



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

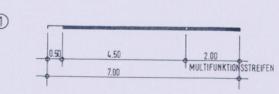
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
 - WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO 1990)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
 - E Erdgeschoss
 - + D Dachgeschoss zulässig
 - + I Obergeschoss zulässig
 - + U Untergeschoss zulässig
 - 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässig
 - II Zahl der Vollgeschosse max. zulässig
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
 - Nur Einzelhäuser
 - Offene Bauweise
 - Hauptfritstichung mit schematischer Baukörperfestlegung
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche (versickerungsfähig)
 - Gehweg (versickerungsfähig)
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBG)
 - Wasser- und Abwasserleitungstrasse unterirdisch
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)
 - zu erhaltende Bäume
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
 - Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
 - Private Grünfläche (Baugebietseingrünung; min. 2-reihige Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher)
 - Öffentliche Grünfläche (Wiese)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Garagen
 - Ein- und Ausfahrten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Satteldach
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

NUTZUNGSSCHABLONE

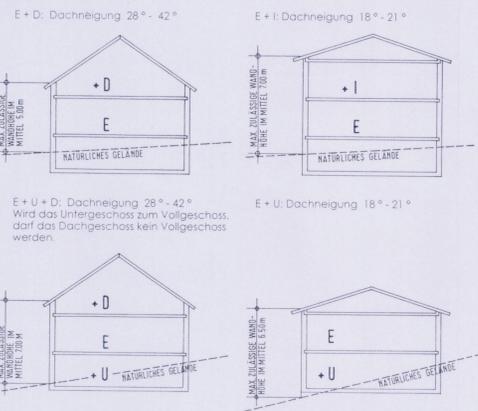
Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse max. zulässig
Grundflächenzahl max. zulässig	
Bauweise	Dachform

STRASSENQUERSCHNITT M 1/100

Schotterrasen 0,50 m + Fahrbahn 4,50 m + Multifunktionsstreifen 2,00 m = Profibreite 7,00 m



REGELQUERSCHNITTE M 1/200



B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Grundflächenzahl (GRZ): Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse**
 - Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Bei Grundstücken bei denen das natürliche Gelände mehr als 1,50 m bezogen auf die Haustiefe fällt, sind Erdgeschoss, Untergeschoss und Dachgeschoss auszuführen. Wird das Untergeschoss zum Vollgeschoss, darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden.
 - Höhe baulicher Anlagen**

Max. zulässige Wandhöhen im Mittel:

2.3.1 Bei Wohngebäuden	E + D	: 5,00 m
	E + I	: 7,00 m
	E + U + D	: 7,00 m
	E + U	: 6,50 m
 - 2.3.2 Bei Grenzgaragen : 3,00 m im Mittel
 - 2.3.3 Bei Garagen und Nebengebäuden, die die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstände einhalten, ist als max. Wandhöhe 3,50 m im Mittel zulässig.
 - 2.3.4 Wandhöhen gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO ab natürlichem Gelände.
 - 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,60 m zulässig. Stützmauern sind als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 0,60 m zulässig.
 - 2.5 Im Eingabepan (Ansichten) sind der ursprüngliche und der neue Geländeverlauf darzustellen und die Höhen mit Bezugspunkten (z.B. Straße an der Einfahrt) anzugeben.
 - 2.6 Je Parzelle ist nur ein Wohngebäude mit max. 3 Wohnungen zulässig.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN UND BAUWEISE**
 - Die Abstandflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 wird angeordnet.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- WEITERE FESTSETZUNGEN ZU DEN BAULICHEN ANLAGEN**
 - Hauptgebäude**
 - Gebäudeform: Der Hauptbaukörper muss aus einer rechtwinkligen Grundform zu entwickelt werden, dessen Verhältnis von Traufseite : Giebelseite min 4 : 3 beträgt. Die festgesetzte Firstrichtung ist zwingend.
 - Dachneigung:

