

BEBAUUNGSPLAN MICHELSDORF-OST, STADT CHAM, LKR. CHAM

A Festsetzung nach § 9 BauGB und Art 91 BayBO

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Geltungsbereich
 - Nutzungstrennung
 - ML_G Mischgebiet Anteil Gewerbe gem. § 6 BauNVO 1990
 - ML_W Mischgebiet Anteil Wohnen gem. § 6 BauNVO 1990
 - Wohngebäude II + D 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss
 - Zwischenbauten für Abstellmöglichkeit (Fahrräder, Gerät oder Müllcontainer)
 - T6 Tiefgarage
 - T6 Aufgang überdacht Zeltdach
 - Betriebsgebäude E + D 1 Vollgeschöß und ausgebautes Dachgeschoss
 - Garagenbauten
 - Baugrenze
 - Verkehrsfläche
 - Anliegerweg
 - Fußweg
 - Straßenbegleitgrün mit großkronigen Laubbäumen
 - Trenngrün mit Sträuchern
 - Grünfläche Anger (Spielwiese)
 - Private Stellplätze
 - Zufahrt
 - T6 Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt
 - Schallschutzmaßnahme
 - GRZ = Grundflächenzahl
 - GFZ = Geschosflächenzahl

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- geplante Parzellengrenzen
- bestehende Parzellengrenzen
- bestehende Einfriedung
- Höhenlinien
- 606/14 Flurnummer
- bestehende Gebäude
- Feuerwehrzufahrt
- bestehende Straßen
- geplante Parzellennummer
- Versorgungsleitung Ferngas Nordbayern GmbH

20.7.94
 Hans Zitzmann
 Betonwerk GmbH + Co.
 Welfen v. Siemens-Str. 38
 93041 Cham
 Telefon 09441 77 90 90

- C Grünordnung zum Bebauungsplan
- Die im § 9 (1) Ziff. 25 BauGB angeführten Festsetzungen sind in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.
- Schutz des Oberbodens**
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
 - Grenzabstände bei Pflanzungen**
Gemäß AGBAB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) vom 09.06.1899 Art. 71-78.
 - Baugebietseingrünung**
Entlang der südlichen Grenze ist zum Sportplatz hin eine Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.
 - Grünflächen**
Entlang der nördlichen Grenze ist ebenfalls eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Der Anger (Spielwiese) in der Wohnanlage ist naturnah zu gestalten. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Straßenbegleitgrünstreifen mit großkronigen Laubbäumen anzulegen.
 - Pflanzungen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes sollten Anpflanzungen erfolgen. Die Begrünung kahler Wandflächen wird empfohlen. Fremdländische Gehölze sowie strenggeschnittene Hecken sollten keine Verwendung finden.
 - Vermeidung der Bodenversiegelung**
Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung, Belastung der Kanalnetze und zur Abflüßverschärfung in den Vorflutern. Deshalb sind die versiegelten Flächen auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken. Parkplätze, Zufahrten und Gehwege sind deshalb wasser-durchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen oder Rasen-pflaster).

BEBAUUNGSPLAN MICHELSDORF-OST, STADT CHAM, LKR. CHAM

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO vom 26.01.1990
- I. **Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet ist Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO mit Unterteilung in Mischgebiet Wohnen und Mischgebiet Gewerbe gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
- II. **Maß der baulichen Nutzung**
Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, werden die Grundflächen (GRZ mit 0,6) und die Geschosflächen (GFZ mit 1,2) festgesetzt. Im Bereich der Parzellen 1, 2 und 3 ist eine höhere Ausnutzung wegen der Tiefgarage zulässig.
- III. **Bauweise**
Gemäß den Planeintragen Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) im Mischgebiet Wohnen und offene Bauweise im Mischgebiet Gewerbe. Zahl der Vollgeschosse II + D (Erd-, 1. Obergeschöß und Dachgeschöß) im Mischgebiet Wohnen E + I (Erd- und 1. Obergeschöß) im Mischgebiet Gewerbe
- IV. **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen und Firsthöhen**
- Die Richtungen der Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.
 - Die Höhen der Erdgeschosfußbodenebenen (EFK) sind in den Regelbeispielen festgelegt. Sie sind in den Bauanträgen bezogen auf NN, für Oberkante Straße und EFK anzugeben.
 - Die Trauf- und Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt bzw. ergeben sich daraus.
 Wandhöhe max. 7,75 m im Mischgebiet W
 Wandhöhe max. 7,50 m im Mischgebiet G
 Dachüberstand Ortgang max. 0,30 m in beiden Gebieten
 Dachüberstand Traufe max. 0,60 m in beiden Gebieten
 Kniestockhöhe max. 0,85 m im Mischgebiet W (OK Rohdecke DG - OK Fusspfette)
 kein Kniestock im Mischgebiet G

