

LEGENDE

- PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Windischbergerdorf-West"
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung "Windischbergerdorf-West"
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, 1990)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 max. Grundflächenzahl GRZ
- 1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte
3 = Dachform SD = Satteldach
4 = Dachneigung
5 = Bauweise 0 = offene Bauweise
6 = Grundflächenzahl
- 3. Baugrenzen**
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Ein- bzw. Ausfahrten, in diesem Bereich keine Einfriedung zum Straßenraum
- Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
 - Anpflanzen (Öffentliche Grünfläche):
 - Bäume
 - Grünstreifen zwischen Einfahrten
- HINWEISE**
- geplante Gebäude
 - Garagen
 - bestehende Gebäude
 - Höhenschichtlinien
 - Parzellennummern
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - empfohlene Firstrichtung
 - Gemeindegrenze
 - Abgrenzung des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Garagenzufahrt
 - Garage
 - Baugrenze
 - empfohlene Firstrichtung
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Parzellennummer
 - Abgrenzung der Parzellen
 - Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan „Windischbergerdorf-West“ wurde in den 60er Jahren aufgestellt und genügt den heutigen Anforderungen eines modernen Wohnungsbaus bei weitem nicht mehr. Sowohl die Parzellengrößen als auch andere Festsetzungen wie Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstände u.ä. entsprechen nicht mehr der heute üblichen Bauweise. Bei der Bebauungsplanänderung kann auch die Kanalartrase in den öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt und gesichert werden.

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Parzellen 26-28, 31-36 und das Flurstück Nr. 142/5.

Die geplante Stichstraße (Erschließungsstraße), mit Einmündung an die Buchbergstraße, wird bis Parzellendach 35 reduziert.

Die neue geplante Stichstraße (Erschließungsstraße) mit Wendebauwerk mündet in die bestehende Heckenstraße, Flurstück Nr. 142/5.

Die Bebauung der Parzellen wird ausgeglichen.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

Allgemeines Wohngebiet - WA (§4 BauNVO vom 23.01.1990)

- 1. Maß der baulichen Nutzung**
- E + D Parzellen 26 - 28, U + E + D Parzellen 31 - 36
- Höchstens ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss zulässig, wobei das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein darf.
- Zusätzlich noch ein Untergeschoss, jedoch max. zwei Vollgeschosse zulässig.
- max. Grundflächenzahl 0,4
- Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte Grundflächenzahl zulässig.
- Die max. zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus den im Plan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung je Parzelle und wird nicht gesondert festgesetzt.
- 2. Grenzbebauung**
- Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Mauerwerk und Farbgestaltung sowie Dachneigung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzuschließen.
- Dies hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude.
- 3. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten**
- Anstelle der gepfl. Garagen können auch offene Stellplätze oder Carport's errichtet werden.
- Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau mit Grünanlagen auszuführen (z.B. Rasenputzdecks, Rasengittersteine, Spornrinnen oder Schotterrasen).
- Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 1,00 m Breite anzulegen.
- 4. Bauliche Gestaltung**
- 4.1 Dächer und Dachaufbauten:**
- Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszuliegen.
- Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden.
- Dachneigung: 24 - 38°
- Dachdeckung: ausschließlich aus naturtonen Dachsteinen; bei Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Blechdeckungen erlaubt.
- Dachgauben: Gauben erst ab einer Dachneigung von mind. 30° erlaubt. Mindestabstand vom Ortsgang 2,50 m.
- Schleppgauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander: min. 2,00 m, Abstand unter- und oberhalb: min. 1,50 m, Abstand unter- und oberhalb: min. 1,50 m, Abstand unter- und oberhalb: min. 1,50 m, Abstand unter- und oberhalb: min. 1,50 m.
- Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m, Abstand vom Zwerchgiebel min. 1,50 m, Abstand unter- und oberhalb: min. 1,50 m, Abstand unter- und oberhalb: min. 1,50 m.
- Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie im mittleren Drittel der Dachlänge liegen. Breite max. 1,50 m (Außenmaß).
- Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppgauben ist nicht zulässig.
- Dachüberstand: - giebelseitig ohne Balkon max. 0,60 m
- giebelseitig mit Balkon max. 0,90 m
- traufseitig ohne Balkon max. 0,90 m
- traufseitig mit Balkon max. 0,40 m
max. 1,10 m
- Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.2 Sonnenkollektoren:**
- Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.
- 4.3 Baukörper und Außenwände:**
- Grundrissoptionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z. B. Loggien) auszubilden. (Traufseite : Giebelseite = mind. 4 : 3) Gebäudebreite jedoch max. 10,50 m
- Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig - dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- Wandhöhe ab OK - natürliches Gelände: E + D max. 4,55 m
U + E + D max. 6,50 m
- Zur Farbgebung der Fassaden sind helle Farbtöne zu wählen.
- 4.4 Nebengebäude:**
- Wandhöhe für Nebengebäude an Grundstücksgrenze ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufe) siehe Art. 7 Abs. 4 Bay-BO: max. 3,00 m i. Mittel.

