BEBAUUNGSPLAN: "HAIDHÄUSER"

FESTSETZUNGSPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO 1993)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- I — Zahl der Vollgeschosse max. zulässig
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,5) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- (+I) — Zulässiger Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- a — Besonders (abweichende) Bauweise, ein offene Bauweise (nach § 22, Abs. 4 BauNVO) 1990 jedoch mit zulässiger Baukörperlänge bis 60 m.
- Festgesetzte Fläche/Grenze mit sicherstellender Baubeschränkung
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- (B) — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Fußgängerbereich (FB)
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkfläche
- P — Öffentliche Parkfläche

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- E — Elektrizität / Umformerstation
- Fläche für Versorgungsanlage

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Parkanlage
- Spielplatz
- öffentliche Grünfläche

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- St — Private Stellplätze
- GSt — Private Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Fläche für private Müllplätze
- Ein- und Ausfahrt

8. FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Flutgraben

9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Nach der: Nutz.ung § 16 Abs. 5 BauNVO 1990)
- SD — Satteldach
- ZD — Zeltdach
- Überhang Eingeschoß
- Lärmschutzwall
- Lärmschutzwand

HINWEISE
(Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter)

- Flurstücksgrenzen
- 65 — Höhenkoten
- 12 / 18 — Parzellennummer
- 1 — Straßenquerschnitt
- GW — Gehweg
- Geplante Grundstücksgrenze
- 15 / 18 — Maßzahlen
- 20 / 18 — Seitenbruch mit Angabe der Schnittlängen

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1	WA / I+D / 0,3 / 0,5 / (+I) / 30	1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123
2	WA / I / 0,4 / 0,8 / 30	82, 125, 126, 127, 128, 129, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153
3	WA / I / 0,4 / 0,8 / 30	130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 154, 155, 156, 157, 158
4	WA / I / 0,4 / 0,8 / 30	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35
5	WA / I / 0,7 / 1,0 / 30	158, 159
6	WA / I / 0,4 / 0,8 / 30	159, 160, 161, 162, 163, 164, 165
7	WA / I / 0,7 / 1,0 / 30	159

REGELQUERSCHNITTE M.=1:500

1

GEBÄUDETYP 1 - D MIT WA
DACHNEIGUNG 35 - 42°
KNIESTOCK MAX. 0,75 M
MAX. GEBÄUDEHÖHE 10,00 M
WANDHÖHE AN DER TRAUFSEITE MAX. 4,25 M
DACHÜBERSTAND
- ORTGANG MAX. 0,50 M
- TRAUFE MAX. 0,80 M
- BALKON AN ORTGANG BIS 1,50 M SETZRAUMTIEFE ≤ 3

2

GEBÄUDETYP D MIT WA
DACHNEIGUNG 25 - 29°
KÖN KNIESTOCK
MAX. GEBÄUDEHÖHE 12,50 M
WANDHÖHE AN DER TRAUFSEITE MAX. 4,25 M
DACHÜBERSTAND
- ORTGANG MAX. 1,00 M
- TRAUFE MAX. 1,20 M
- BALKON AN TRAUFE ODER ORTGANG MAX. 1,50 M

3

GEBÄUDETYP I + D MIT WA
DACHNEIGUNG 35 - 42°
KNIESTOCK MAX. 0,75 M
MAX. GEBÄUDEHÖHE 12,50 M
WANDHÖHE AN DER TRAUFSEITE MAX. 7,00 M
DACHÜBERSTAND
- ORTGANG MAX. 0,50 M
- TRAUFE MAX. 0,80 M

4

GEBÄUDETYP I + D MIT WA
DACHNEIGUNG 20 - 24°
KNIESTOCK MAX. 0,75 M
MAX. GEBÄUDEHÖHE 12,50 M
WANDHÖHE AN DER TRAUFSEITE MAX. 7,00 M
DACHÜBERSTAND
- ORTGANG MAX. 0,50 M
- TRAUFE MAX. 0,80 M

5

GEBÄUDETYP B + D MIT WA
DACHNEIGUNG 35 - 42°
KNIESTOCK MAX. 0,75 M
MAX. GEBÄUDEHÖHE 12,50 M
WANDHÖHE AN DER TRAUFSEITE MAX. 10,00 M
DACHÜBERSTAND
- ORTGANG MAX. 0,50 M
- TRAUFE MAX. 0,80 M

6

GEBÄUDETYP D MIT WA
DACHNEIGUNG 25 - 29°
KÖN KNIESTOCK
MAX. GEBÄUDEHÖHE 12,50 M
WANDHÖHE AN DER TRAUFSEITE MAX. 4,00 M
DACHÜBERSTAND
- ORTGANG MAX. 1,00 M
- TRAUFE MAX. 1,20 M
- BALKON AN TRAUFE ODER ORTGANG MAX. 1,50 M

7

GEBÄUDETYP I MIT WA
DACHNEIGUNG 15 - 27°
WANDHÖHE AN DER TRAUFSEITE MAX. 3,75
DACHÜBERSTAND
- TRAUFE MAX. 0,50 M
- SETZRAUMTIEFE ≤ 1

GARAGEN
DACHNEIGUNG ENTSPRECHEND DER HAUPTGEBÄUDE
AN DER GRENZSCHEIDEGRENZE
WANDHÖHE MIT MITTEL MAX. 3,00 M
DACHÜBERSTAND
- ORTGANG MAX. 0,75 M
- TRAUFE MAX. 0,75 M

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, HINWEISE UND SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN SIEHE ANLAGE 1.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 02.08.1993, ergänzt durch Beschluß vom 09.12.1993, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.03.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Cham, den 20.03.1994
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung hat Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeitung vom 22.04.1994 hat in der Zeit vom 19.05.1994 bis 06.06.1994 stattgefunden.

Cham, den 07.06.1994
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.1994 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 23.06.1994 gefertigt und mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.1994 bis 22.08.1994 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 04.08.1994
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

d) 2. Öffentliche Auslegung
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.08.1994 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 09.08.1994 gefertigt und wurde nochmals gefertigt und mit der Begründung und dem Umfeldordnungsplan gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 1 und 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen) zum zweiten Mal in der Zeit vom 12.08.1994 bis 25.08.1994 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 25.08.1994
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

e) Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.08.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.08.1994 als Satzung beschlossen.

Cham, den 29.08.1994
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

f) Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 29.08.1994 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 216 BauGB mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Der angefügte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 31.08.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird mit diesem Tag an den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermann's 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 31.08.1994
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 2, Abs. 1 und der § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 96 BayBO erläßt der Stadtrat Kötzerle

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Haidhäuser" in der Fassung vom 26.08.1994 ist beschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und verbale Festsetzungen - mit den örtlichen Bauvorschriften Rechtsvorschriften und Inhaltsverzeichnis und der Anlagenverzeichnis und der öffentliche Auslegung - rechtsverbindlich.

Cham, den 29.08.1994
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN

STADT CHAM, LANDKREIS CHAM
BAUGEBIET: " HAIDHÄUSER "

PLANUNG : ARCHITEKTURBÜRO
HANS ENGL DIPL.ING.
WALDSCHMIDTSTR. 15
93413 C H A M

AUFGESTELLT : CHAM, DEN 22.04.94
GEÄNDERT : CHAM, DEN 23.06.94
GEÄNDERT : CHAM, DEN 09.08.94
GEÄNDERT : CHAM, DEN 26.08.94

FESTSETZUNGSPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO 1991)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I	Zahl der Vollgeschosse max. zulässig
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,5)	Geschossflächenzahl (GFZ)
+D	Zulässiges Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E	Nur Einzelhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig
o	Offene Bauweise
a	Besondere (abweichende) Bauweise, wie offene Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO 1990 jedoch mit zulässiger Baukörperlänge bis 60 m.
	Festgesetzte Firstrichtung mit schematischer Baukörperstellung
— · — · —	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle ÖPN

Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkfläche

P — Öffentliche Parkfläche

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

Elektrizität/ Umformerstation

Fläche für Versorgungsanlage

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage

Spielplatz

öffentliche Grünfläche

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

St — Private Stellplätze

GSt — Private Gemeinschaftsstellplätze

Ga — Garagen

GGa — Gemeinschaftsgaragen

TG — Fläche für private Tiefgaragen

Ein- und Ausfahrt

8. FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

F — Flutgraben

9. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Maß der baul. Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO 1991)

SD — Satteldach

ZD — Zeltdach

Durchgang Erdgeschoß

Lärmschutzwall

Lärmschutzwand

HINWEISE
(Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter)

Flurstücksgrenzen

Höhenlinien

40 z. B. — Parzellennummer

1 — Straßenquerschnitt

GW — Gehweg

Geplante Grundstücksgrenze

25 z. B. — Maßzahlen

20, 3 z. B. — Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung als

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO 1990)

ausgewiesen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschoßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Parzellen 90 und 108 wird aufgrund der städtebaulichen Absicht, im Zentrum des Geltungsbereiches verdichteten Geschoßwohnungsbau anzubieten, eine höhere bauliche Nutzung nach § 17, Abs. 2, Punkt 1 BauNVO 1990 zugelassen.

3. BAUWEISE

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt:

a) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

b) Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

c) Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

d) Besondere (abweichende) Bauweise,
wie offene Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO 1990
jedoch mit zulässiger Baukörperlänge bis 60 m.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen der Haupt- und Nebengebäude sind zwingend.

Die wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / NEBENANLAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 unzulässig, mit Ausnahme von Stellplätzen auf den hierfür festgesetzten Flächen und der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO 1990.

Garten-, Gerätehäuschen bzw. Kleingewächshäuser sind auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, hiervon ausgenommen sind die Vorgartenbereiche. Ihre überdachte Grundfläche darf je Grundstück und Gebäudeeinheit 7,0 qm nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf maximal 2,20 m betragen.

Zulässige Dachformen sind Satteldach und Zeltdach.

Zulässige Materialien sind Holz, Blech, Glas, Dachziegel. Der Einbau von Feuerstellen ist unzulässig.

Nicht überdachte Schwimmbecken sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur im rückwärtigen Grundstücksbereich; sie dürfen höchstens 5 % der Grundstücksfläche einnehmen; die Oberkante darf max. 0,30 m über dem Gelände liegen.

Pro Hauseinheit ist ein Wintergarten ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn er die Gebäudeflucht um nicht mehr als 2,0 m überschreitet.

Bei Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen die Wintergärten 1/3 der Hausbreite der jeweiligen Gebäudeeinheit nicht überschreiten. Bei Reihenhäusern unter 8,0 m Hausbreite dürfen sie 1/2 der jeweiligen Hausbreite nicht überschreiten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pergolen bis zu einer max. Höhe von 2,50 m und bis zu einer Grundfläche von max. 10,0 qm zulässig.

Die für den jeweiligen Betrieb erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Höhenlage der Gebäude ist auf den Eingabeplänen eindeutig auf einen Bezugspunkt festzulegen (Höhenbolzen, Straße, Kanaldeckel usw.).

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante der Wohngebäude darf eingangsseitig max. 0,35 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände. Stützmauern auf dem Grundstück sind bis 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

7. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 in der jeweils geltenden Fassung.

8. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Dächer

a) Dächer sind entsprechend den in der Planzeichnung und in den Regelquerschnitten eingetragenen Dachformen auszuführen.

b) Firste sind mittig zum Hauptbaukörper anzulegen.

c) Als Dacheindeckungsmaterial sind nichtengobierte

bis kupferbraune Pfannen, Falzziegel oder Biberschwänze zu verwenden.

Zusätzlich sind Gründächer mit extensiver Bepflanzung zulässig.

d) Dachanschlüsse an Nachbargebäude bei Haupt- und Nebengebäuden müssen mit gleicher Traufhöhe, gleicher Dachneigung und -deckung erfolgen.

Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

a) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl in die Gesamtgestaltung des Baukörpers einfügen.

b) Dachaufbauten werden erst ab einer Dachneigung von 32° zugelassen.

c) Im Baugebiet sind:
- stehende Dachgauben und Zwerchhäuser
- pro Hauswand ein Zwerchhaus
- pro Dachfläche der Doppel- und Reihenhäuser sind Dachgauben oder ein Zwerchhaus zulässig.

d) Dachgauben und Zwerchhäuser müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 3,0 m haben und untereinander einen Abstand von 1,20 m.

e) Die Breite der Dachgauben ist auf max. 1,20 m, die der Zwerchhäuser auf 3,50 m Außenmaß beschränkt. Die Firste der Gauben müssen mindestens unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen. Als Material für die Seitenwände der Gauben sind Holz, Blech, Glas und Putz zugelassen.

f) Anstelle von Dachgauben sind liegende Dachfenster ausnahmsweise mit einer Breite von max. 1,0 m zulässig. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 3,0 m haben. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachfenster darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

g) Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig, soweit sie sich schlüssig aus der gesamten Dachgestalt herleiten.

h) Ferner sind Sonnenkollektoren zulässig. Diese bedürfen jedoch der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde und sind in Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit dem Ort- und Landschaftsbild zu halten.

Außenwände

a) Die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und und hell gestrichene Mauerflächen oder mit senkrechter Holzverschalung zulässig. Ausnahmsweise ist die Verwendung von Sichtbeton im Rahmen einer architektonischen Gliederung der Gebäude zulässig.

Metallisch glänzende Oberflächen und Ornamentputze sind unzulässig.

b) Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,40 m über Gelände nicht überschreiten. Bei fallendem Gelände ist der Sockelabsatz dem Gelände folgend auszuführen.

c) Grelle Außenfarben sind unzulässig.

d) Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

e) Zulässige Giebelbreiten, sowie max. Kniestock- und Wandhöhen an der Traufseite sind entsprechend den Regelquerschnitten in der Planzeichnung auszuführen.
Kniestock :
gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenkante der Außenwand.

Wandhöhe an der Traufseite :
gemessen von natürlicher Geländeoberkante bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenkante der Außenwand.

An- und Vorbauten

Baugrenzen dürfen durch An- und Vorbautengeringfügig überschritten werden.

Gebäudedurchgänge

Die in der Planzeichnung festgelegten erdgeschossigen Gebäudedurchgänge bei Wohngebäuden sind in 5,0 m Breite und 2,50 m Mindesthöhe herzustellen.

Garagen

a) Garagentore dürfen max. 2,50 m breit angelegt werden.

b) Aneinandergereihte Garagentore müssen jeweils durch einen mindestens 0,25 m breiten Wandpfeiler getrennt sein.

c) Vor den Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal max. 5,0 m betragen.

d) Bei den Zufahrten aneinandergrenzender Garagen wird ein trennender Grünstreifen in einer Mindestbreite von 0,75 m festgesetzt.

e) Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind nur auf den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

f) Die Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m Höhe zu errichten.

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen privater Grundstücke sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen freiwachsende geschnittene Hecken sowie mit diesen abgepflanzte Maschendrahtzäune in verzinkter Ausführung, ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Die Abpflanzung von Maschendrahtzäunen erfolgt mindestens einseitig zum Straßenraum hin. Die Maschendrahtzäune werden zu diesem Zwecke von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um mindestens 1,0 m zurückversetzt.

Einfriedungen zwischen benachbarten Garagenzufahrten sind unzulässig.

Zur Abgrenzung privater Grundstücke untereinander sind neben Heckenpflanzungen und abgepflanzten Maschendrahtzäunen auch freistehende Maschendrahtzäune in verzinkter Ausführung, ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Die Anlage geschnittener Hecken als Einfriedung zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig. Entlang von Erschließungsstraßen werden Schnitthecken auf eine maximale Höhe von 1,0 m begrenzt.

Bei Reihen- und Doppelhäusern sind an seitlichen Grundstücksgrenzen der Hauptgärten Sichtschutzeinfriedungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m, gemessen ab Hauskante, und mit einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Sichtschutzeinfriedungen sind aus Stahl oder in Holz herzustellen, wobei Materialwahl, Farbgebung und Detailplanung innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen sind.

Im Geschoßwohnungsbau sind Sichtschutzwände zwischen den Erdgeschoßwohnungen straßenseitig nicht zulässig.

Mülltonnenboxen sind im Zugangsbereich in die Einfriedungsanlage zu integrieren. Ansonsten sind Mülltonnen-Standplätze in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude zu errichten

10. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung nur an Außenwänden, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf 0,25 qm je Anwesen nicht überschreiten.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Werbeflächen auf den Dächern der Gebäude im WA.

11. VERKEHRSFLÄCHEN

Alle Stell- und Parkflächen sowie alle Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten, Fußwege und Lagerflächen sind mit halbdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.

12. STELLPLÄTZE

Für die Gebäudetypen Einzelhäuser und Doppelhäuser sind pro Parzelle 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für die Parzellen 90 und 108 werden die Stellplätze in der anliegenden Tiefgarage angeordnet. Es müssen

pro Wohnung gesichert 1 1/2 Stellplätze in der Tiefgarage ausgewiesen werden.

13. BAUGENEHMIGUNG

Für die Gebäude III + D wird zur Baugenehmigung die Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes vorgeschrieben. Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind einzuarbeiten. Empfehlungen des Grünordnungsplanes sind besonders zu berücksichtigen.

Für die Gestaltung der als Kinderspielplatz ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche wird die Aufstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes vorgeschrieben.

14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Die Funktion der vorhandenen Felddrainagen zur Ableitung des Oberflächenwassers darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die vorhandenen Grabenverrohrungen im süd-westlichen Teil des Plangebietes werden in öffentlichen Grundstücksflächen verlegt.

Die nördliche Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Gesamtplanes. Dieser Bereich nimmt Lärmschutzmaßnahmen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Ausbildung von Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand hat so zu erfolgen, daß die Einhaltung der Immissions-Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - am Tag: 55 db(A), bei Nacht: 45 db(A) - gewährleistet ist.

Bei der Gestaltung von Lärmschutzwänden sind Höhenversätze, Oberflächenstrukturen und Farbgebungen unzulässig. Auf der straßenabgewandten Seite von Lärmschutzwänden wird eine Begrünung vorgesehen.

C) HINWEISE

a) Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

b) Im Baugenehmigungsverfahren können zu den Bauvorlagen für die einzelnen Bauvorhaben Grüngestaltungspläne gefordert werden.

c) Zum Schutz des Oberdodens
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

d) Bei Funden histrorischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend das Amt für Denkmals- und Stadtbildpflege St.-Kassians-Platz 3, 93047 Regensburg, zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

e) Im Straßenbegleitgrün und in den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.

f) Schaltkästen und sonstige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.

g) Das Baugebiet "Haidhäuser" befindet sich unmittelbar an der südlichen Platzrunde des Segelflugplatzes Cham-Janahof für motorbetriebene Flugzeuge. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.

h) Straßenquerschnitte

PRÄAMBEL

B.Nr. 4.171 rechtswirksam seit 31.08.94
Sg. 50

Aufgrund des § 2, Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan "Haidhäuser" in der Fassung vom 26.08.1994 ist beschlossen.

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

Cham, den 29.08.1994
Stadt Cham

BAYERN STADT CHAM (Siegel)

Hackenspiel
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 02.08.1993, ergänzt durch Beschluß vom 09.12.1993, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.05.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Cham, den 20.05.1994
Stadt Cham

(Siegel)

Hackenspiel
1. Bürgermeister

b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.1994 hat in der Zeit vom 19.05.1994 bis 06.06.1994 stattgefunden.

Cham, den 07.06.1994
Stadt Cham

(Siegel)

Hackenspiel
1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.1994 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 23.06.1994 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.1994 bis 03.08.1994 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 04.08.1994
Stadt Cham

(Siegel)

Hackenspiel
1. Bürgermeister

d) 2. öffentliche Auslegung
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.08.1994 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 08.08.1994 im voraus nochmals gebilligt umd mit der Begründung und dem Grünordnungsplan gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 1 und 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG zum zweiten Mal in der Zeit vom 12.08.1994 bis 25.08.1994 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 25.08.1994
Stadt Cham

(Siegel)

Hackenspiel
1. Bürgermeister

e) Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.08.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.08.1994 als Satzung beschlossen.

Cham, den 29.08.1994
Stadt Cham

(Siegel)

Hackenspiel
1. Bürgermeister

f) Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 29.08.1994 Az. 50-610-B.Nr. 4.17.1. 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 31.08.1994 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 31.08.1994
Stadt Cham

(Siegel)

Hackenspiel
1. Bürgermeister

FESTSETZUNGSPLAN

FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 9 BauGB (1) Nr. 11 "Verkehrsflächen"

Alle Stell- und Parkflächen sowie alle Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten, Fußwege- und Lagerflächen sind mit halbfugenlosen Belägen wie Schotterrasen, Wasser gebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu erstellen.

§ 9 BauGB (1) Nr. 15 "Grünflächen"

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die privaten Grünflächen sind gemäß den nachfolgenden Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

In den privaten Grünflächen sind mit Ausnahme von Ein- und Zufahrten, Einbauten nicht zulässig.

Bei den Zufahrten anzuordnendgrenzender Garagen wird ein fremdender Grünstreifen in einer Mindestbreite von 2,75 m festgesetzt.

Die einschlägigen Vorschriften für die Festsetzung der Grenzabstände für Bäume und Sträucher erhalten innerhalb privater Grünflächen.

In einzelnen Grünflächen ist an Nachbarschaftsrat von mehr als 10 % bebrogen auf die großflächen Gehölze einzubringen.

Die privaten Grünflächen der Gebäude III-IV werden mit einem Mindestanteil von 30% gemessen an der Gesamtgrundstücksfläche festgelegt.

§ 9 BauGB (1) Nr. 25 "Pflanzgebote"

Die in öffentlichen und privaten Grünflächen mit Gebot festgesetzten Einzelbäume und Heckenflächen Gehölzpflanzungen sind heckendicht und dauerhaft zu unterhalten.

Im einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gehölzpflanzung Typ A
Straßenbaum / Pflanzgebot mit Standortbindung

Für die großkronigen Einzelbäume des Types A 1 und A 2 wird eine Mindestbaumscheibe von 16 m2 festgesetzt. Bei den auf die straßenseitigen Grundstücksgrenze vorgesehenen Baumpflanzungen des Types A 3 liegt die Baumschreibe zur Fräße auf privatem zur Fräße auf öffentlichem Grund.
Für die kleinkronigen Einzelbäume des Types A 3 und A 4 wird eine Mindestbaumscheibe von 8 m2 festgesetzt.

	Art	Mindestqualität	Pflanzdichte
Typ A 1	Acer platanoides Spitzahorn	Hochstamm, mit Ballen, Stu.: 18-20 cm	gemäß Darstellung
Typ A 2	Quercus robur Stieleiche	Hochstamm, mit Ballen, Stu.: 18, 16 cm	gemäß Darstellung
Typ A 3	Pyrus communis Wildbirne	Hochstamm, mit Ballen, Stu.: 16, 18 cm	gemäß Darstellung
Typ A 4	Prunus avium Zitterpappel	Hochstamm, mit Ballen, Stu.: 12-14 cm	gemäß Darstellung

Gehölzpflanzung Typ B
Baum auf Tiefgarage / Pflanzgebot ohne Standortbindung

	Art	Mindestqualität	Pflanzdichte
	Pyrus communis Wildbirne	Hochstamm, mit Ballen, Stu.: 16, 18 cm	gemäß beliebige Anordnung
alternativ:	Crataegus laevigata "Paul Scarlet" Rotdorn	Hochstamm, mit Ballen, Stu.: 16, 18 cm	
alternativ:	Crataegus prunifolia Pflaumendorn	Hochstamm, mit Ballen, Stu.: 16, 18 cm	

Gehölzpflanzung Typ C
Flächige Gehölzpflanzung / Pflanzgebot mit Standortbindung

Der zinnhaltig die dargestellten Pflanzfläche vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren.

Art	Mindestqualität	Pflanzdichte
10 % Alnus glutinosa Schwarzerle	Heister, 250-300 cm	1St./m2
05 % Carpinus mitter Hainbuche	Heister, 150-200 cm	1St./m2
05 % Populus tremula Zitterpappel	Heister, 150-200 cm	1St./m2
15 % Sorbus aucuparia Eberesche	Heister, 150-200 cm	1St./m2
20 % Corylus avellana Haselnuß	Strauch, 100-150 cm	1St./m2
15 % Carpinus betulus Hainbuche	Strauch, 60-100 cm	1St./m2
10 % Viburnum opulus Gemeiner Schneeball	Strauch, 60-100 cm	1St./m2
10 % Crataegus monogyna Weißdorn	Strauch, 60-100 cm	1St./m2
05 % Prunus padus Traubenkirsche	Strauch, 60-100 cm	1St./m2
05 % Sambucus nigra Holunder	Strauch, 60-100 cm	1St./m2

Für die privaten Grünflächen der Einfamilienhäuser sowie der Reihen- und Doppelhäuser wird festgesetzt, daß je Baugrundstück mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum Hochstamm oder Walnuß oder alle 200 m2 ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum oder Zierbaum Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Auf die straßenseitigen Grundstücksgrenze von Baugebieten freigestellte Baumpflanzungen des Types A 3 sind bei Pflanzung nicht angerechnet.

Für die privaten Grünflächen der Baupaketen 40, 41, 42, 43 und 47 wird zur freien Landschaft hin eine breiteschrende einreihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Zulässig sind Bäume und Sträucher der Artenauswahlliste Nr. 402 der Höheren Naturschutzbehörde sowie Obstbaum Hochstämme.

Für die privaten Grünflächen der Gebäude III-IV gelten folgende Festsetzungen:

Auf Tiefgaragen ist je 200 m2 mindestens ein Baum des Types B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 80 cm ist einzuhalten.

Außerhalb der Tiefgaragenbereiche ist je 250 m2 mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

§ 9 BauGB (1) "Einfriedungen"

Als Einfriedungen privater Grundstücke sind entlang der straßenseitigen Grundstücks grenze lebendhecken oder geschnittene Hecken sowie mit dieser abgepflanzte Massivmauern, Holzzäune oder metallene Zäune zulässig. Zäune müssen zu einer Hecke von Mindestabstand von 50 cm Abstand mindestens 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze anbringt zum Straßenrand hin. Die Maschenweite ist mindestens 15 cm. Zweck von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus mindestens 1,0 m zurückversetzt.

Einfriedungen zwischen benachbarten Garagenzufahrten und unüberdeckt.

Zur Abgrenzung privater Grundstücke untereinander sind reinen Heckenpflanzungen und abgepflanzten Maschendrahtzäunen auch freistehende Maschendrahtzäune in verzinkter Ausführung, ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Die Anlage geschnittener Hecken als Einfriedung zur Reiten Landschaft hin ist nicht zulässig. Die Anlage von Einfriedungsanlagen weiter Schnitthecken auf eine maximale Höhe von 1,0 m zulässig.

Bei Reihen- und Doppelhäusern sind an der seitlichen Grundstücksgrenzen der Hauptgebäude Sichtschutzelementen bis zu einer Tiefe von 3,5 m gemessen ab Hauptgebäude zulässig. Die Höhe der Sichtschutzelemente darf 1,80 m nicht überschreiten und aus Stein oder in Holz hergestellten weiße Materialien(z. Fertigstellung und Oberflächenfarbe) oder Hauptgruppe außenseiter abzustimmen sind.
Im Gesichtsfeldvorgelände sind Sichtschutzelemente zwischen den Grüngrundstückenzwingen straßenseitig nicht zulässig.

Traufgestaltungung

Für die Gebäude III-IV wird zur Baugestaltungung die Errichtung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes vorgeschrieben. Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind einzuarbeiten. Empfehlungen des Grünordnungsplanes sind besonders zu berücksichtigen.

Für die Gestaltung der als Kinderspielplatz ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche wird die Ausarbeitung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes vorgeschrieben.

Sonstige Festsetzungen

Bei der Gestaltung von Lärmschutzwänden und Hohlwerwänden Oberflächenstrukturen und Farbgebungen einzubringt. Auf der straßenabgewandten Seite von Lärmschutzwänden wird eine Begrünung vorgesehen.

Lärmschutzwälle sind mit einer Nachgen Gehölzpflanzung des Types C zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

EMPFEHLUNGEN

Es wird Fassadenbegrünung mit gesignalten Kletter- und Schlingpflanzen empfohlen.

Bei Gehölzpflanzungen in privaten Grünflächen sollte die Artenauswahlliste Nr. 402 der Höheren Naturschutzbehörde für Laubgehölze der zugehörigen natürlichen Vegetation verwendung finden.

Für den zwischen zwei Garagenzufahrten festgestellten Grünstreifen wird der Pflanzung eine weniger geschnittener Hecke empfohlen. Folgende Arten können zur Verwendung kommen:

Calamus rotrubs	Hainbuche
Ligustrum vulgare Rainweiss	Liguster
Prunus spinosa Schlehdorn	Schlehdorn
Prunus avium/vulgaris Vogelkirsche	Feldahlkirsche
Rhiles alpinum Schneeiß	Alpenjohannisbeere
Taxus baccata	Eibe

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

GEHÖLZPLANZUNG - MIT STANDORTBINDUNG

BAUM AUF OFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE, TYP A 1
MINDESTBAUMSCHEIBE 16 m2

BAUM AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE, TYP A 2
MINDESTBAUMSCHEIBE 16 m2

BAUM AUF OFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE, TYP A 3
MINDESTBAUMSCHEIBE 8 m2

BAUM AUF OFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE, TYP A 4
MINDESTBAUMSCHEIBE 8 m2

FLÄCHIGE GEHÖLZPFLANZUNG AUF OFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE, TYP C - EINHALT UND INTEGRATION DES VORHANDENEN GEHÖLZBESTANDES

BAUM-STRAUCHPFLANZUNG AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE

STADT CHAM

Bl. Nr. 4.61.1 Hochbauamt 501 31.08.94

GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN

HAIDHÄUSER

ENTWURF

WERKGEMEINSCHAFT FREIRAUM
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN G. AUFMKOLK / F. HIRSCHMANN
R. SINKE

EMILIENSTRASSE 5 90489 NÜRNBERG
TEL. 0911/53 57 37 FAX 0911/58 14 08

BEARBEITER: ERNST BERGMANN / FRANK WEYHERTER

PLAN-NR. L94.07 P 2.0 M 1:1000 26.08.94 GEZ. F.W.

FESTSETZUNGSPLAN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

GEHÖLZPFLANZUNG - MIT STANDORTBINDUNG

BAUM AUF ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE, TYP A 1
MINDESTBAUMSCHEIBE 16 m2

BAUM AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE, TYP A 2
MINDESTBAUMSCHEIBE 16 m2

BAUM AUF ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE, TYP A 3
MINDESTBAUMSCHEIBE 8 m2

BAUM AUF ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE, TYP A 4
MINDESTBAUMSCHEIBE 8 m2

FLÄCHIGE GEHÖLZPFLANZUNG AUF ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE, TYP C - ERHALT UND INTEGRATION DES VORHANDENEN GEHÖLZBESTANDES

BAUM-STRAUCH-PFLANZUNG AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE

FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 9 BauGB (1) Nr. 11 "Verkehrsflächen"

Alle Stell- und Parkflächen sowie alle Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten, Fußwege und Lagerflächen sind mit halbdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Wassergebundener Decke, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.

§ 9 BauGB (1) Nr.15 "Grünflächen"

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen des Grünordnungssplanes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die privaten Grünflächen sind gemäß den nachfolgenden Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

> In den privaten Grünflächen sind mit Ausnahme von Ein- und Zufahrten Einbauten nicht zulässig.
>
> Bei den Zufahrten aneinandergrenzender Garagen wird ein trennender Grünstreifen in einer Mindestbreite von 0,75 m festgesetzt.
>
> Die einschlägigen Vorschriften für die Festsetzung der Grenzabstände für Bäume und Sträucher entfallen innerhalb privater Grünflächen.
>
> In privaten Grünflächen ist ein Nadelholzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle gepflanzten Gehölze unzulässig.
>
> Die privaten Grünflächen der Gebäude III + D werden mit einem Mindestanteil von 30% gemessen an der Gesamtgrundstücksfläche festgelegt.

§ 9 BauGB (1) Nr. 25 "Pflanzgebote"

Die in öffentlichen und privaten Grünflächen mit Gebot festgesetzten Einzelbäume und flächenhaften Gehölzpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Im einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gehölzpflanzung Typ A
Straßenbaum / Pflanzgebot mit Standortbindung

Für die großkronigen Einzelbäume des Types A 1 und A 2 wird eine Mindestbaumscheibe von 16 m2 festgesetzt. Bei den auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze vorgesehenen Baumpflanzungen des Types A 2 liegt die Baumscheibe zur Hälfte auf privatem, zur Hälfte auf öffentlichem Grund.
Für die kleinkronigen Einzelbäume des Types A 3 und A 4 wird eine Mindestbaumscheibe von 8 m2 festgesetzt.

	Art:	Mindestqualität:	Pflanzdichte:
Typ A 1	Acer platanoides Spitzahorn	Hochstamm, mit Ballen, StU 18-20 cm	gemäß Darstellung
Typ A 2	Quercus robur Stieleiche	Hochstamm, mit Ballen, StU 16-18 cm	gemäß Darstellung
Typ A 3	Pyrus communis Wildbirne	Hochstamm, mit Ballen, StU 16-18 cm	gemäß Darstellung
Typ A 4	Populus tremula Zitterpappel	Hochstamm, mit Ballen, StU 12-14 cm	gemäß Darstellung

Gehölzpflanzung Typ B
Baum auf Tiefgarage / Pflanzgebot ohne Standortbindung

	Art:	Mindestqualität:	Pflanzdichte
	Pyrus communis Wildbirne	Hochstamm, mit Ballen, StU 16-18 cm	gemäß textliche Festsetzung
alternativ:	Crataegus laevigata "Paul Scarlet" Rotdorn	Hochstamm, mit Ballen, StU 16-18 cm	
alternativ:	Crataegus prunifolia Pflaumendorn	Hochstamm, mit Ballen, StU 16-18 cm	

Gehölzpflanzung Typ C

Flächige Gehölzpflanzung / Pflanzgebot mit Standortbindung

Der innerhalb der dargestellten Pflanzfläche vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren.

Art:	Mindestqualität:	Pflanzdichte:
10 % Alnus glutinosa Schwarzerle	Heister, 250-300 cm	1St./m2
05 % Quercus robur Stieleiche	Heister, 150-200 cm	1St./m2
05 % Populus tremula Zitterpappel	Heister, 150-200 cm	1St./m2
15 % Sorbus aucuparia Eberesche	Heister, 150-200 cm	1St./m2
20 % Corylus avellana Haselnuß	Strauch, 100-150 cm	1St./m2
15 % Carpinus betulus Hainbuche	Strauch, 60-100 cm	1St./m2
10 % Viburnum opulus gemeiner Schneeball	Strauch, 60-100 cm	1St./m2
10 % Crataegus monogyna Weißdorn	Strauch, 60-100 cm	1St./m2
05 % Prunus padus Traubenkirsche	Strauch, 60-100 cm	1St./m2
05 % Sambucus nigra Holunder	Strauch, 60-100 cm	1St./m2

Für die privaten Grünflächen der Einfamilienhäuser sowie der Reihen- und Doppelhäuser wird festgesetzt, daß je Bauparzelle mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm oder Walnuß oder alle 200 m2 ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum-Halbstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze von Bauparzellen festgesetzte Baumpflanzungen des Types A 2 werden hierbei nicht angerechnet.

Für die privaten Grünflächen der Bauparzellen 40, 41, 42, 45 und 47 wird zur freien Landschaft hin eine freiwachsende einreihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Zulässig sind Bäume und Sträucher der Artenauswahlliste Nr. 402 der Höheren Naturschutzbehörde sowie Obstbaum-Hochstämme.

Für die privaten Grünflächen der Gebäude III+D gelten folgende Festsetzungen:

Auf Tiefgaragen ist je 200 m2 mindestens ein Baum des Types B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 60 cm ist sicherzustellen.

Außerhalb der Tiefgaragenbereiche ist je 200 m2 mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

§ 9 BayBO (1) "Einfriedungen"

Als Einfriedungen privater Grundstücke sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze freiwachsende oder geschnittene Hecken sowie mit diesen abgepflanzte Maschendrahtzäune in verzinkter Ausführung, ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Abpflanzung von Maschendrahtzäunen erfolgt mindestens einseitig zum Straßenraum hin. Die Maschendrahtzäune werden zu diesem Zweck von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um mindestens 1,0 m zurückversetzt.

Einfriedungen zwischen benachbarten Garagenzufahrten sind unzulässig.

Zur Abgrenzung privater Grundstücke untereinander sind neben Heckenpflanzungen und abgepflanzten Maschendrahtzäunen auch freistehende Maschendrahtzäune in verzinkter Ausführung, ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Die Anlage geschnittener Hecken als Einfriedung zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig. Entlang von Erschließungsstraßen werden Schnitthecken auf eine maximale Höhe von 1,0 m begrenzt.

Bei Reihen- und Doppelhäusern sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen der Hauptgärten Sichtschutzeinfriedungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m, gemessen ab Hauskante, und mit einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Sichtschutzeinfriedungen sind aus Stahl oder in Holz herzustellen, wobei Materialwahl, Farbgebung und Detailplanung innerhalb einer Hausgruppe aufeinander abzustimmen sind.
Im Geschoßwohnungsbau sind Sichtschutzwände zwischen den Erdgeschoßwohnungen straßenseitig nicht zulässig.

Baugenehmigung

Für die Gebäude III + D wird zur Baugenehmigung die Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes vorgeschrieben. Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind einzuarbeiten. Empfehlungen des Grünordnungsplanes sind besonders zu berücksichtigen.

Für die Gestaltung der als Kinderspielplatz ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche wird die Aufstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes vorgeschrieben.

Sonstige Festsetzungen

Bei der Gestaltung von Lärmschutzwänden sind Höhenversätze, Oberflächenstrukturen und Farbgebungen unzulässig. Auf der straßenabgewandten Seite von Lärmschutzwänden wird eine Begrünung vorgesehen.

Lärmschutzwälle sind mit einer flächigen Gehölzpflanzung des Types C zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

EMPFEHLUNGEN

Es wird Fassadenbegrünung mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen empfohlen.

Bei Gehölzpflanzungen in privaten Grünflächen sollte die Artenauswahlliste Nr. 402 der Höheren Naturschutzbehörde für Laubgehölze der potentiellen natürlichen Vegetation Verwendung finden.

Für den zwischen zwei Garagenzufahrten festgesetzten Grünstreifen wird die Pflanzung einer niedrigen, geschnittenen Hecke empfohlen. Folgende Arten können zur Verwendung kommen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster
Potentilla fruticosa "Jackman"	Fingerstrauch
Prunus laurocerasus "Herbergii"	Kirschlorbeer
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpenjohannisbeere
Taxus baccata	Eibe