E + D	= 28 - 42 °
E + I	= 18 - 21 °
E + U + D	= 28 - 42 °
E + U	= 18 - 21 °
 - Dachform: Satteldach; bei untergeordneten Bauteilen ist die Ausbildung eines Pultdaches mit flacherer Dachneigung oder eines begrünter Flachdaches zulässig.
 - Dachdeckung: Naturrote Dachziegel oder Betondachsteine; bei untergeordneten Anbauten ist auch eine Blechdeckung zulässig; Flachdächer (< 6 °) sind zu begrünen. Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig.
 - Dachgauben: Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von min. 32 ° zulässig. Zugelassen werden Einzelgauben bis max. 1,5 m Breite. Dabei sind je Gebäudesseite bis zu zwei Gauben zulässig. Zum Öffnen ist ein Mindestabstand von 3,0 m, untereinander ein Abstand von min. 1,2 m einzuhalten.
 - Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- Zwerggiebel: Pro Traufseite ist in der Dachfläche ein Zwerggiebel zulässig. Zwerggiebel sind bezogen auf die Hausfassade symmetrisch anzuordnen. Die Breite darf max. 3,50 m betragen.
- Garagen und Nebengebäude
- Dachform, -deckung, und -neigung sind dem Hauptdach anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
- Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude sind je Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen ein- und zweigeschossig. Grundstücksflächen unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandflächen mit max. 75 m² umbauten Raum.
- Kellergaragen sind unzulässig.
- EINFRIEDUNGEN**
 - Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlaten- oder Hanfholzlaten zulässig. Zaunhöhe bis 1,0 m.
 - Im Verlauf der privaten Grundstücke sind Maschendraht-, senkrechte Holzlaten- oder Hanfholzlaten mit max. Höhe von 1,2 m gestattet. Diese sind mittels heimischer Laubgehölze zu hinterpflanzen.
 - Sockelausbildungen sind unzulässig.
- VERKEHRSLÄCHEN**
 - Alle Parkflächen, der Multifunktionsstreifen sowie alle Garagen-, Grundstückszufahrten und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (versickerungsfähig), wie Schotterrasen, wasserdurchlässige Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.
- STELLPLÄTZE**
 - Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mindestens 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (Freibereich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
 - Die öffentlichen Parkflächen sind mit einer zweireihigen Heckenpflanzung bestehend aus heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- GRÜNDORNDUNG**
 - Private Gartenflächen: Die privaten Gärten sind unter Verwendung heimischer Laubbäume und Sträucher anzulegen. Soweit nicht als Pflanzgebiet festgesetzt, ist je 300 m² Grundstücksfläche min. ein mittel- bis großkröniger Baum zu pflanzen, davon min. einer unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche. Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.
 - Private Grünfläche (Baugebietseingrünung): Die Baugebietsgrenzen zur offenen Landschaft hin sind gemäß Darstellung im Plan mit einer min. 2-reihigen Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern dicht abzupflanzen. Die Breite dieses Pflanzstreifens darf nicht weniger als 3,0 m, der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenze nicht weniger als 1,0 m betragen. Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.
 - Öffentliche Durchgrünung: Im Multifunktionsstreifen entlang der Erschließungsstraße sind heimische großkrönige Laubbäume im Abstand von 15 m zu pflanzen.
 - Die Anlage von Schnitthecken ist nicht zulässig.
 - Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen nachzupflanzen.
 - Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandzone von 2,5 m einzuhalten.
 - Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollen jedoch nach neuesten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Ungeheimbarkeit unterschieden werden.
 - Die Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgende Pflanzperiode durchzuführen.
 - Für den Entfall der im Plangebiet bislang vorhandenen Biotopflächen wird ein Ausgleich geschaffen im Gegenwert von DM 150.000,-. Die genaue Ausführung dieses Ausgleiches bleibt einem öffentlich rechtlichen Vertrag vorbehalten zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham.

- Artenauswahl Bepflanzung:

Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
- Mittel- und Kleinkrönige Bäume:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus laevagata
Heibuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Sanddorn	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Baumhasel	Corylus colurna
- Gehölz- und Straucharten:

Walnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Heckenrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Hornstrauch	Cornus avellana
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus communis
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus
Traubenholunder	Sambucus racemosa

9. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sind auf den einzelnen Bauparzellen Einrichtungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zu schaffen. Für überschüssiges Niederschlagswasser sind im Bereich der einzelnen Bauparzellen Vorkehrungen zur Versickerung zu treffen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Merkblatt ATV-DVWK-M 153, Stand Februar 2000) sind zu beachten.

ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000



C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FERNMELDETECHNISCHE VERSORGDUNG**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldeetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Bayreuth, Bezirksbüro Netzes, Sudetenstr. 2 in 93413 Cham, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen** sind im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.
 - Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglichen Lampen und Leuchten empfohlen.
 - Bauwilligen wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umsetzen:
 - Vertrauensschöpfung durch energiesparendes Bauen
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
 - Es wird empfohlen, Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum hin nicht einzufrieden.
 - Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspalere. Berankungsgelüste sind aus Holzlaten in stehenden Rechteckformen oder aus Holzlaten mit Spannrähnen auszubilden.
- DENKMALSCHUTZ**

Bodenkenntlicher, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind deshalb unverzüglich, entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, Referat Oberpfalz, zu melden.

Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall fordert das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als Maßnahme gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.
- Oberboden**, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen.
 - Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angetan.
 - Die mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham vereinbarte Herausnahme des im Plangebiet vorhandenen Biotopes bedingt Bodenauflösungsmaßnahmen. Bei der Einbringung des neuen Bodenmaterials ist besonders darauf zu achten, dass die Speicherfähigkeit der Landschaft aufrecht erhalten bleibt. Werden bei der Umsetzung der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen Quellen angetroffen, so ist dafür Sorge zu tragen, dass das dort anfallende Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird; ggf. sind dafür geeignete Maßnahmen mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

BEGRÜNDUNG

- BAUGEBIET „In der Point“**
 - ERFORDERNISSE DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE**

Die Baulandnachfrage der Bevölkerung der Stadt Cham/Windschbergerdorf ist bei weitem nicht gedeckt. Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bestreben, die Baulandfrage im Planungsgebiet zu fördern und zu ordnen, um besonders dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

In Cham/Windschbergerdorf steht Bauland derzeit kaum noch Bauland zur Verfügung. Die im Ortsteil Windschbergerdorf zur Bebauung ausgewiesenen Bauparzellen sind teilweise bereits bebaut, ein Teil steht kurz- und mittelfristig aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht zur Bebauung zur Verfügung. Einen weiteren Grund für die geplante Ausweisung stellen wiederholte Anfragen mit zunehmendem Druck auf Flächen im Außenbereich dar.

Der Grundstückseigentümer im Bereich des Plangebietes hat grundsätzliche Verkaufsbereitschaft bekundet.
 - PLANUNGSRECHT**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen und als Biotop (Nr. X 6742-100.1, -14) dargestellt. Der östliche Bereich ist bereits als Allgemeines Wohngebiet WA vorgesehen.

In der Sitzung vom 25.10.2000 hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen.
- LAGE, BESTANDSITUATION UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet liegt ca. 0,25 km südlich der Ortsmitte Windschbergerdorf, erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 58/5, 1 (Teilausschnitt), 57/18, 57/19, 57/21 und erweitert die bestehende Bebauung der Oberspergerstraße nach Westen.

Das Gelände weist eine leichte Hanglage nach Süden auf. Im Geltungsbereich werden 22 Bauparzellen ausgewiesen, die Errichtung eines Kinderspielfeldes ist geplant.

Die Flächen des Bruttoabgabebereiches teilen sich auf wie folgt auf:

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettoabgabe	ca. 1,905	81,6
2	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,254	10,9
3	Öffentliche Grünfläche	ca. 0,176	7,5
4	Bruttoabgabe	ca. 2,335	100,0

Das im Bereich des Plangebietes derzeit vorhandene Biotop muss durch die geplante Maßnahme entfallen. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham wird dafür ein geeigneter Ausgleich geschaffen.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist eine private Eingrünung vorgesehen.
- ERSCHLIESSUNG**

Der Anschluss an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Oberspergerstraße im Osten. Die Bauparzellen im Geltungsbereich werden über eine Ringstraße erschlossen.
- VER- UND ENTSORGDUNG**

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung des Plangebiet werden durch die Fortführung der öffentlichen Netze in ausreichenden Dimensionen sichergestellt. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems wird eine Nutzung und Versickerung der unversmützten Dachabwässer angestrebt.

Die Energieversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Cham gewährleistet.

Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen, die den Geltungsbereich kreuzen, werden im Zuge der Erschließungsarbeiten neu überwiegend im Bereich der befestigten Wegeflächen verlegt. Querungen privater Bauparzellen werden durch Entrohung von Leitungsrechten gesichert.

Die im verbindlichen Flächennutzungsplan dargestellte 20 kV Leitung (OBAG) ist gelassen.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Cham gewährleistet.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 25.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Point“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Cham, den 30.10.2000
 Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2000 hat in der Zeit vom 27.10.2000 bis 10.11.2000 stattgefunden.

