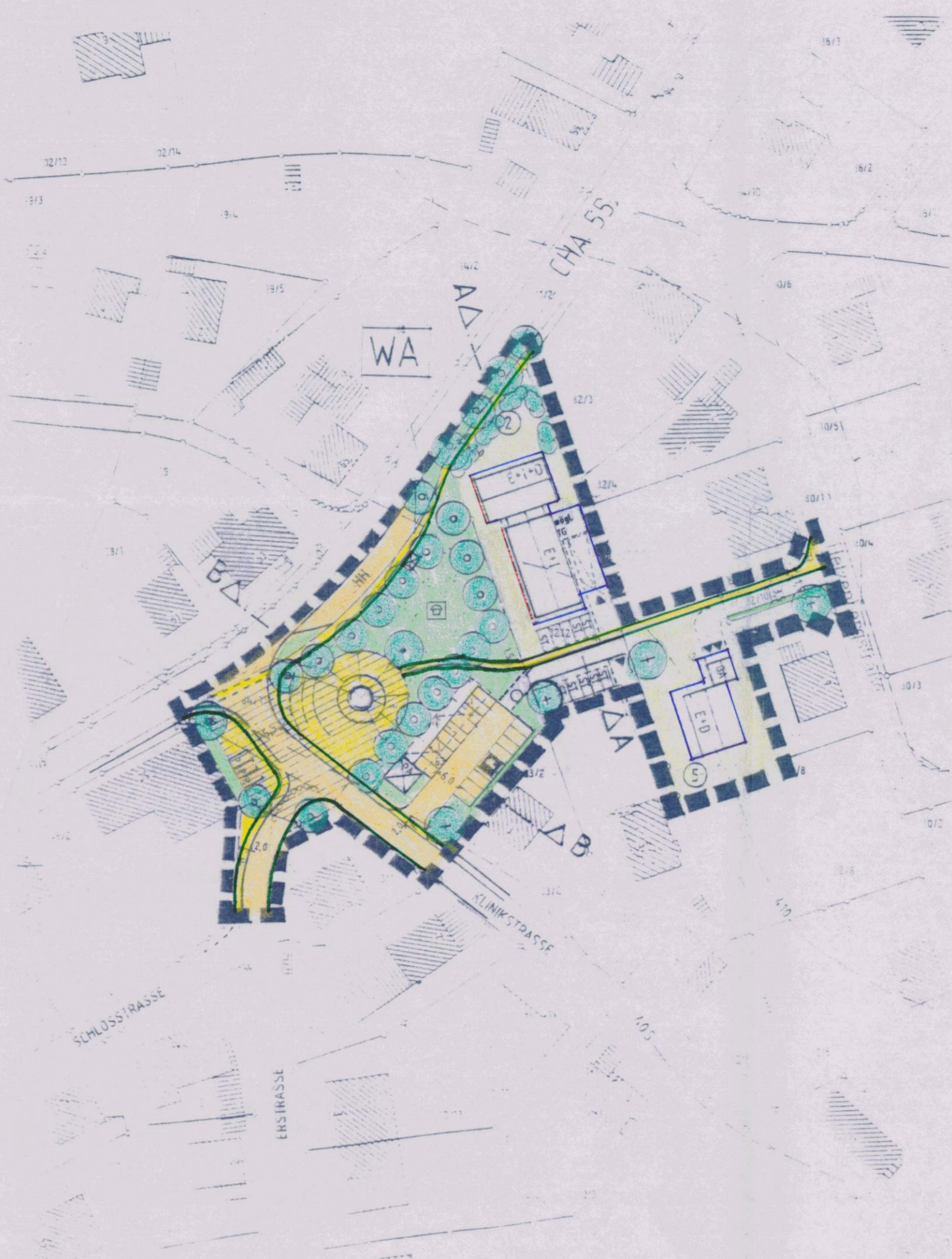


NEUE PLANUNG M=1:1000



Planliche Festsetzungen

- geplante Bebauung mit Angabe der Firstrichtung
Grenze des Geltungsbereiches
Baulinie
Baugrenze
WA Allgemeines Wohngebiet (1. BAUNVO 1990)
U+E+I-D Zweigeschossige Bauweise mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss
E+I Zweigeschossige Bauweise mit RG und 1. OG
E-D Eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss
GA Garage
TG Tiefgarage
PA Pavillon
Pergola
Buswartehäuschen
Bushaltestelle
Brunnen

- offentl. Fußweg
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie
Bürgersteig
Platzfläche mit Pflasterung
zu pflanzende Bäume (Linden)
zu pflanzende Bäume (Spitzahorn)
zu pflanzende Bäume (Kastanien)
Straucher (s. Artenliste Pkt 8)
private Stellplätze
Parkplatz
Kinderspielplatz
Öffentliche Grünflächen
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Zufahrtsrichtung

Hinweise

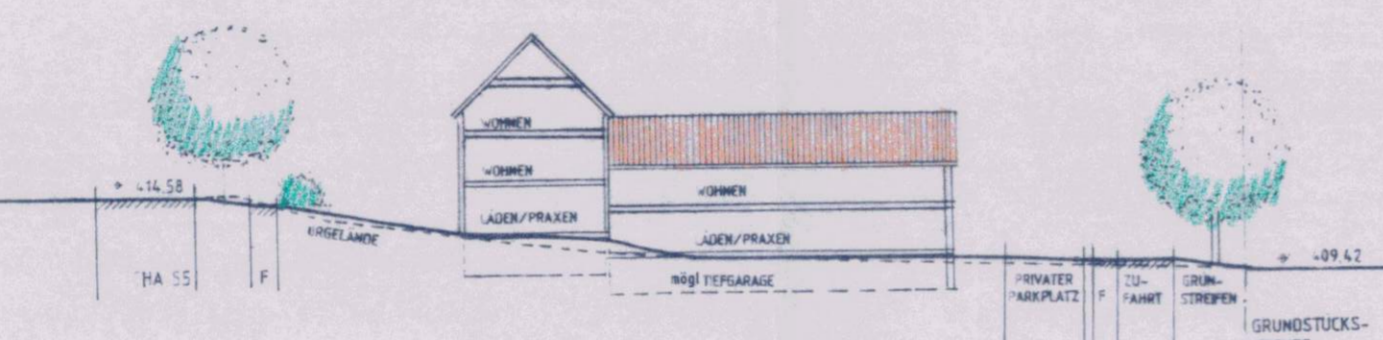
- Flurstücknummer
bestehende Grenzen
geplante Grenzen
Höhenschichtlinien
bestehende Bebauung
Parzellennummer
mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche

Begründung

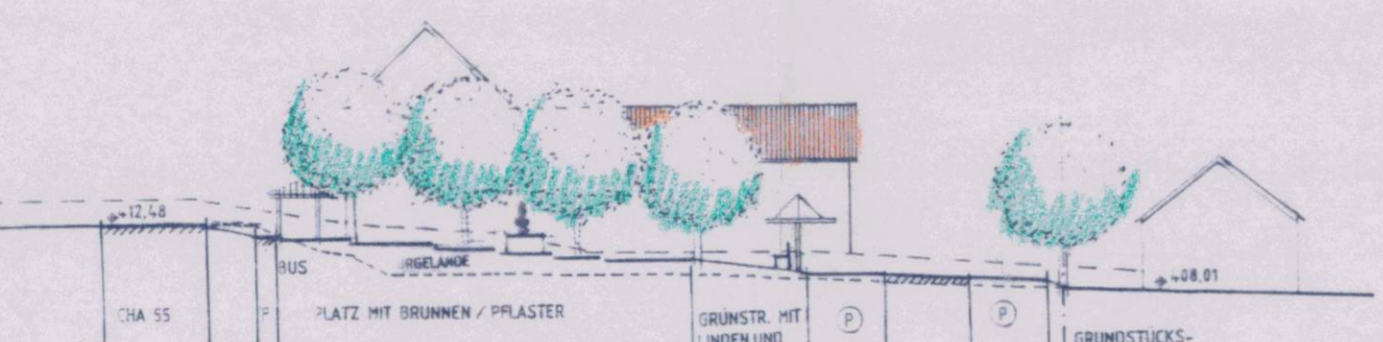
Die Stadt Cham ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 83... Die Stadt Cham hat am 15.10.1987 die Gestaltung des Dorfplatzes Windischbergerdorf beschlossen...

