an das bestehende und ausgebaute Abwassernetz der Stadt Cham angeschlossen werden.

4. Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral auf Landkreisebene.

5. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) bzw. Stadtwerke Cham.

6. Die Erschließung erfolgt durch:

Stadt Cham: Erschließungsmaßnahmen, Abwasserbeseitigung

Stadtwerke Cham: Wasserversorgung

Stadtwerke Cham: Stromversorgung

Telekom: Telefonanschlüsse

Gas: E.ON Ruhrgas AG

Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 91BayBO

1. Art und Maß der Nutzung

1. 1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA (§4 BauNVO

i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990, BGBl I S. 132) in offener Bauweise

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ max. 0,3

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

Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.

2. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Anstelle der geplanten Garagen bzw. Carports mit Dachneigung und Dachform des Hauptgebäudes (außer bei extensiv begrünten Dächern) können auch offene Stellplätze 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.

Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:

1 Stellplatz je Wohneinheit < 50 m²

1,5 Stellplätze je Wohneinheit < 50 - 90 m²

2 Stellplätze je Wohneinheit > 90 m²

zusätzlich jeweils 1 Stellplatz für Besucher je 3 Wohnungen.

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

Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,00 m betragen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Baukörper und Außenwände

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden (Traufseite : Giebelseite = mind. 4 : 3) max. Länge 16 m.

Pro Wohngebäude sind max. 4 Wohneinheiten zugelassen.

Als Außenputz sind Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben zulässig.

Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.

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

Haustyp E + D

Dachneigung: 30° - 39°

Dachdeckung: naturrote Ziegel od. Dachsteine, Gründächer sind erlaubt,

Wintergarten: Blech- u. Glaseindeckung zulässig,

Dachüberstand: Traufe max. 0,6 m, bei Balkon 1,60 mind. 0,5m

Dachüberstand: Ortgang max. 0,8 m

Wandhöhe im Mittel: max 4,50 m (Schnittpunkt Wand/Dachhaut)

Haustyp E + 1

Dachneigung: 18° - 23°

Dachdeckung: naturrote Ziegel od. Dachsteine, Gründächer sind erlaubt,

Wintergarten: Blech- u. Glaseindeckung zulässig,

Dachüberstand: Traufe max. 1,00 m, bei Balkon 1,60, mind. 0,5 m

Dachüberstand: Ortgang max. 1,0 m

Wandhöhe im Mittel: max. 6,5 m (Schnittpunkt Wand / Dachhaut)

3.2 Dächer

Dachform:

Satteldach bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszulegen.

Zeltdächer 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 optisch unterordnen.

Dachgauben:

Bei dem Haustyp E + D sind ab 30 ° Dachgauben erlaubt.

Mindestabstand vom Ortgang: 2,50 m.

Schleppgauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander: min. 2,00 m

Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50m

Gesamte Breite aller Gauben: Schleppgauben max. 1:3, Satteldachgauben max. 1:4 der Gebäudebreite.

Die Ausbildung von Dachgauben ist beim Haustyp E + 1 ausgeschlossen.

Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie im mittleren Drittel der Dachlänge liegen.

Breite max. 1/3 der Gebäudelänge

Erker:

Erker an den Gebäudeecken sind nicht erlaubt.

3.3 Nebengebäude:

Bei Grenzgaragen muß weiterhin die nach BayBO vorgegebene max. mittl. Wandhöhe von 3,00 m ab OK natürliches Gelände eingehalten werden.

3.4 Einfriedungen:

Die Höhe des Zaunes über Straßenoberkante ist max. 1,20 m auszuführen.

Straßenseitig sind keine Maschendrahtzäune zulässig,

bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,2 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

3.5 Abstandsflächen:

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung (Bay.BO), Fassung 1998. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO wird angeordnet, Art. 7 Abs.1 kommt nicht zur Anwendung.

3.6 Auffüllungen:

Das natürliche Gelände darf nicht unnötig verändert oder gestört werden.

Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Privatgrundstücken nur bis max. 0,5 m zulässig und dem natürlichen Geländeverlauf durch Abböschchen anzupassen.

Das Gelände fällt von West nach Ost insgesamt ca. 1 m.

Höhenversprünge des Geländes an den Grundstücksgrenze sind nicht erlaubt.

Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3.7 Eingrünung:

Die unbebauten Gartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 Laubbaum oder Obstbaumhochstamm je angefangener 300 m² Grundstücksfläche.