Cham, den 13.11.2000
 Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2000 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 16.11.2000 genehmigt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 24.11.2000 bis 27.12.2000 öffentlich ausgestellt.

Cham, den 28.12.2000
 Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom 28.12.2000 als Satzung beschlossen.

Cham, den 29.12.2001
 Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan „In der Point“ entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich. (§ 10 Abs. 2 BauBG). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.12.2000 als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstleistungen im Rathaus Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214, 215 sowie 215 a BauBG ist hingewiesen worden.

Cham, den 05.06.2001
 Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister

SATZUNG

Über den Bebauungsplan

„In der Point“

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntgabe vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), hier am 1.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerischer Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 28.12.2000 den Bebauungsplan „In der Point“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M = 1/1000 vom 28.12.2000 festgesetzt. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- Übersichtsplan (M = 1/5000) vom 28.12.2000
- Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 28.12.2000
- Textliche Festsetzungen vom 28.12.2000

§ 3

Inkrafttreten

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

Cham, den 05.06.2001
 Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister



STADT CHAM

Bebauungsplan Baugebiet

„IN DER POINT“

30.11.2001
 Bestandskraft: 05.06.2001
 Sg. 00-1

PLANUNG: ENGL + MEINDL - ARCHITECTEN
 HANS ENGL DIPL.-ING. ARCHITECT
 FRANZ MEINDL DIPL.-ING. (FH) ARCHITECT
 WALDSCHINDLSTRASSE 15
 93413 CHAM

Aufgestellt: Cham, den 24.10.2000
 Geändert: Cham, den 15.11.2000
 Geändert: Cham, den 28.12.2000

FESTSETZUNGSPLAN M 1/1000



WA	II
0.4	
o	△
	SD

WA	II
0.4	
o	△
	SD

WA	II
0.4	
o	△
	SD



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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



Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO 1990)

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

E Erdgeschoss

+ D Dachgeschoss zulässig

+ I Obergeschoss zulässig

+ U Untergeschoss zulässig

0.4 Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässig

II Zahl der Vollgeschosse max. zulässig

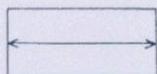
3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)



Nur Einzelhäuser



Offene Bauweise

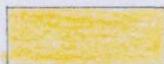


Hauptfirstrichtung mit schematischer Baukörperstellung



Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



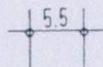
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche (versickerungsfähig)

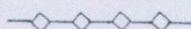


Gehweg (versickerungsfähig)



z.B. Maßzahlen

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Wasser- und Abwasserleitungstrasse unterirdisch

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



zu erhaltende Bäume

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



Grünfläche



Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)



Private Grünfläche (Baugebietseingrünung: min. 2-reihige Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher)



Öffentliche Grünfläche (Wiese)

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Ga

Garagen



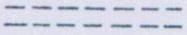
Ein- und Ausfahrten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SD

Satteldach



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

HINWEISE (Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter)

$\frac{57}{21}$

z.B. Flurstücknummer



Flurstücksgrenzen

381

z.B. Höhenlinien mit Höhenmaßzahl

15

z.B. Parzellennummer



Geplante Grundstücksgrenze

①

Straßenquerschnitt



Vorgeschlagene Standorte von Bäumen



Flächige Gehölzpflanzung (Sträucher)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ):
Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

Bei Grundstücken bei denen das natürliche Gelände mehr als 1,50 m bezogen auf die Haustiefe fällt, sind Erdgeschoss, Untergeschoss und Dachgeschoss auszuführen.

Wird das Untergeschoss zum Vollgeschoss, darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Max. zulässige Wandhöhen im Mittel:

2.3.1 Bei Wohngebäuden E + D : 5,00 m

E + I : 7,00 m

E + U + D : 7,00 m

E + U : 6,50 m

2.3.2 Bei Grenzgaragen : 3,00 m im Mittel

2.3.3 Bei Garagen und Nebengebäuden, die die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstände einhalten, ist als max. Wandhöhe 3,50 m im Mittel zulässig.

2.3.4 Wandhöhen gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO ab natürlichem Gelände.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,60 m zulässig.
Stützmauern sind als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 0,60 m zulässig.

2.5 Im Eingabeplan (Ansichten) sind der ursprüngliche und der neue Geländeverlauf darzustellen und die Höhen mit Bezugspunkten (z.B. Straße an der Einfahrt) anzugeben.

2.6 Je Parzelle ist nur ein Wohngebäude mit max. 3 Wohnungen zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE

3.1 Die Abstandflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 wird angeordnet.

3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. WEITERE FESTSETZUNGEN ZU DEN BAULICHEN ANLAGEN

4.1 Hauptgebäude

4.1.1 Gebäudeform : Der Hauptbaukörper muss aus einer rechtwinkligen Grundform zu entwickelt werden, dessen Verhältnis von Traufseite : Giebelseite min 4 : 3 beträgt.

Die festgesetzte Firstrichtung ist zwingend.

4.1.2 Dachneigung :

E + D	=	28 - 42 °
E + I	=	18 - 21 °
E + U + D	=	28 - 42 °
E + U	=	18 - 21 °

4.1.3 Dachform : Satteldach; bei untergeordneten Bauteilen ist die Ausbildung eines Pultdaches mit flacherer Dachneigung oder eines begrünten Flachdaches zulässig.

4.1.4 Dachdeckung : Naturrote Dachziegel oder Betondachsteine; bei untergeordneten Anbauten ist auch eine Blecheindeckung zulässig; Flachdächer (< 6 °) sind zu begrünen.
Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig.

4.1.5 Dachgauben : Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von min. 32 ° zulässig.
Zugelassen werden Einzelgauben bis max. 1,5 m Breite.
Dabei sind je Gebäudeseite bis zu zwei Gauben zulässig.
Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 3,0 m, untereinander ein Abstand von min. 1,2 m einzuhalten.

4.1.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.1.7 Zwerchgiebel : Pro Traufseite ist in der Dachfläche ein Zwerchgiebel zulässig. Zwerchgiebel sind bezogen auf die Hausfassade symmetrisch anzuordnen. Die Breite darf max. 3,50 m betragen.

4.2 Garagen und Nebengebäude

4.2.1 Dachform, -deckung, und -neigung sind dem Hauptdach anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

4.2.2 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude sind je Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen einmal zulässig im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen mit max. 75 m³ umbauten Raum.

4.2.3 Kellergaragen sind unzulässig.

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune zulässig. Zaunhöhe bis 1,0 m.

5.2 Im Verlauf der privaten Grundstücke sind Maschendraht-, senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune mit max. Höhe von 1,2 m gestattet. Diese sind mittels heimischer Laubgehölze zu hinterpflanzen.

5.3 Sockelausbildungen sind unzulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Alle Parkflächen, der Multifunktionsstreifen sowie alle Garagen-, Grundstückszufahrten und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (versickerungsfähig), wie Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.

7. STELLPLÄTZE

7.1 Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mindestens 2 Stellplätze , bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze , bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

7.2 Die öffentlichen Parkflächen sind mit einer zweireihigen Heckenpflanzung bestehend aus heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

8. GRÜNORDNUNG

- 8.1 Private Gartenflächen:
Die privaten Gärten sind unter Verwendung heimischer Laubbäume und Sträucher anzulegen. Soweit nicht als Pflanzgebot festgesetzt, ist je 300 m² Grundstücksfläche min. ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen, davon min. einer unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche.
Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.
- 8.2 Private Grünfläche (Baugebietseingrünung):
Die Baugebietsgrenzen zur offenen Landschaft hin sind gemäß Darstellung im Plan mit einer min. 2-reihigen Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern dicht abzupflanzen. Die Breite dieses Pflanzstreifens darf nicht weniger als 3,0 m, der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenze nicht weniger als 1,0 m betragen.
Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.
- 8.3 Öffentliche Durchgrünung:
Im Multifunktionsstreifen entlang der Erschließungsstraße sind heimische grosskronige Laubbäume im Abstand von 15 m zu pflanzen.
- 8.4 Die Anlage von Schmitthecken ist nicht zulässig.
- 8.5 Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen nachzupflanzen.
- 8.6 Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,5 m einzuhalten.
- 8.7 Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollten jedoch nach neuesten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Ungenießbarkeit unterschieden werden.
- 8.8 Die Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgende Pflanzperiode durchzuführen.
- 8.9 Für den Entfall der im Plangebiet bislang vorhandenen Biotopflächen wird ein Ausgleich geschaffen im Gegenwert von DM 150.000,--. Die genaue Ausführung dieses Ausgleiches bleibt einem öffentlich rechtlichen Vertrag vorbehalten zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham.

Artenauswahl Bepflanzung:

Großkronige Bäume:

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>

Gehölz- und Straucharten:

Waldhasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Salweide	<i>Salix Caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

9. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sind auf den einzelnen Bauparzellen Einrichtungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zu schaffen.

Für überschüssiges Niederschlagswasser sind im Bereich der einzelnen Bauparzellen Vorkehrungen zur Versickerung zu treffen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Merkblatt ATV-DVWK-M 153, Stand Februar 2000) sind zu beachten.

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

a) FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Bayreuth, Bezirksbüro Netzes, Sudetenstr. 2 in 93413 Cham, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

b) Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.

c) Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglichen Lampen und Leuchten empfohlen.

d) Bauwilligen wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umsetzen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

e) Es wird empfohlen, Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum hin nicht einzufrieden.

f) Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere. Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechteckformen oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

g) DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, Referat Oberpfalz, zu melden.

Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall fordert das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als Maßnahmen gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

- h) Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- i) Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- j) Die mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham vereinbarte Herausnahme des im Plangebiet vorhandenen Biotopes bedingt Bodenaustauschmaßnahmen. Bei der Einbringung des neuen Bodenmaterials ist besonders darauf zu achten, dass die Speicherfähigkeit der Landschaft aufrecht erhalten bleibt.
Werden bei der Umsetzung der geplanten Erschließungs- und Baumassnahmen Quellen angetroffen, so ist dafür Sorge zu tragen, dass das dort anfallende Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird; ggf. sind dafür geeignete Maßnahmen mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„In der Point“

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntgabe vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl I S. 137) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerischer Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 28.12.2000 den Bebauungsplan „In der Point“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M = 1/1000 vom 28.12.2000 festgesetzt. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan (M = 1/ 5000) vom 28.12.2000
- 2) Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 28.12.2000
- 3) Textliche Festsetzungen vom 28.12.2000

§ 3

Inkrafttreten

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

Cham, den 05.06.2001

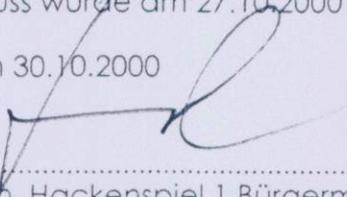
.....
Stadt Cham, Hackenspieler 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 25.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Point“ beschlossen.
Der Beschluss wurde am 27.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Cham, den 30.10.2000

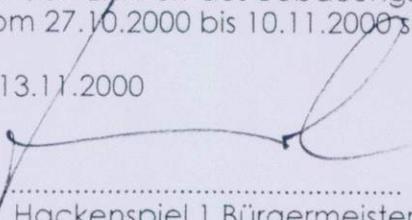


.....
Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister

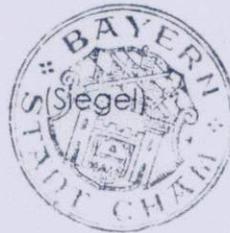


Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2000 hat in der Zeit vom 27.10.2000 bis 10.11.2000 stattgefunden.

Cham, den 13.11.2000

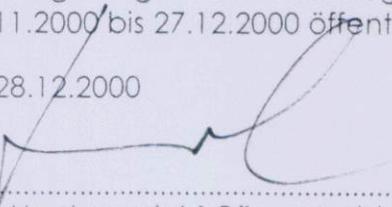


.....
Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2000 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 16.11.2000 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2000 bis 27.12.2000 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 28.12.2000

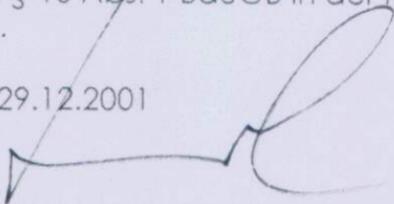


.....
Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister



Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.12.2000 als Satzung beschlossen.

Cham, den 29.12.2001



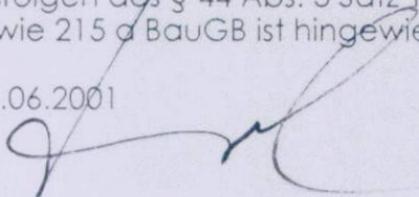
.....
Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan „In der Point“ entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich. (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.12.2000 als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 sowie 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 05.06.2001



.....
Stadt Cham, Hackenspiel 1. Bürgermeister