7. Pflanzliste
- 7.1. **Artenauswahl Bäume:**
 Bergahorn
 Spitzahorn
 Hainbuche
 Sommeriche
 Stieleiche
 Vogelbeere
 Bergulme
 Traubeneiche
 Winterlinde
 Obstgehölzstämme
- 7.2. **Artenauswahl Sträucher:**
 Haselnuß
 Heckenkirsche
 Hartriegel
 Weißdorn
 Schlehe
 Schneeball
 Schneeballbeere
 Pfaffenkappchen
 Alpenjohannisbeere
 Wildrose
 Holunder
- Hinweis:
 Die von der FNG mitgeteilte Leitung (Stand 10.05.1994) wurde nachträglich übernommen. Die Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Ferngas Nordbayern GmbH ist mit folgender Ergänzung zu beachten:
 Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im lichten Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungsachse nach örtlicher Einweisung durch die FNG gepflanzt werden.

- V. **Garagen und Stellplätze**
sind nur Mischgebiet Gewerbe an den im Plan festgelegten Stellen zulässig. Im Mischgebiet Wohnen werden die Stellplätze unterirdisch errichtet (60 Tiefgaragenstellplätze).
- VI. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich unzulässig.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB mit Art. 91 BayBO
1. **Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 1.1. **Haus- und Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die in den Regelbeispielen festgesetzten Dachformen, Dachneigungen zulässig. Die max. Kniestockhöhe wird entsprechend dem Regelbeispiel festgelegt. Dachbauten im Mischgebiet Wohnen nur im inneren Drittel der Dachfläche des Hauptdaches und max. 1,5 qm Ansichtsfläche. Dachbauten und Dachflächenfenster im Mischgebiet Gewerbe max. 4,5 qm Ansichtsfläche soweit sie sich in die Gestaltung der Betriebsgebäude einfügen. Dacheindeckung mit ziegelroten kleinteiligen Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton. Dachüberstände laut Regelbeispielen. Firstrichtungen laut Planeintragen, der First ist mittig zum Baukörper anzulegen. Sockelhöhe max. 30 cm (ab natürlichem Gelände). Im Mischgebiet Gewerbe (Parzelle 7 + 8) ist E + D Bauweise festgesetzt. Garagen sind mit Satteldächern den Hauptbaukörper in Dachneigung und Dacheindeckung anzulegen.
- 1.2. **Fassadengestaltung**
Mischgebiet Wohnen: Putz- und Holzfassaden in gedeckten Farben. Zwischenbauten werden in Putzart und -farbe mit den Wohngebäuden übereinstimmen. Mischgebiet Gewerbe: Die Betriebsgebäude sind den Wohngebäuden anzupassen. Werden zwischen den Betriebsgebäuden

Bebauungsplan für das Baugebiet Michelsdorf-Ost
 Stadt Cham, Landkreis Cham

Aufgrund des § 10 BauGB i.d.F.d.Bek. vom 08.12.1986 in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F.d. Bek. vom 01.07.1991 (BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern i.d.F.d.Bek. vom 11.09.1989 (Bay.GVB1 S. 585) erläßt die Stadt Cham

folgende

S A T Z U N G

Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Michelsdorf-Ost

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet Michelsdorf-Ost in der Fassung vom 20.07.94 wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

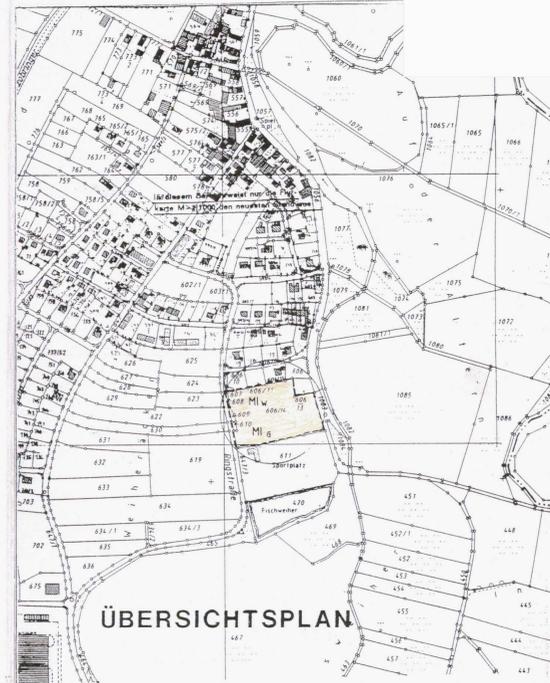
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

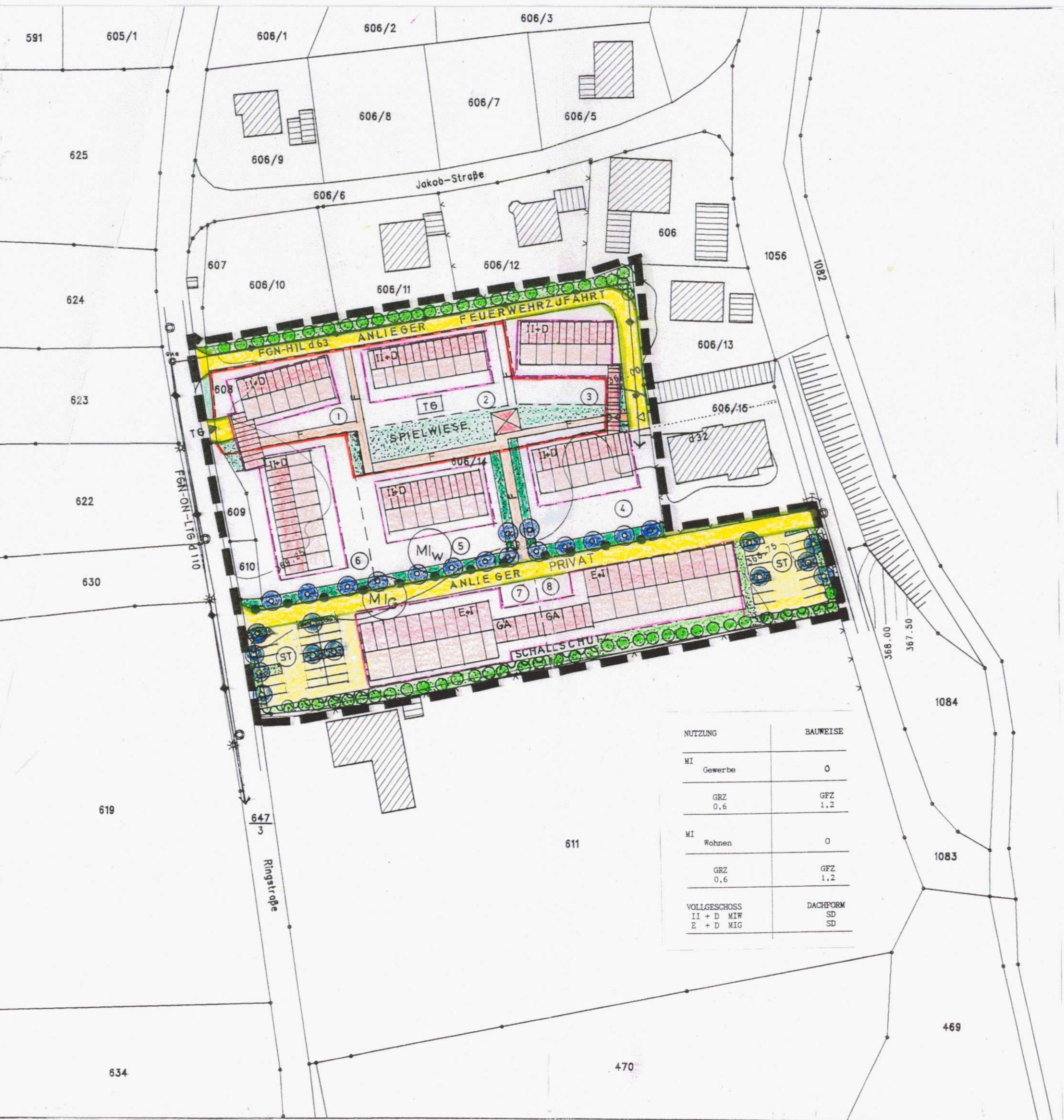
Cham, den 27.10.94
 Stadt Cham
 Hackenspieler
 1. Bürgermeister

Verfahrensgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 122)
 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) zult. geänd. d. Gesetz vom 08.06.1990 (GVB1 S. 164)
 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.01.1982 (BayRS I S. 461) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVB1 1989 S. 585).

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.07.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 21.10.92 ortsüblich bekanntgemacht.
 Cham, den 21.10.92
 Stadt Cham
 Hackenspieler
 1. Bürgermeister
 - Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.94 hat in der Zeit vom 21.10.92 bis 03.11.92 stattgefunden.
 Cham, den 10.11.92
 Stadt Cham
 Hackenspieler
 1. Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.94 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 27.10.94 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.94 bis 20.06.94 öffentlich ausgestellt.
 Cham, den 21.06.94
 Stadt Cham
 Hackenspieler
 1. Bürgermeister
 - Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08.08.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.07.94 als Satzung beschlossen.
 Cham, den 09.08.94
 Stadt Cham
 Hackenspieler
 1. Bürgermeister
 - Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 29.08.94 Az. 94-830.4.04 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Der angelegte und vom Landratsamt Cham nicht beantragte Bebauungsplan wurde am 27.10.94 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 Cham, den 27.10.94
 Stadt Cham
 Hackenspieler
 1. Bürgermeister
- B.Nr. 04.10.05
 rechtswirksam seit 27.10.1994
 Sg. 50

BEBAUUNGSPLAN MICHELSDORF-OST, STADT CHAM, LKR. CHAM

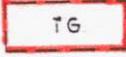
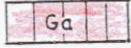




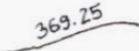
| NUTZUNG | BAUWEISE |
|---|----------------------|
| MI Gewerbe | 0 |
| GRZ 0,6 | GFZ 1,2 |
| MI Wohnen | 0 |
| GRZ 0,6 | GFZ 1,2 |
| VOLLGESCHOSS II + D MIW E + D MIG | DACHFORM SD SD |

A Festsetzung nach § 9 BauGB und Art 91 BayBO

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geltungsbereich
 -  Nutzungstrennung
 -  Mischgebiet Anteil Gewerbe gem. § 6 BauNVO 1990
 -  Mischgebiet Anteil Wohnen gem. § 6 BauNVO 1990
 -  Wohngebäude
II + D 2 Vollgeschosse und
ausgebautes Dachgeschoß
 -  Zwischenbauten für Abstell-
möglichkeit (Fahrräder, Gerät
oder Müllcontainer)
 -  Tiefgarage
 -  TG Aufgang überdacht
Zeltdach
 -  Betriebsgebäude
E + D 1 Vollgeschoß und
ausgebautes Dachgeschoß
 -  Garagenbauten
 -  Baugrenze
 -  Verkehrsfläche
 -  Anliegerweg
 -  Fußweg
 -  Straßenbegleitgrün mit großkronigen Laubbäumen
 -  Trenngrün mit Sträuchern
 -  Grünfläche Anger (Spielwiese)
 -  Private Stellplätze
 -  Zufahrt
 -  Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt
 -  Schallschutzmaßnahme
- GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschoßflächenzahl

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- geplante Parzellengrenzen
—•— bestehende Parzellengrenzen
—x— bestehende Einfriedung
 Höhenlinien
606/14 Flurnummer
 bestehende Gebäude
..... Feuerwehrezufahrt
—•— bestehende Straßen
① geplante Parzellennummer
—◆→ Versorgungsleitung
Ferngas Nordbayern GmbH



M = 1:1000

20.7.94

Cham,

Hans Zitzmann

Betonwerk GmbH + Co

Werner-v. Siemens-Str. 38

93413 Cham

Telefon 099 74 39.90

C Grünordnung zum Bebauungsplan

Die im § 9 (1) Ziff. 25 BauGB angeführten Festsetzungen sind in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan.

1. Schutz des Oberbodens

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

2. Grenzabstände bei Pflanzungen

Gemäß AGBAB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) vom 09.06.1899 Art. 71-78.

3. Baugebietseingrünung

Entlang der südlichen Grenze ist zum Sportplatz hin eine Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.

4. Grünflächen

Entlang der nördlichen Grenze ist ebenfalls eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Der Anger (Spielwiese) in der Wohnanlage ist naturnah zu gestalten.

Entlang der Erschließungsstraße ist ein Straßenbegleitgrünstreifen mit großkronigen Laubbäumen anzulegen.

5. Pflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes sollten Anpflanzungen erfolgen.

Die Begrünung kahler Wandflächen wird empfohlen.

Fremdländische und buntlaubige Gehölze sowie strenggeschnittene Hecken sollten keine Verwendung finden.

6. Vermeidung der Bodenversiegelung

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung, Belastung der Kanalnetze und zur Abflußverschärfung in den Vorflutern. Deshalb sind die versiegelten Flächen auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken.

Parkplätze, Zufahrten und Gehwege sind deshalb wasser-durchlässig zu gestalten (z. B. Schottenrasen oder Rasenpflaster).

7. Pflanzliste

7.1. Artenauswahl Bäume:

Bergahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Sommereiche
Stieleiche
Vogelbeere
Bergulme
Traubenkirsche
Winterlinde
Obsthochstämme

7.2. Artenauswahl Sträucher:

Haselnuß
Heckenkirsche
Hartriegel
Weißdorn
Schlehe
Schneeball
Schneeballbeere
Pfaffenkäppchen
Alpenjohannisbeere
Wildrose
Holunder

Hinweis:

Die von der FNG mitgeteilte Leitung (Stand 10.05.1994) wurde nachrichtlich übernommen.

Die Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Ferngas Nordbayern GmbH ist mit folgender Ergänzung zu beachten:

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im lichten Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungssachse nach örtlicher Einweisung durch die FNG gepflanzt werden.

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.1-3 BauGB und §§ 1-23 BauNVO vom 26.01.1990

I. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO mit Unterteilung in Mischgebiet Wohnen und Mischgebiet Gewerbe gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

II. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Plandarstellung (überbaubare Flächen) nicht geringere Werte ergeben, werden die Grundflächen (GRZ mit 0,6) und die Geschößflächen (GFZ mit 1,2) festgesetzt.

Im Bereich der Parzellen 1, 2 und 3 ist eine höhere Ausnutzung wegen der Tiefgarage zulässig.

III. Bauweise

Gemäß den Planeintragungen

Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) im Mischgebiet Wohnen und offene Bauweise im Mischgebiet Gewerbe

Zahl der Vollgeschosse II + D (Erd-, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß) im Mischgebiet Wohnen

E + I (Erd- und 1. Obergeschoß) im Mischgebiet Gewerbe

IV. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen und Firsthöhen

a) Die Richtungen der Gebäudelängsseiten sind parallel zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

b) Die Höhen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten (EFOK) sind in den Regelbeispielen festgelegt. Sie sind in den Bauanträgen bezogen auf NN, für Oberkante Straße und EFOK anzugeben.

c) Die Trauf- und Kniestockhöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt bzw. ergeben sich daraus.

Wandhöhe max. 7,75 m im Mischgebiet W

Wandhöhe max. 7,50 m im Mischgebiet G

Dachüberstand Ortgang max. 0,30 m in beiden Gebieten

Dachüberstand Traufe max. 0,60 m in beiden Gebieten

Kniestockhöhe max. 0,85 m im Mischgebiet W

(OK Rohdecke DG - OK Fusspfette)

kein Kniestock im Mischgebiet G

V. Garagen und Stellplätze

sind nur Mischgebiet Gewerbe an den im Plan festgelegten Stellen zulässig.

Im Mischgebiet Wohnen werden die Stellplätze unterirdisch errichtet (60 Tiefgaragenstellplätze).

VI. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, im Sinne des § 23 Abs.5 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO grundsätzlich unzulässig.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.4 BauGB mit Art. 91 BayBO

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Haus- und Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die in den Regelbeispielen festgesetzten Dachformen, Dachneigungen zulässig. Die max. Kniestockhöhe wird entsprechend dem Regelbeispiel festgelegt.

Dachgauben im Mischgebiet Wohnen nur im inneren Drittel der Dachfläche des Hauptdaches und max. 1,5 qm Ansichtsfläche.