- 4.5 Einfriedung:**
- Für Garagen, die keine Grenzgaragen sind, und die vorgeschriebenen Abstände einhalten, ist wegen dem abtuhenden Gelände eine Wandhöhe von 3,25 m i. Mittel zulässig.
- Länge der Nebengebäude bei Grenzbebauung = max. 8,00 m
- Garagen und Gartenschuppen sind in Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlaten- und Handzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Holzlatenzäune werden nur für die Pfosten, bis 1,20 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher, zulässig. Maschendrahtzäune mit Kunststoffummantelung sind nicht zulässig.
- Der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden muß mindestens 10 cm betragen.
- Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune aus verzinktem Material, mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,20 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher, zulässig. Maschendrahtzäune mit Kunststoffummantelung sind nicht zulässig.
- Der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden muß mindestens 10 cm betragen.
- 4.6 Befestigte Flächen auf privatem Grund:**
- Für Stellplätze, Zufahrten und Freizeite müssen wasser-durchlässige Beläge wie Pflaster mit Rasenfüße, Okopflaster, Schotterrasen u.ä. verwendet werden.
- Der Gebrauch von Asphalt in den privaten Bereichen ist nicht zulässig.
- 5. Abstandsflächen:**
- Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des § 5 Abs. 4 und 5 Bay BO wird angeordnet.
- 6. Auffüllungen und Abgrabungen:**
- Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,70 m ab natürlichem Gelände.
- An den Grundstücksgrenzen sind unterschiedliche Geländehöhen nicht zulässig. Höhendifferenzen sind auf dem Grundstück durch abschüssige Terrassierungen abzufangen.
- Auf dem Grundstück sind Stützmauern bis 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Sie sollen generell als Trockenmauer oder Natursteinmauer mit Vorpflanzung von >= 1,50m ausgebildet werden. Wenn aus statischer Sicht nicht anders möglich, kann eine mit Natursteinen verbundene Stahlbetonstützmauer errichtet werden.
- 7. Eingrünung:**
- Öffentliche Grünfläche**
- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Bäume aus heimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Im Wendebauwerk wird eine Baumpflanzung bzw. eine niedrige Bepflanzung erbracht.
- Im Bereich der Einmündung wird auf beiden Straßenseiten je ein dominanter, großkroniger Laubbau gemäß Pflanzliste gepflanzt.
- Private Gartenflächen**
- Die unbebauten Gartenanteile sind gärtnerisch zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 heimischer Laubbau oder Obbaumhochstamm (siehe Artenauswahl-liste), einschl. Walnus je angefangener 300 m² Grundstücksfläche.
- Je Haus muss ein Hausbaum angeordnet werden, pro zwei Stellplätze muß ein klein- oder mittelkroniger Laubbau gepflanzt werden.
- Ergänzend empfohlen werden heimische Sträucher sowie im Innenbereich der Gärten bis zu 30 % Ziersträucher wie Flieder, Spierstrauch, Pfleierstrauch, Weigeele, Schmetterlingsstrauch, Deutzia, Kolkwitzie und Rosen.
- Es sind auch Wildobstgehölze wie z. B. Aronia melanocarpa, Kivi, Kornelrösche und Felsenbirne im ganzen Gartenbereich erlaubt.
- Fensterlose Wandflächen sollten durch eine Fassadenbegrünung mit Spalierobst, Wildem Wein, Efeu u.ä. gegliedert werden.
- Die Bepflanzung ist zu pflegen und zu unterhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß sie sich optimal zu ihrer enggläubigen Form und Größe entwickeln kann.
- Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher:**
- Großkronige Laubbäume: Winterlinde, Steleiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnus, Birke
- Klein- bis mittelkronige Laubbäume: Haibuche und Eberesche, Feldahorn
- Großsträucher: Haselnuß, Holunder
- Sträucher: Schlehen, Wildrosen, Gemeiner Schneeball, Kreuzdorn, Heckenrösche, Hartjäger, Liguster, Orcherweide, Purpurweide, Faubauern, Johannisbeere
- Nicht verwendet werden dürfen:**
- Der Weißdorn, landschaftsfremde Gehölze mit rotem, gelben, bläulichen und panaschiertem Laub und Nadeln, wie z. B. Blut-Hassel, Blau-Fichte, Gold-Thuja, Weißbuntes Eschenahorn und unnatürlich hängende, säulenartige und pyramidale Wuchsformen wie z. B. Scheinzypresse, Thuja, Traueneiche und Esstaugbaum.
- Hinweise und nachträgliche Übernahmen:**
- Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden.
- Bei Funden historischer Art (z. B. Bodentunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Bauauftraggeber der Denkmalschutzbehörde ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
- Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
- Die Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromdrähten einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen.
- Für die Außenbeleuchtung sollen nur insektenverträgliche Leuchtssysteme und Lampen verwendet werden.

Satzung

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in der Sitzung am 19.09.2001 die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Windischbergerdorf-West“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1:1000 vom 17.09.2001 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 17.09.2001.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 20.09.2001
STADT CHAM
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Cham, den 11.06.2001
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.05.2001 hat in der Zeit vom 11.06.2001 bis 26.06.2001 stattgefunden.

Cham, den 27.06.2001
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

3. Auslegung

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.07.2001 wurde mit Stadtratbeschluss vom 19.07.2001 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2001 bis 07.09.2001 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 10.09.2001
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.09.2001 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2001 als Satzung beschlossen.

Cham, den 20.09.2001
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Die vom Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 19.09.2001 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung wurde am 20.09.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaureferat Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 21.09.2001
Stadt Cham
Hackenspiel
1. Bürgermeister

STADT CHAM

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz

3. Änderung des Bebauungsplanes

„WINDISCHBERGERDORF – WEST“

Planung: Ing.-Büro Gerhard Weindl
Meisenweg 12
93413 Cham
Weindl Gerhard

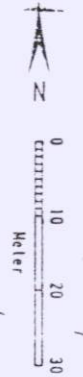
Fertigung: Cham, den 31. Mai 2001
Überarbeitung: Cham, den 19. Juli 2001
Ergänzung: Cham, den 17. September 2001

BEST. PLANUNG

Lutzhorn
1034

Doppelhaus!
1033 geteilt

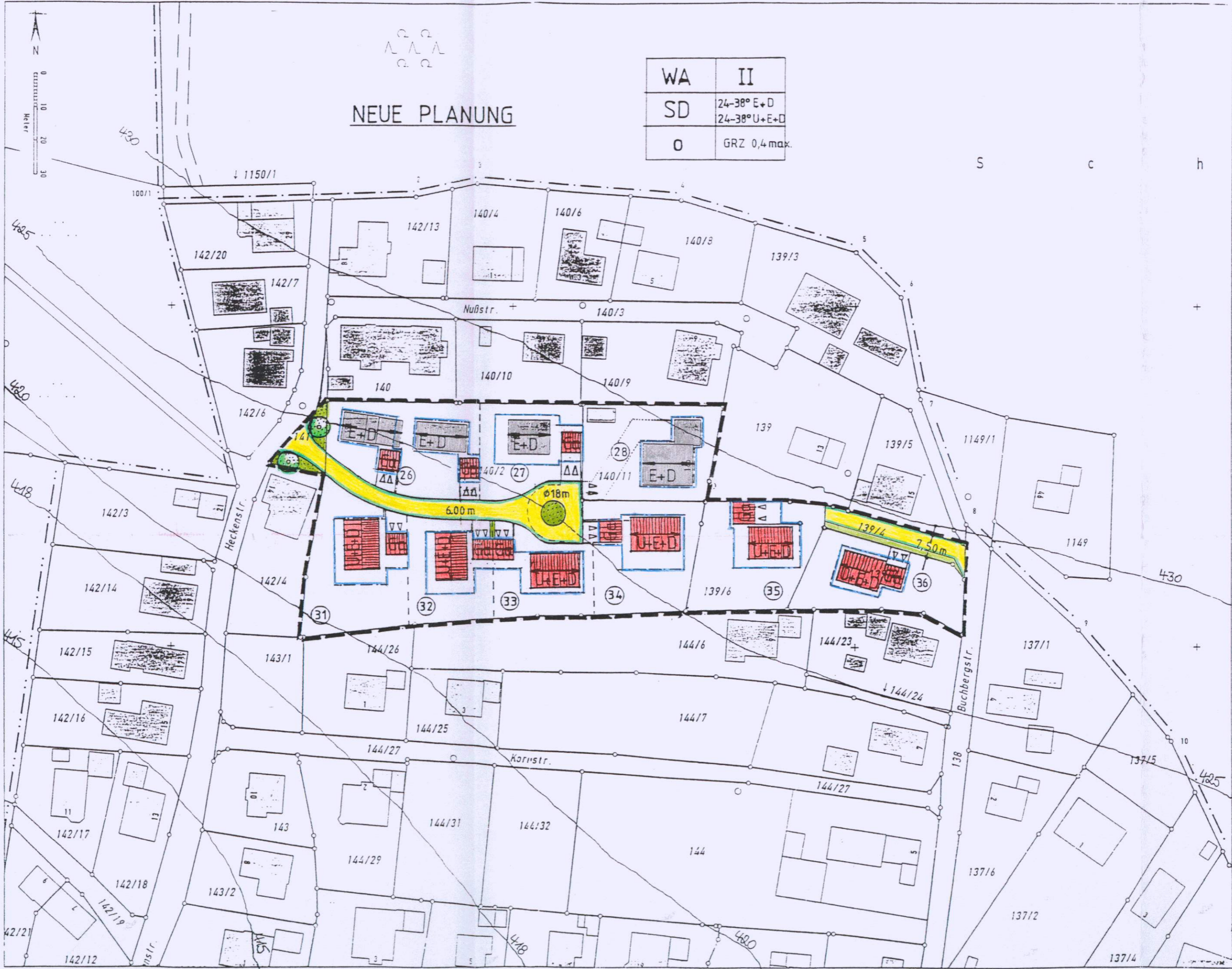




NEUE PLANUNG

WA	II
SD	24-38° E+D 24-38° U+E+D
O	GRZ 0,4 max.

S c h



430

425

420

418

415

421

425

420

100/1

1150/1

142/20

142/7

142/13

140/4

140/6

140/3

139/3

Nußstr.

140/3

140

140/10

140/9

142/6

E+D

E+D

E+D

28

E+D

27

140/11

6.00 m

ø18m

U+E+D

139

139/5

1149/1

1149

430

139/4

7.50 m

36

139/6

35

31

32

33

34

142/3

Heckenstr.

142/4

142/14

142/15

143/1

144/26

144/6

144/23

137/1

144/24

Buchbergstr.

142/16

144/27

144/25

144/7

Kornstr.

144/27

138

142/17

143

144/31

144/32

144

142/18

143/2

144/29

137/6

137/2

142/12

115/1

SW

144/30

144/31

420

137/4

LEGENDE

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

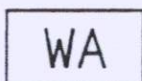


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Windischbergerdorf-West"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung "Windischbergerdorf-West"

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

max. Grundflächenzahl GRZ

1	2
3	4
5	6

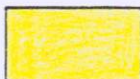
1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte
3 = Dachform SD = Satteldach
4 = Dachneigung
5 = Bauweise o = offene Bauweise
6 = Grundflächenzahl

3. Baugrenzen



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Ein- bzw. Ausfahrten, in diesem Bereich keine
Einfriedung zum Straßenraum



Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Anpflanzen (öffentliche Grünfläche):



Bäume



Grünstreifen zwischen Einfahrten

HINWEISE



geplante Gebäude



Garagen



bestehende Gebäude

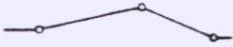
397



Höhenschichtlinien

32

Parzellennummern



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

140

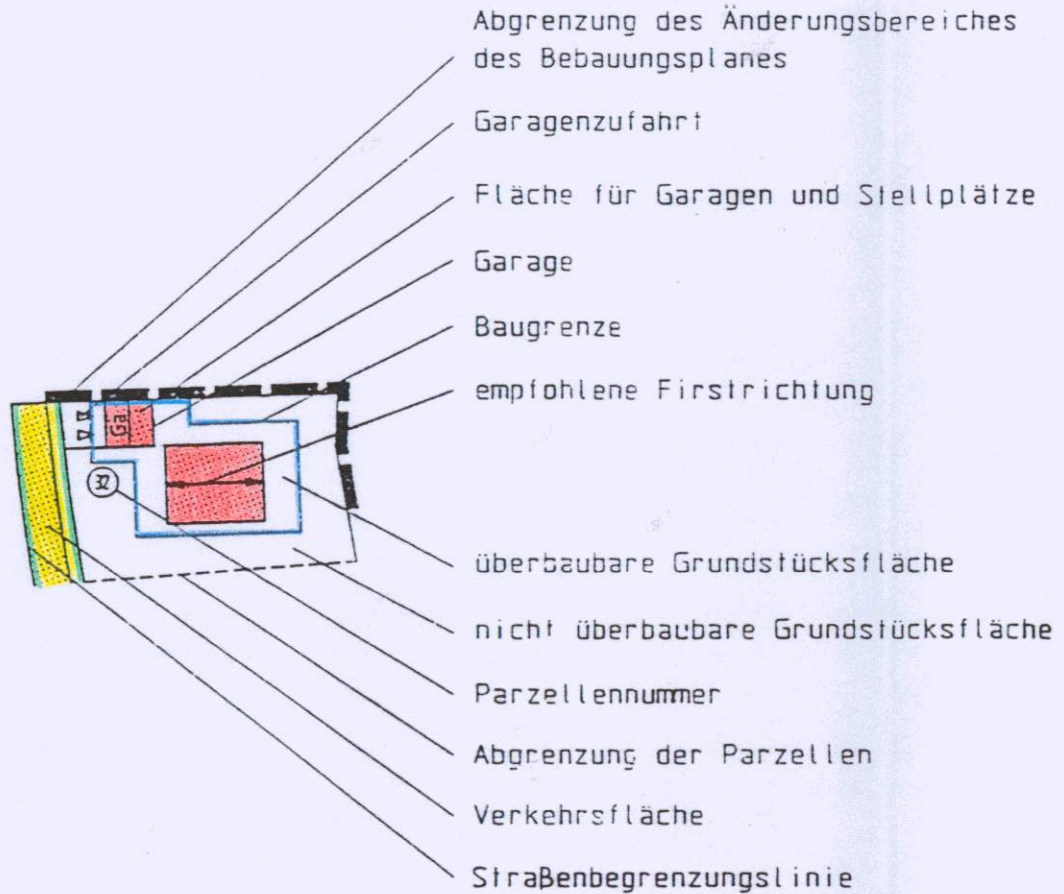
Flurstücksnummer



empfohlene Firstrichtung



Gemeindegrenze



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

Allgemeines Wohngebiet - WA (§4 BauNVO vom 23.01.1990)

1. Maß der baulichen Nutzung

E + D

Parzellen 26 - 28,

Höchstens ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss zulässig, wobei das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein darf.

U + E + D

Parzellen 31 - 36

Zusätzlich noch ein Untergeschoss, jedoch max. zwei Vollgeschosse zulässig.

max. Grundflächenzahl 0,4

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

Die max. zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus den im Plan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung je Parzelle und wird nicht gesondert festgesetzt.

2. Grenzbebauung

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Materialwahl und Farbgestaltung sowie Dachneigung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

Dies hat Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude.

3. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Anstelle der gepl. Garagen können auch offene Stellplätze oder Carport's errichtet werden.

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

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

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 1,00 m Breite anzulegen.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dächer und Dachaufbauten:

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

Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden.

Dachneigung: 24 - 38°

Dachdeckung: ausschließlich aus naturroten Dachsteinen; bei Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Blecheindeckungen erlaubt.

Dachgauben: Gauben erst ab einer Dachneigung von mind. 30° erlaubt. Mindestabstand vom Ortgang 2,50 m.

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

gesamte Breite aller Gauben :

Trauf- bzw. Firstlänge = max. 1 : 3

Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m, Abstand vom Zwerchgiebel min. 1,50 m gesamte Breite aller Gauben :

Trauf- bzw. Firstlänge = max. 1 : 4

Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie im mittleren Drittel der Dachlänge liegen. Breite max. 4,50 m (Außenmaß).

Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppgauben ist nicht zulässig.

Dachüberstand:	- giebelseitig ohne Balkon	max. 0,60 m
		min. 0,30 m
	- giebelseitig mit Balkon	max. 0,90 m
	- traufseitig ohne Balkon	max. 0,90 m
		min. 0,40 m
	- traufseitig mit Balkon	max. 1,10 m

Die Breite aller **Dachaufbauten** zusammen darf ein Drittel der **Dachlänge nicht überschreiten**.

4.2 Sonnenkollektoren:

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

4.3 Baukörper und Außenwände:

Grundrissproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z. B. Loggien) auszubilden. (Traufseite : Giebelseite = mind. 4 : 3) Gebäudebreite jedoch max. 10,50 m

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

Wandhöhe ab OK - natürliches Gelände:

E + D	max. 4,55 m
U + E + D	max. 6,50 m

Zur Farbgebung der Fassaden sind helle Farbtöne zu wählen.

4.4 Nebengebäude:

Wandhöhe für Nebengebäude an Grundstücksgrenze ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufe) siehe Art. 7 Abs. 4 Bay-BO: max. 3,00 m i. Mittel.

Für Garagen, die keine Grenzgaragen sind, und die vorgeschriebenen Abstände einhalten, ist wegen dem abfallenden Gelände eine Wandhöhe von 3,25 m i. Mittel zulässig.

Länge der Nebengebäude bei Grenzbebauung = max. 8,00 m

Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

4.5 Einfriedung:

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Haniichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Holzlattenzäune werden nur lasiert mit umweltverträglichen Lasuren oder unbehandelt zugelassen. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 1,00 m, Sockel nicht erlaubt.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune aus verzinktem Material, mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,20 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher, zulässig.

Maschendrahtzäune mit Kunststoffummantelung sind nicht zulässig.

Der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden muß mindestens 10 cm betragen.

4.6 Befestigte Flächen auf privatem Grund:

Für Stellplätze, Zufahrten und Freisitze müssen wasser-durchlässige Beläge wie Pflaster mit Rasenfuge, Ökopflaster, Schotterrasen u. ä. verwendet werden.

Der Gebrauch von Asphalt in den privaten Bereichen ist nicht zulässig.

5. Abstandsflächen:

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des § 6 Abs. 4 und 5 Bay BO wird angeordnet.

6. Auffüllungen und Abgrabungen:

Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,70 m ab natürlichem Gelände.

An den Grundstücksgrenzen sind unterschiedliche Geländehöhen nicht zulässig. Höhendifferenzen sind auf dem Grundstück durch abschnittsweise Terrassierungen abzufangen.

Auf dem Grundstück sind Stützmauern bis 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Sie sollten generell als Trockenmauer oder Natursteinmauer mit Vorpflanzung (von $a \geq 1,50\text{m}$) ausgebildet werden. Wenn aus statischer Sicht nicht anders möglich, kann auch eine mit Natursteinen verblendete Stahlbetonstützmauer errichtet werden.

7. Eingrünung:

Öffentliche Grünfläche

Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen sind Bäume aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Wendehammer wird eine Baumbepflanzung bzw. eine niedrige Bepflanzung eingebracht.

Im Bereich der Einmündung wird auf beiden Straßenseiten je ein dominanter, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste gepflanzt.

Private Gartenflächen

Die unbebauten Gartenanteile sind gärtnerisch zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm (siehe Artenauswahlliste), einschl. Walnuß je angefangener 300 m² Grundstücksfläche.

Je Haus muss ein Hausbaum angeordnet werden, pro zwei Stellplätze muß ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

Ergänzend empfohlen werden heimische Sträucher sowie im Innenbereich der Gärten bis zu 30 % Ziersträucher wie Flieder, Spierstrauch, Pfeifenstrauch, Weigelia, Schmetterlingsstrauch, Deutzia, Kolkwitzia und Rosen.

Es sind auch Wildobstgehölze wie z. B. Aronia melanocarpa, Kiwi, Kornelkirsche und Felsenbreme im ganzen Gartenbereich erlaubt.

Fensterlose Wandflächen sollten durch eine Fassadenbegrünung mit Spalierobst, Wildem Wein, Efeu u.ä. gegliedert werden

Die Bepflanzung ist zu pflegen und zu unterhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß sie sich optimal zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln kann.

Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher:

Großkronige Laubbäume:	Winterlinde, Stieleiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuß, Birke;
Klein- bis mittelkronige Laubbäume:	Hainbuche und Eberesche, Feldahorn;
Großsträucher:	Haselnuß, Holunder;
Sträucher:	Schlehen, Wildrosen, Gemeiner Schneeball, Kreuzdom, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Ohrchenweide, Purpurweide, Faulbaum, Johannisbeere;

Nicht verwendet werden dürfen:

Der Weißdom, landschaftsfremde Gehölze mit rotem, gelben, bläulichen und panaschiertem Laub und Nadeln, wie z.B. Blut-Hasel, Blau-Fichte, Gold-Thuja, Weißbunter Eschenahorn und unnatürlich hängende, säulenartige und pyramidale Wuchsformen wie z.B. Scheinzypresse, Thuja, Trauerweide und Essigstrauch.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Niederschlagwasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle gestatten.

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

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

Für die Außenbeleuchtung sollen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

Satzung

Nach § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl 1 S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl 1 S. 137) i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in der Sitzung am **19.09.2001** die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Windischbergedorf-West“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1:1000 vom **17.09.2001** maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom **17.09.2001**.

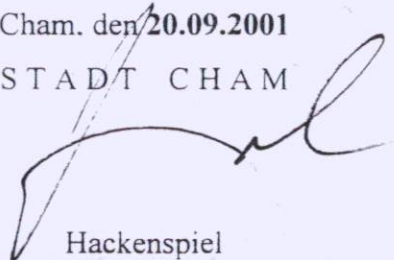
§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den **20.09.2001**

STADT CHAM



Hackenspiel

1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am **25.04.2001** die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Cham „Windischbergerdorf-West“ beschlossen. Der Beschluss wurde am **09.06.2001** ortsüblich bekanntgemacht.



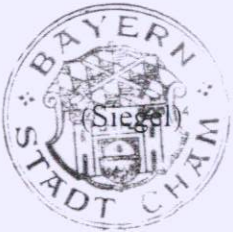
Cham, den **11.06.2001**
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hackenspiel', written over a horizontal line.

Hackenspiel
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **31.05.2001** hat in der Zeit vom **11.06.2001** bis **26.06.2001** stattgefunden.



Cham, den **27.06.2001**
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hackenspiel', written over a horizontal line.

Hackenspiel
1. Bürgermeister

3. Auslegung

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **19.07.2001** wurde mit Stadtratsbeschluss vom **19.07.2001** gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.08.2001** bis **07.09.2001** öffentlich ausgelegt.



Cham, den **10.09.2001**
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hackenspiel', written over a horizontal line.

Hackenspiel
1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom **19.09.2001** die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **17.09.2001** als Satzung beschlossen.



Cham, den **20.09.2001**
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a large loop and a final flourish.

Hackenspiel
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Die vom Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom **19.09.2001** als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung wurde am **20.09.2001** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, den **21.09.2001**
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a large loop and a final flourish.

Hackenspiel
1. Bürgermeister