Textliche Festsetzungen

- Nutzungsart: Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Bauutzungsverordnung...
Hauptgebäude: Die im Bebauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben.
Geschöfzhöhen: Die Geschöfzhöhen für das den Platz nach Osten abschließende Wohn- und Geschäftshaus sind zwingend.
Sockelhöhen: Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen nicht mehr als 30 cm ab natürlichem Gelände betragen...
Dachdeckung: Als Dachdeckung wird naturrottes Dachdeckungsmaterial für die Einzelwohngebäude...
Fassadenbehandlung: Die Fassadenbehandlung wird mit herkömmlichem Außenputz in gedeckten Farben festgesetzt...



SCHNITT A-A M=1:500



SCHNITT B-B M=1:500

LAGEPLAN M=1:5000



BEST. PLANUNG (RECHTSKRÄFTIG) M=1:1000



- Dachgäuben sind als stehende Einzelgäuben im inneren Drittel des Daches...
Die Traufhöhe der Einzelwohnbebauung darf bei I+D Typen 4,20 m nicht überschreiten...
Die max. Kniestockausbildung darf 0,90 m nicht überschreiten...
Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes untergeordnet sind...
Zuglassen sind gemauerte Nebengebäude...
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig...
Leuchtreklamen und sog. Nasenschilder sind unzulässig...
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände angepasst wird.
Die Abstandsflächen nach Art. 9 der Bayer Bauordnung...
Für die Parz. 1 sind Einfriedungen unzulässig...
Für die Parz. 2 ist eine Einfriedung entlang der nord-östl. Grundstücksgrenze...
Für Parz. 3 ist ein senkrechter Holzzaun...
Die privaten nicht überbaubaren Flächen sind aus untenstehender Artenliste gärtnerisch zu gestalten...
Die öffentliche Flächen des Dorfplatzes sind, wie im Planteil beschrieben, mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen...
Kleinbäume bis 15 m Höhe...
Gehölze über 4 m Höhe...
Gehölze bis 4 m Höhe...
Folgende landschaftsfernde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden...
Die Platzflächen und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen...
Für die Berankung der Wände und Pergola sind alle passenden Kletterpflanzen...

Verfahrensvermerke

- Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss: Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 18.03.1989 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes...
Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung...
Nebengebäude (Garagen): Zuglassen sind gemauerte Nebengebäude...
Außenwerbung: Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen...
Terrassieren: Zulässig sind Terrassierungen...
Abstandsflächen: Die Abstandsflächen nach Art. 9 der Bayer Bauordnung...
Einfriedungen: Für die Parz. 1 sind Einfriedungen unzulässig...
Satzung: Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.09.1993...
Anzeige des Änderungsplanes: Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 04.02.94...
Inkrafttreten: Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Änderungsplan wurde am 10.03.94...

Präambel: Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern...

Cham, den 09.03.93
Häckenspieler
1. Bürgermeister

Cham, den 30.03.91
Häckenspieler
1. Bürgermeister

Cham, den 20.07.93
Häckenspieler
1. Bürgermeister

Cham, den 09.03.93
Häckenspieler
1. Bürgermeister

Cham, den 07.02.94
Häckenspieler
1. Bürgermeister

Cham, den 10.03.94
Häckenspieler
1. Bürgermeister

STADT CHAM

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WINDISCHBERGERDORF-OST"

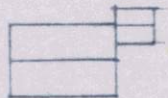
KLEIN ARCHITEKT logo and contact information including address, phone, and fax numbers.



NEUE PLANUNG M = 1: 1000



Planliche Festsetzungen



geplante Bebauung mit Angabe der
Firstrichtung



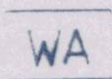
Grenze des Geltungsbereiches



Baulinie



Baugrenze



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO 1990)

U+E+I+D

Zweigeschossige Bauweise mit Keller und ausge-
bautem Dachgeschoß
Dachneigung 37° - 45°

E+I

Zweigeschossige Bauweise mit EG und 1. OG
Dachneigung 37° - 45°

E+D

Eingeschossige Bauweise mit
ausgebautem Dachgeschoß, Dachneigung 31° - 37°

GA

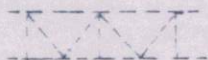
Garage

TG

Tiefgarage

PA

Pavillon



Pergola



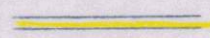
Buswartehäuschen

H

Bushaltestelle



Brunnen



öffentl. Fußwege



Fahrbahn



Straßenbegrenzungslinie



Bürgersteig



Platzfläche mit Pflasterung



zu pflanzende Bäume (Linden)



zu pflanzende Bäume (Spitzahorn)



zu pflanzende Bäume (Kastanien)



Sträucher (s. Artenliste Pkt 8)



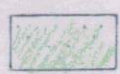
private Stellplätze



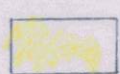
Parkplatz



Kinderspielplatz



Öffentliche Grünflächen



nicht überbaubare Grundstücksfläche

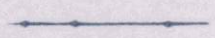


Zufahrtsrichtung

Hinweise

32/2

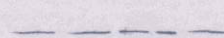
Flurstücknummer



bestehende Grenzen



geplante Grenzen



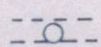
Höhenschichtlinien



bestehende Bebauung



Parzellenummer



mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet " (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 01. 1990.

Im östlichen Anschluß an den Dorfplatz ist ein Großgebäude vorgesehen, das Nutzungen aufweist, die dem örtlichen Bedarf dienen.

Nach § 1 Abs. 7 BauNVO sind folgende Nutzungen im EG möglich:

Läden mit regionaler Versorgungsstruktur

Apotheke

Arztpraxen

Ab dem 1.Obergeschoß ist eine Wohnnutzung statthaft.

Im Falle einer schlechten konjunkturellen Lage oder fehlender Investoren ist es im Baugenehmigungsverfahren möglich, von einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses abzusehen.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan angegebenen Firstrichtungen sind zwingend vorgeschrieben.

Die Geschößzahlen für das den Platz nach Osten abschließende Wohn- und Geschäftshaus sind zwingend.

Die Sockelhöhen der Gebäude dürfen nicht mehr als 30 cm ab natürlichem Gelände betragen und sind im gleichen Ton wie die Fassade zu streichen.

Es wird der ursprüngliche Geländeverlauf größtenteils wiederhergestellt.

Harte Geländekanten sind zu vermeiden, mit Ausnahme der Nordseite der Parz. 2, an der eine Stützmauer zum Garagengeschoß evtl. erforderlich ist. Ansonsten sind keine Stützmauern zulässig.

Als Dachdeckung wird naturrotes Dachdeckungsmaterial für die Einzelwohngebäude und für das Wohn- und Geschäftshaus festgelegt.

Dachneigung siehe planliche Festsetzungen.

Die Fassadenbehandlung wird mit herkömmlichem Außenputz in gedeckten Farben festgesetzt. Zierputze und ungleichmäßige Strukturen sind unzulässig.

Dachgauben sind als stehende Einzelgauben im inneren Drittel des Daches, mit Satteldach und stehenden Fensterformaten sowie einer Anichtsfläche von max. 1,5 qm zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das doppelte der Gaubenbreite betragen. Zulässig sind auch "Zwerchgiebel" bis zu einer Breite von einem Viertel der Dachlänge.

Die Traufhöhe der Einzelwohnbebauung darf bei I+D Typen 4,20 m nicht überschreiten (gemessen talseits Gelände bis OK Fußpfette).

Die Traufhöhe des Wohn- und Geschäftshauses darf 6,50 m nicht überschreiten (gemessen talseits Gelände bis OK Fußpfette).

Die max. Kniestockausbildung darf 0,90 m nicht überschreiten (gemessen OK Rohdecke bis OK Fußpfette).Bei dem auf Parz. 2 ost-west orientierten Gebäude (E+D) ist ein Kniestock unzulässig.

Die Gebäudelänge zu -breite muß mind. das Seitenverhältnis 3:2 betragen.

Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw Breite des Hauptgebäudes).

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farbe wie beim Hauptgebäude.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, wenn sie nicht verunstalten.

Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken.

Leuchtreklamen und sog. Nasenschilder sind unzulässig.

5. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände angepaßt wird.

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 8 der Bayer Bauordnung vom 24.6.82 in der Bekanntmachung vom 2.7.82 (GVBl S. 419) zu den Grundstücksgrenzen sind verbindlich, soweit im Bebauungsplan nicht größere Abstandsflächen durch Baugrenzen vorgeschrieben sind.

7. Einfriedungen

Für die Parz. 1 sind Einfriedungen unzulässig.
Für die Parz. 2 ist eine Einfriedung entlang der nord-östl Grundstücksgrenze zulässig als max. 1 m hoher Holzlattenzaun bzw. Maschendraht hinterpflanzt.
Für Parz. 5 ist ein senkrechter Holzlattenzaun mit einer max. Höhe von 0,9 m mit geländehöhengleicher Sockelausbildung zulässig.

8. Grünplanerische Festsetzungen

Die privaten nicht überbaubaren Flächen sind aus untenstehender Artenliste gärtnerisch zu gestalten.

An der nördlichen und östlichen Grenze bei Parz. 2 ist, wie im Planteil beschrieben, eine mindestens 2-reihige Hecke zu pflanzen.

Sämtliche Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

Die erforderliche Mindestdichte beträgt 1 großkroniger Laubbaum je angefangene 300 qm Grundstücksfläche.

Die öffentlichen Flächen des Dorfplatzes sind, wie im Planteil beschrieben, mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm).

Großbäume über 15 m Höhe (Hochstämme STU 18-20 cm oder Stammbüsche 350-400 cm Höhe):

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Ulmus glabra* (Bergulme), *Betula pendula* (Sandbirke)

Kleinbäume bis 15 m Höhe (Hochstämme STU 8-10 cm oder Stammbüsche 300-350 cm Höhe):

Acer campestre (Feldahorn), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), alle Obst- und Nußbäume.

Gehölze über 4 m Höhe (Sträucher 125-150 cm Höhe):

Corylus avellana (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Salix purpurea*, *nana*, *caprea*, *smithiana* (Weiden).

Gehölze bis 4 m Höhe (Sträucher 80-100 cm):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Viburnum opulus*, *lantana* (Schneeball), *Symphoricarpos albus* (Schneebeere), *Salix aurita*, *repens* (Weiden).

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutherberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.
2. Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden und pyramidal-aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*), der Säuleneibe (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

Die Platzflächen und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Für die Berankung der Wände und Pergola sind alle passenden Kletterpflanzen sowie Obstspaliere geeignet.

Präambel:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Stadtrat Cham folgende

S a t z u n g

§ 1

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Windischbergerdorf-Ost" in der Fassung vom 23.08.1993 ist beschlossen.

§ 2

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

Cham, den 09.09.93



[Handwritten Signature]
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

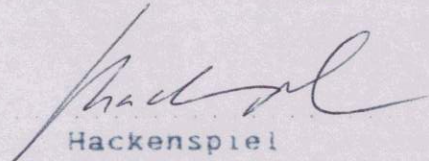
1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschuß:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 16.03.1989 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Windischbergerdorf-Ost" beschlossen.

Der Änderungsbeschuß wurde am 21.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 21.10.1989

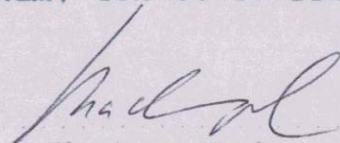

Hackenspiel
1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 26.09.1989 hat in Form eines Bürgergespräches am 25.10.1989 stattgefunden.



Cham, den 26.10.1989


Hackenspiel
1. Bürgermeister

3. Billigung und öffentliche Auslegung:

Der Bebauungsplanänderungsentwurf in der geänderten Fassung vom 10.05.1991 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 16.05.1991 gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.1991 bis 28.09.1991 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 30.09.91



[Handwritten signature]
Hackenspiel
1. Bürgermeister

4. 2. öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanänderungsentwurf in der geänderten Fassung vom 29.04.1993 wurde in der Zeit vom 15.06.1993 bis 19.07.1993 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.

Cham, den 20.07.93



[Handwritten signature]
Hackenspiel
1. Bürgermeister

5. Satzung

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.09.1993 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.08.1993 als Satzung beschlossen.

Cham, den 09.09.93



[Handwritten signature]
Hackenspiel
1. Bürgermeister

6. Anzeige des Änderungsplanes

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom

..... **04.02.94** AZ. **50-610-3.Nr. 4.16.3.1** gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



Cham, den **07.02.94**

Hackenspiel

Hackenspiel
1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Änderungsplan wurde am **10.03.94** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Cham, Stadtbauamt, Marktplatz 2, 93413 Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Änderungsplan in Kraft.

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



Cham, den **10.03.94**

Hackenspiel

Hackenspiel
1. Bürgermeister