Vorschlagliste zur Artenauswahl:

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| + Winterlinden | + Schwarzer Holunder |
| + alle Nußbäume | + Schlehe |
| + Schwarzerle | + Heckenrose |
| + Sandbirke | + Stieleiche |
| + Moorbirke | + Kreuzdorn |
| + Hainbuche | + Heckenrose |
| + Haselnuss | + Kratzbeere |
| + Rotbuche | + Brombeere |
| + gew. Esche | + Himbeere |
| + Zitterpappel | + Efeu |
| + Vogelbeere | + Salweide |
| + heimische Obstbaumsorten | + Bergulme |
| + Felsenbirne | + Sandbirke |
| + Schlehen | + Johannisbeere rot/schwarz |
| + Mispel | |
| + Esche | |
| + Spitzahorn | |
| + Bergahorn | |

geeignete Ziersträucher:

- + Kolkwitzie
- + Ranunkelstrauch
- + Bauernjasmin
- + Schmetterlingsstrauch

Kletterpflanzen:

- + Efeu
- + Wein

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutbereritze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidialaufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbuche, Trauerbirke, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

Textliche Hinweise

1. Bepflanzung der rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen freiwachsende Hecken angelegt werden, wobei die in der Pflanzliste angegebenen Arten und Ziergehölze verwendet werden dürfen.

2. Begrünung von Fassaden und Dächern

Die Fassaden und Dächer der Haupt- und Nebengebäude können begrünt werden.

3. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1 m Höhe zu lagern und vor der Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

4. Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) verwendet werden.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Bodenverfärbungen

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.

5.2 Schutz von Stromerkabeln

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen" hingewiesen.

5.4 Denkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DschG einzuholen.

6. Planunterlagen

Flurkarte M = 1:1000, 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.

7. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für deren Anwendung nicht vor, so ist für die Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer rechtzeitig vor Baugewinn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen.

Die a.a.R.d. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 138) sind zu beachten.

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden an das Überschwemmungsgebiet des Quadfeldmühlbachs bzw. Regen an. Beim hundertjährigen Hochwasserabfluss sind Wasserstände im überschwemmten Bereich nördlich des Baugebietes von 367,20 m üNN zu erwarten. Sofern im weiteren Verfahren Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, bitten wir, umgehend das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren.

8. Bestehende Gehölze

Bereits bestehende Gehölze sollten, soweit möglich, erhalten werden.

Satzung

4. Änderung Bebauungsplan "Am Mönchsweiher"

Aufgrund der § 2 Abs.1 und 4, sowie § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), geändert durch Art. 2 Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl I S. 1224) und durch Art. 21 Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl I S. 1818) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Gesetz vom 24.12.2005 (GVBl S. 665) und Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl S. 287) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 21.09.2006 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mönchsweiher" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 vom 11.09.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

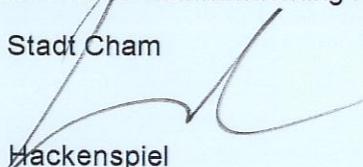
1. Übersichtsplan M 1:5000 v. 11.09.2006
2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 11.09.2006
3. Regelquerschnitte M 1:200 vom 11.09.2006
4. Textliche Festsetzungen vom 11.09.2006

§ 3 Inkrafttreten

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

Cham, den 22.09.2006

Stadt Cham



Hackenspiel

Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.12.2005 die
4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Mönchsweiher" beschlossen.
Der Änderungsbeschuß wurde am 20.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

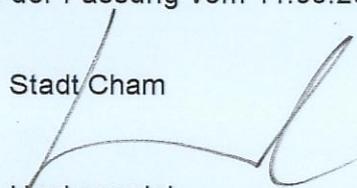
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung
und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2006 hat in der
Zeit vom 23.05.2006 bis 09.06.2006 stattgefunden.
Zugleich wurden mit Schreiben vom 17.05.2006 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.2006 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 22.06.2006
gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2006 bis 18.08.2006
öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2006 die Bebauungsplan-
änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.09.2006 als Satzung beschlossen.

Cham, den 22.09.2006

Stadt Cham

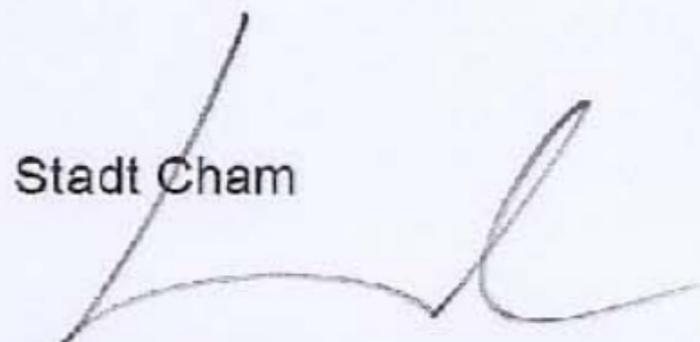


Hackenspiel
Erster Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan "Am Mönchsweiher" wurde am 26.10.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 ist hingewiesen worden.

Cham, den 27.10.20⁰⁶~~10~~

Stadt Cham



Hackenspiel

Erster Bürgermeister