Dachgauben und Dachflächenfenster im Mischgebiet Gewerbe max. 4,5 qm Ansichtsfläche soweit sie sich in die Gestaltung der Betriebsgebäude einfügen.

Dacheindeckung mit ziegelroten kleinteiligen Deckungsmaterialien aus Ziegel oder Beton.

Dachüberstände laut Regelbeispielen

Firstrichtungen laut Planeintrag, der First ist mittig zum Baukörper anzulegen.

Sockelhöhe max. 30 cm (ab natürlichem Gelände)

Im Mischgebiet Gewerbe (Parzelle 7 + 8) ist E + D Bauweise festgesetzt.

Garagen sind mit Satteldächern dem Hauptbaukörper in Dachneigung und Dacheindeckung anzugleichen.

1.2. Fassadengestaltung

Mischgebiet Wohnen: Putz- und Holzfassaden in gedeckten Farben

Zwischenbauten müssen in Putzart und -farbe mit den Wohngebäuden übereinstimmen.

Mischgebiet Gewerbe: Die Betriebsgebäude sind den Wohngebäuden anzupassen. Werden zwischen den Betriebsgebäuden

Garagen errichtet, so sind diese in Putzart und -farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Bei der Errichtung von Grenzgaragen hat sich der Nachbauende an die äußere Gestaltung der bereits bestehenden Garage anzupassen.

2. Einfriedungen

2.1. Zäune

Im Mischgebiet Wohnen sind keine Einfriedungen zugelassen um eine gemeinsame Grüngestaltung zu ermöglichen.

2.2. Rückwärtige Einfriedung

Im Mischgebiet Gewerbe ist an den rückwärtigen Grenzen ein Maschendrahtzaun in grau oder grüner Farbe mit Hinterpflanzung zulässig.

3. Müllbehälter

sind nur in den Zwischenbauten zulässig.

4. Abstandsflächen

gemäß Art. 6 Abs.3 BayBO

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden. Kellergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

6. Werbeanlagen

Im Mischgebiet Gewerbe sind Werbeanlagen mit einer max. Ansichtsfläche von 2 qm zulässig.

Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet Wohnen sind Werbeanlagen bis 0,5 m², nur an Ort der Leistung, an Außenwänden in EG- Zonen zulässig.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

sind in den Verkehrsflächen zu verlegen.

8. Immissionsschutz

Da sich der Sportplatz des SV Michelsdorf im Süden des geplanten Mischgebietes befindet, sind erhebliche Geräuschimmissionen im Mischgebiet zu erwarten. Diese Geräusche sollen zum Teil durch die Gebäude des Mischgebietes/Gewerbe und durch eine Schallschutzwand abgeschirmt werden.

Die Gebäude im Mischgebiet/Gewerbe müssen eine Mindesthöhe von 3 m haben und vor den Wohngebäuden errichtet werden.

Falls zwischen den Gebäuden auf Parzelle 7 und 8 keine Nebengebäude errichtet werden, ist eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall von mindestens 3 m Höhe erforderlich. Diese Schallschutzvorkehrung ist auch im Bereich der Stellplätze auszuführen.

Bebauungsplan für das Baugebiet Michelsdorf-Ost
Stadt Cham, Landkreis Cham

Aufgrund des § 10 BauGB i.d.F.d.Bek. vom 08.12.1986 in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F.d. Bek. vom 01.07.1991 (Bay.RS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern i.d.F.d.Bek. vom 11.09.1989 (Bay.GVB1 S. 585) erläßt die Stadt Cham

folgende

S A T Z U N G

Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Michelsdorf-Ost

§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet Michelsdorf-Ost in der Fassung vom ..2.0.07.94..... wird hiermit aufgestellt.
Der Bebauungsplan mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

27. 10. 94

Cham,
Stadt Cham



Hackenspiel
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.07.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 21.10.92 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 21.10.92
Stadt Cham:
Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.08.92 hat in der Zeit vom 21.10.92 bis 09.11.92 stattgefunden.



Cham, den 10.11.92
Stadt Cham:
Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.94 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 21.04.94 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.94 bis 20.06.94 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 21.06.94
Stadt Cham:
Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

4. Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08.08.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.07.94 als Satzung beschlossen.



Cham, den 09.08.94
Stadt Cham:
Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 29.09.94 Az. SO-110-3.0r.4.10.4. 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 27.10.94 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 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, den 27.10.94
Stadt Cham:
Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister