

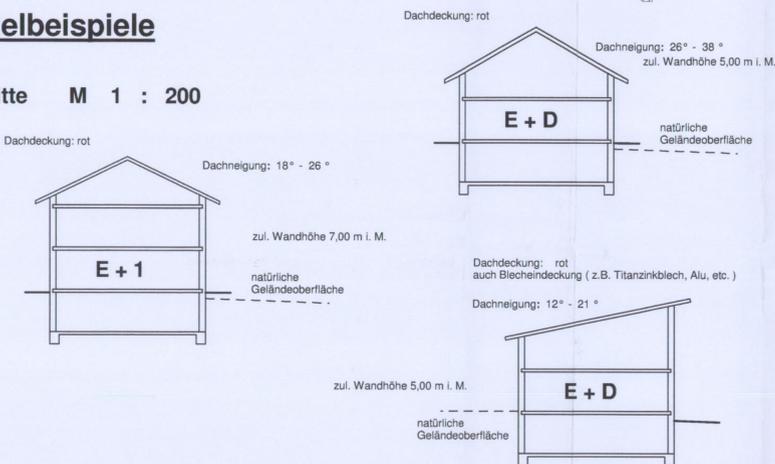
Lageplan

M 1 : 1000



Regelbeispiele

Schnitte M 1 : 200



Begründung

Damit in Zukunft Bauvorhaben leichter im Genehmigungsverfahren errichtet werden können, wird der Bebauungsplan "Steinfeldweg" geändert. Dabei sollen die Festsetzungen insgesamt verschlankt und aktualisiert werden. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauBG erfolgen kann. Von dem Umweltbericht wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauBG).

Legende

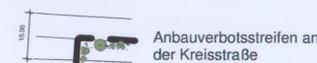
Hinweise

- Bestehende Wohngebäude**
- Bestehende Betriebs- u. Nebengebäude**
- Höhenschichtlinien**
- Geplante Grenzen**
- Bestehende Grenzen**
- Flurstücknummer**
- Parzellennummer**

Planliche Festsetzung

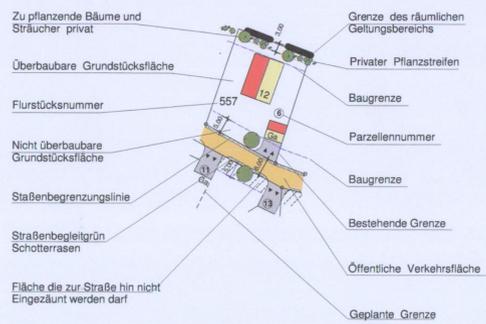
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
- Ga** Vorgeschlagener Baukörper Garagengebäude
- Gr** Grundstückszufahrt
- Baugrenze**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Öffentliche Verkehrsfläche**
- Private Vorgartenflächen, welche zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen**
- Sichtfeld von der Bebauung und Bepflanzung freihalten**
- Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)**
- Zu pflanzender Baum öffentlich**
- Zu pflanzender Baum privat**
- Zu erhaltenden Baum**
- Zu pflanzende Bäume und Sträucher privat**

Privater Pflanzstreifen



Möglicher Straßenquerschnitt

Die Erschließungsstraßen erhalten eine mit Asphalt befestigte Breite von 4,50 - 5,00 m. Beidseits der Fahrbahn wird jeweils ein Grünstreifen mit Schotterrasen angelegt.



Textliche Festsetzung

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1 Art u. Maß der Baulichen Nutzung**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990, BGBl I S.132. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die max. zulässige Geschosshöhe ist E+1 oder E+D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf. Die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.
- 2. Hauptgebäude**
 - 2.1 Die Wandhöhe darf bei E+1 7,00 m i. M. und bei E+D 5,00 m i. M. nicht übersteigen (Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO, Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut).
 - 2.2 Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, und symmetrisch angeordnet sind. (Höchstens 1/3 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
 - 2.3 Zulässige Dachformen sind als Sattel-, Walmdach und Pultdach. Sattel- oder Walmdächer (Firstlänge mindestens 3 m) sind bei E+1 mit einer Neigung zwischen 18° und 26° auszubilden und bei E+D zwischen 26° und 38° Pultdächer sind mit einer Neigung zwischen 12° und 21° zulässig.
 - 2.4 Die Dächer sind mit Dachsteinen in rot einzudecken, bei Pultdächern ist auch Titanzinkblech o. Alu zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
 - 2.5 Dachebenen Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen.
 - 2.6 Bei einer Dachneigung ab 30° sind bei Sattel- und Walmdächern Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/4 der Traufhöhe entsprechen. Es werden auch "Zwerggiebel" mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden. Bei Pultdächern sind Dachgauben nicht zulässig.
 - 2.7 Pro Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zugelassen.
- 3. Nebengebäude, Garagen**
 - 3.1 Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Dachneigung und Dachform (außer extensiv begrünter Dächer) auf das Hauptgebäude abzustimmen.
 - 3.2 Die max. Wandhöhe beträgt 3 m (im Mittel). Bei Pultdächern Traufseits gemessen.
 - 3.3 Bei der Errichtung von Nebengebäuden (GA) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung u. Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor dem 1. Satz.
 - 3.4 Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt 1,00 m Breite anzulegen.
 - 3.5 Es sind auch Carports mit einer Eindeckung aus Trapezblech und extensiv begrünte Flachdächer, und Garagen mit begrünten Flachdächern zugelassen; bei Sattel- oder Walmdach wie Hauptgebäude.
 - 3.6 Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- u. Lagerflächen, sind versickerungsfähig auszubauen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche gelangen.
 - 3.7 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
 - 3.8 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.
- 4. Einfriedungen**
Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Zäune in einer max. Höhe von 1,15m bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Maschendrahtzäune u. geschlossene Bretterwände sind nicht zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,40 m zugelassen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
- 5. Terrassierungen**
Geländeterrassierungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind nur zu einer max. Höhe von 0,50 m erlaubt. Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden. Unbedingt erforderliche Stützmauern sind ausschließlich aus Trockenmauern in einer max. Höhe von 0,50 m zu errichten.

Textliche Hinweise

Die Festsetzungen des seit 17.07.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinfeldweg“ in Ziffer 7 (Grünordnung) sind weiterhin verbindlich u. zu beachten.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften des Art. 6 BayBO

Bei der Außenbeleuchtung sollen insektenunschädliche Lampen errichtet werden.

Präambel

Auf Grund der §§ 10 Abs. 1 u. 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt der Stadtrat Cham für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinfeldweg“ im vereinfachten Verfahren folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1 : 1000 in der Fassung vom 13.04.2010 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 13.04.2010.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauBG).



Cham den 23. April 2010
Stadtrat Cham
Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

Bebauungsplan Steinfeldweg

1. Änderung

(WA Allgemeines Wohngebiet)

für den Ortsteil Vilzing der Stadt Cham

in 93413 Cham Landkreis Cham

Gemarkung : Vilzing mit den Fl. Nr.

551/1, 554, 554/1, 554/2, 555, 555/1, 555/2, 555/3, 555/4, 556, 556/1, 557, 557/1, 437/1, 440/1, 487/7, und 48/10.

Der Änderung wurde nicht widersprochen.

Anregungen wurden vom Landratsamt vorgebracht.

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 22.04.2010 die vorgebrachten Anregungen behandelt und das Ergebnis mitgeteilt.

Zugleich wurde die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinfeldweg“ am 22.04.2010 als Sitzung beschlossen.

Der Änderungsplan wurde am 28. April 2010 gemäß § 13 Abs. 3 BauBG ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan 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 Änderungsplan 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 29. April 2010
Stadtrat Cham
Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser:

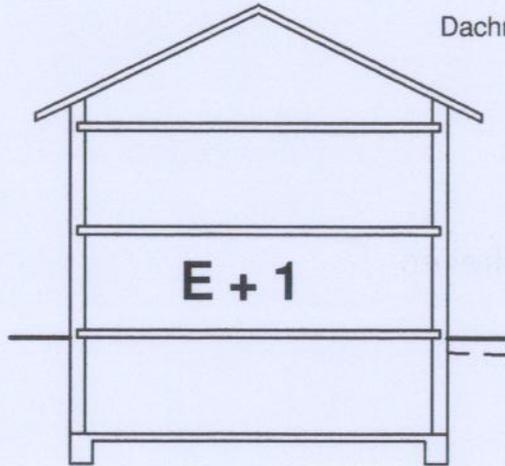
Hruschka Hans
Staatl. gepr. Bautechniker
Dorplatz-Nr. 1 a
93473 Arnswang
Tel.: 09377/903221 Mobil: 0173/9289884

Geändert am 13.04.2010

Regelbeispiele

Schnitte M 1 : 200

Dachdeckung: rot

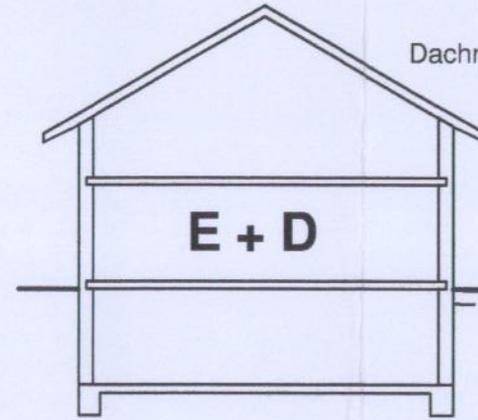


Dachneigung: 18° - 26°

zul. Wandhöhe 7,00 m i. M.

natürliche
Geländeoberfläche

Dachdeckung: rot



Dachneigung: 26° - 38°
zul. Wandhöhe 5,00 m i. M.

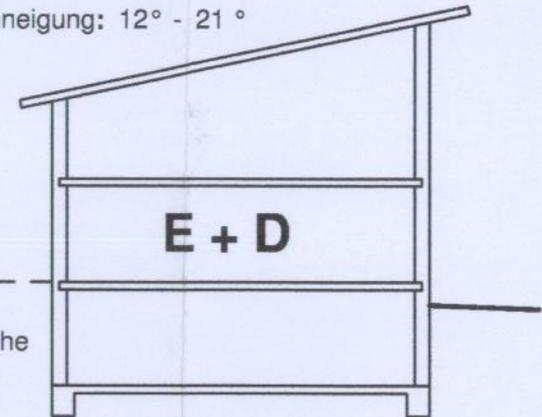
natürliche
Geländeoberfläche

Dachdeckung: rot
auch Blecheindeckung (z.B. Titanzinkblech, Alu, etc.)

Dachneigung: 12° - 21°

zul. Wandhöhe 5,00 m i. M.

natürliche
Geländeoberfläche



Planliche Festsetzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)



Vorgeschlagener Baukörper Wohngebäude



Vorgeschlagener Baukörper Garagengebäude



Grundstückszufahrt



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Öffentliche Verkehrsfläche



Private Vorgartenflächen, welche zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Sichtfeld von der Bebauung und Bepflanzung freihalten



Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)



Zu pflanzender Baum öffentlich



Zu pflanzender Baum privat



Zu erhaltenden Baum

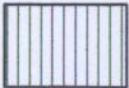


Zu pflanzende Bäume und Sträucher privat

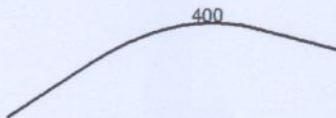
Hinweise



Bestehende Wohngebäude



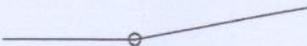
Bestehende Betriebs - u. Nebengebäude



Höhenschichtlinien



Geplante Grenzen



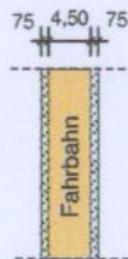
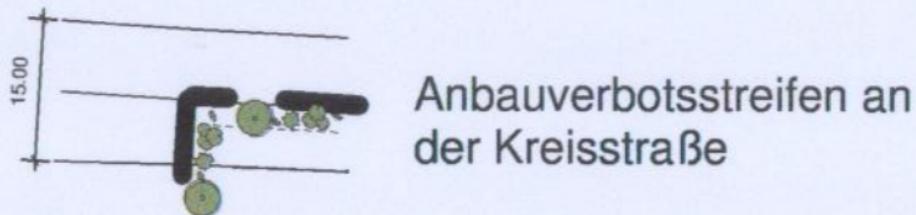
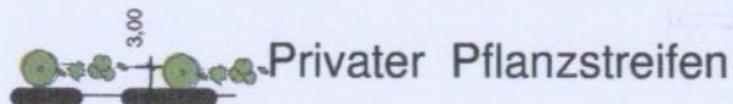
Bestehende Grenzen

557

Flurstücknummer

⑥

Parzellennummer



Möglicher Straßenquerschnitt

Die Erschließungsstraßen erhalten eine mit Asphalt befestigte Breite von 4,50 - 5,00 m. Beidseits der Fahrbahn wird jeweils ein Grünstreifen mit Schotterrasen angelegt.

Zu pflanzende Bäume und
Sträucher privat

Überbaubare Grundstücksfläche

Flurstücksnummer

Nicht überbaubare
Grundstücksfläche

Staubegrenzungsline

Straßenbegleitgrün
Schotterrasen

Fläche die zur Straße hin nicht
Eingezäunt werden darf

Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs

Privater Pflanzstreifen

Baugrenze

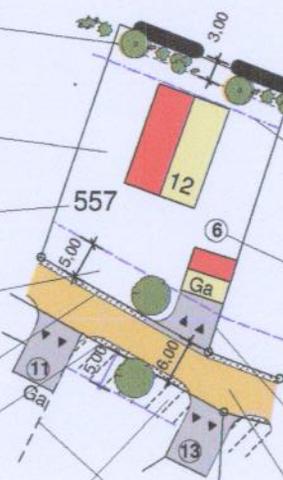
Parzellennummer

Baugrenze

Bestehende Grenze

Öffentliche Verkehrsfläche

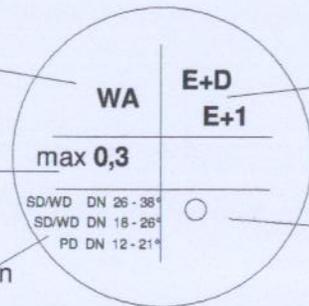
Geplante Grenze



WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ = Grundflächenzahl

Dachneigungen der verschiedenen
Dachformen



E+D u. E+1 = max Zahl der
Vollgeschosse

Offene Bauweise

Textliche Festsetzung

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 Art u. Maß der Baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990, BGBl I S.132. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Geschosshöhe ist E+1 oder E+D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf. Die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

2 Hauptgebäude

2.1 Die Wandhöhe darf bei E+1 7,00 m i. M. und bei E+D 5,00 m i. M. nicht übersteigen (Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO, Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut).

2.2 Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, und symmetrisch angeordnet sind. (Höchstens 1/3 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).

2.3 Zulässige Dachformen sind als Sattel-, Walmdach und Pultdach. Sattel- oder Walmdächer (Firstlänge mindestens 3 m) sind bei E+1 mit einer Neigung zwischen 18° und 26° auszubilden und bei E+D zwischen 26° und 38° Pultdächer sind mit einer Neigung zwischen 12° und 21° zulässig.

2.4 Die Dächer sind mit Dachsteinen in rot einzudecken, bei Pultdächern ist auch Titanzinkblech o. Alu zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

2.5 Dachebenengleiche Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen.

2.6 Bei einer Dachneigung ab 30° sind bei Sattel- und Walmdächern Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch "Zwerchgiebel" mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden. Bei Pultdächern sind Dachgauben nicht zulässig.

2.7 Pro Wohngebäude sind maximal drei Wohneinheiten zugelassen.

3 Nebengebäude, Garagen

3.1 Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Dachneigung und Dachform (außer extensiv begrünter Dächer) auf das Hauptgebäude abzustimmen.

- 3.2 Die max. Wandhöhe beträgt 3 m (im Mittel). Bei Pultdächern Traufseits gemessen.
- 3.3 Bei der Errichtung von Nebengebäuden (GA) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung u. Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor dem 1. Satz.
- 3.4 Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt 1,00 m Breite anzulegen.
- 3.5 Es sind auch Carports mit einer Eindeckung aus Trapezblech und extensiv begrünte Flachdächer, und Garagen mit begrünten Flachdächern zugelassen; bei Sattel- oder Walmdach wie Hauptgebäude.
- 3.6 Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- u. Lagerflächen, sind versickerungsfähig auszubauen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche gelangen.
- 3.7 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
- 3.8 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.

4. Einfriedungen

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Zäune in einer max. Höhe von 1,15m bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Maschendrahtzäune u. geschlossene Bretterwände sind nicht zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,40 m zugelassen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

5. Terrassierungen

Geländeterrassierungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind nur zu einer max. Höhe von 0,50 m erlaubt. Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden. Unbedingt erforderliche Stützmauern sind ausschließlich aus Trockenmauern in einer max. Höhe von 0,50 m zu errichten.

Textliche Hinweise

Die Festsetzungen des seit 17.07.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinfeldweg“ in Ziffer 7 (Grünordnung) sind weiterhin verbindlich u. zu beachten.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften des Art. 6 BayBO

Bei der Außenbeleuchtung sollen insektenunschädliche Lampen errichtet werden.

Präambel

Auf Grund der §§ 10 Abs. 1 u. 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt der Stadtrat Cham für die 1 Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinfeldweg“ im vereinfachten Verfahren folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1 : 1000 in der Fassung vom 13.04.2010 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 13.04.2010.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauBG).

Cham den **23. April 2010**
Stadt Cham



.....
Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 16.12.2009 die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB 1. Änderung Bebauungsplan „Steinfeldweg“ beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Steinfeldweg“ in der Fassung vom 13.04.2010 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V.m § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit von 12.03.2010 bis 12.04.2010 öffentlich ausgelegt. Zugleich wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 06.04.2010 gegeben.

Der Änderung wurde nicht widersprochen.

Anregungen wurden vom Landratsamt vorgebracht.

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 22.04.2010 die vorgebrachten Anregungen behandelt und das Ergebnis mitgeteilt.

Zugleich wurde die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinfeldweg“ am 22.04.2010 als Satzung beschlossen.

Der Änderungsplan wurde am **28. April 2010** gemäß § 13 Abs. 3 BauBG ortsüblich bekanntgemacht.

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

Cham den **29. April 2010**
Stadt Cham



Karin Bucher
.....
Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin