

BEST. PLANUNG M 1/1000



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO 1990)

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

II Zahl der Vollgeschosse max. zulässig

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nur Einzelhäuser zulässig

0 Offene Bauweise

Schematische Baukörperstellung

Festgesetzte Firstrichtung

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt

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

Ga Garagen

Ein- und Ausfahrt

6. GRÜNFLÄCHEN

Umgrenzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

SD Satteldach

HINWEISE (Sonstige Darstellungen und Festsetzungen)

Flurstücksgrenzen

Höhenlinien

Parzellennummer

Straßenquerschnitt

Geplante Grundstücksgrenze

Maßzahlen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Bestehendes Gebäude

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet Zahl der Geschosse

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Bauweise Dachform

NEUE PLANUNG M 1/1000



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 Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

3. BAUWEISE

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt: a) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

5. NICHT OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / NEBENANLAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 3 Bau NVO unzulässig, mit Ausnahme von Stellplätzen auf den hierfür festgesetzten Flächen und der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO 1990.

6. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE

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

7. ABSTANDSFLÄCHEN

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

8. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

9. VERKEHRSFLÄCHEN

Alle Stell- und Parkplätze sowie alle Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten, Fußwege und Lagerflächen sind mit halbdurchlässigen Belägen wie Schottersteinen, Wasserbetondecken, Kieseingestrichen, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.

10. VERKEHRSFLÄCHEN

Alle Stell- und Parkplätze sowie alle Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten, Fußwege und Lagerflächen sind mit halbdurchlässigen Belägen wie Schottersteinen, Wasserbetondecken, Kieseingestrichen, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.

11. STELLPLÄTZE

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Baubau darzustellen.

4) Anstelle von Dachgauben sind liegende Dachfenster ausnahmsweise mit einer Breite von max. 1,0 m zulässig. Sie müssen vom Organg 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.

5) Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig, soweit sie sich schließt aus der gesamten Dachstuhlherleitung.

6) Ferner sind Sonnenkollektoren zulässig, die sich in Verbindung mit Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit dem Ort- und Landschaftsbild halten.

Außenwände

a) die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und hell gestrichene Mauerflächen oder mit weißer Holzfassade zulässig

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

c) Grelle Außenfarben sind unzulässig.

d) Zulässige Giebelhöhen und Wandhöhen an der Traufseite sind entsprechend den Regelquerschnitten in der Planzeichnung auszuführen.

Wandhöhe an der Traufseite: gemessen von natürlicher Geländeerbante bis zum Schnittpunkt der Ansenwand mit der GK-Dachhaut.

Garagen

a) Garagentore dürfen max. 2,30 m breit angelegt werden.

b) Aneinandergerückte Garagentore müssen jeweils durch einen mindestens 0,23 m breiten Wandpfeiler getrennt sein.

c) Vor den Garagen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

Die im Festsetzungsplan dargestellte Bepflanzungsfläche ist mit Strüchern flächig anzupflanzen.

Einfridungen

Als Einfriedungen privater Grundstücke sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Holzröhre, sowie freiwachsende geschmügte Hecken, und abgeplante Maschendrahtzäune in verlinkter 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 straßen- seitigen Grundstücksgrenze um mindestens 1,0 m zurückversetzt.

Einfridungen zwischen benachbarten Garagenzufahrten sind unzulässig.

Zur Abgrenzung privater Grundstücke untereinander sind neben Heckenpflanzungen und abgeplanten Maschendrahtzäunen auch freiwachsende Maschendrahtzäune in verlinkter Ausführung, ohne Sockel und ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

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

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

Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

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

b) Dachaufbauten werden erst ab einer Dachneigung von 34 Grad zulässig.

c) Im Baugebiet sind zugelassen: - stehende Dachgauben und Zwerchhäuser - pro Hauswand ein Zwerchhaus

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

e) Die Breite der Dachgauben ist auf max. 1,50 m, die der Zwerchhäuser auf 4,00 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.

C) GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNG

a) ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDNERUNG

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 200 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum standortgerecht, heimischer Art zu pflanzen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflanzen und zu erhalten. Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend dem Bebauungsplanfestsetzungen nachzupflanzen.

Es sind ausschließlich heimische Gewächse zu verwenden.

ARTENAUSWAHL:

- Bäume: - Berghorn Acer pseudoplatanus - Hanfboche Carpinus betulus - Schleiche Quercus robur - Vogelbeere Sorbus aucuparia - Bergahorn Ulmus glabra - Traubenkirsche Prunus padus - Linde Tilia cordata - Spitzahorn Acer platanoides - Schwarzleiche Alnus glutinosa - Sandbirke Betula pendula - Haselbuche Carpinus betulus - Rotbuche Fagus sylvatica - Esche Fraxinus excelsior - Zitterpappel Populus tremula - Vogelbuche Prunus avium - Holbohnemispel Prunus communis - Eberesche Sorbus aucuparia

Sträucher: - Haselnuß Corylus avellana - Heckenkirsche Lonicera xylosteum - Cornus sanguinea - Harntriegel Crataegus monogyna laevigata - Weiden Salix sp.

Strauchgewächse: - Schlehdorn Prunus spinosa - Schneeball Viburnum opulus - Pfaffenhütchen Eucalyptus europaeus - Wildrosen Rosa canina rugosa - Rubus idaeus, rubiginos, fruticosus - Sambucus nigra und racemosa - Salix aruta, caprea purpurea nana - Rhamnus catharticus - Rhamnus frangula - Berberis vulgaris - Rubus caesus, fruticosus, idaeus

b) BAUGEBIETSEINGRÜNUNG

Die im Festsetzungsplan dargestellte Bepflanzungsfläche ist mit Strüchern flächig anzupflanzen.

Die im Festsetzungsplan dargestellte Bepflanzungsfläche ist mit Strüchern flächig anzupflanzen.

Pflanzdichte: 1 Stck/m²

D) BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES

1. Das Hydrantenetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 23.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 131 und W 403 vom Juli 1978 auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

2. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprecheinrichtungen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Anfrischung weiterer Sirenen) ergänzt werden muß.

3. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muß dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Es muß insbesondere gewährleistet sein, daß Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 30 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, daß die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist eine Wendeplatzdurchmesser von mindestens 16 m, für Feuerwehreinheiten mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

4. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.1981, Nr. II B 10 - 9130 - 388 (MABl. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.

5. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muß die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungswege auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgeschäft (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Halbfreist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

6. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anliegender sein (zweiter Rettungsweg).

7. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwerder von Radioisotopen o.ä.), die aufgrund der Betriebsabläufe und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

E) HINWEISE

a) Zum Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erd- oberflächen ausgehöhrt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

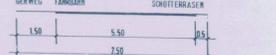
b) Für die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen

die das Sammeln, sowie den Betrieb von WC-Spülkäufen und die Gartenbewässerung ermöglichen.

c) Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DStGG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landesamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gewähren.

d) Straßenschnitte



REGELQUERSCHNITTE M 1/500

GERAUEDETYPE E-D

DACHNEIGUNG 35-42°

MAX. GIEBELBREITE 11,0 m

WANDHÖHE TRAUFSSEITE MAX. 4,00 m

DACHÜBERSTÄNDE

- ORTANG MAX. 0,50 m

- TRAUFE MAX. 0,80 m

- BALCON AM ORTGANG BIS 1,50 m

SEITENVERHÄLTNIS 4:3 MIN. (TRAUFE - GIEBEL)

GERAUEDETYPE E-U

DACHNEIGUNG 28-38°

MAX. GIEBELBREITE 11,0 m

WANDHÖHE TRAUFSSEITE

BERGSEITIG: MAX. 3,50 m

TALSEITIG: MAX. 6,25 m

DACHÜBERSTÄNDE WIE E-D

SEITENVERHÄLTNIS 4:3 MIN. (TRAUFE - GIEBEL)

Wenn das Gelände um mehr als 1,50 m auf Hausstufe fällt / steigt ist E+U anzulegen.

BEGRÜNDUNG

Der B-Plan Windischbergerdorf-Nord ist in der vorliegenden Form seit 1967 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich haben sich die Bereiche Städte- und Stadtteilbau betreffend, grundlegende Auffassungen geändert.

Die im rechtskräftigen Plan vorgesehenen Gebäudeformen entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen und Wünschen der Bauherren. V.a. auch, da einer optimalen Gebäudeausnutzung wie z.B. durch den Ausbau von Dachgeschossen kaum Rechnung getragen ist.

Die ursprünglich vorgesehene Verbindungsstraße nach Westen erfüllt zugunsten der Schaffung einer Anbindung an später vorgesehene Erweiterungsflächen im Norden der Plangebiete.

Im Änderungsbereich besteht seitens der Grundstückseigentümer die Bereitschaft Grundstücke zu veräußern.

Dem gegenüber steht eine Nachfrage von Bauinteressenten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.04.1997 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Windischbergerdorf Nord" beschlossen.

Cham, den 28.04.1997
Stadtrat
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 10.07.1997 wurde mit Stadtratbeschluss vom 24.07.1997 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.1997 bis 11.09.1997 öffentlich ausgestellt.

Cham, den 11.09.1997
Stadtrat
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 20.11.1997 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.09.1997 als Satzung beschlossen.

Cham, den 20.11.1997
Stadtrat
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.01.1998 AZ 50.1-610/B. Nr.4.16.2. III. gemäß § 11 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Änderungsplan wurde am 12.02.1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenzeiten im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Cham, den 12.02.1998
Stadtrat
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung § 12 BauGB in Kraft.

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.1997.

§ 2 Inhalt der Änderung

§ 3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 12.02.1998
Stadtrat
Hackenspieler
1. Bürgermeister

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Übersichtplan M = 1/5000 bzw. die Lageplananfertigung M = 1/1000 auf dem Bebauungsplan maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

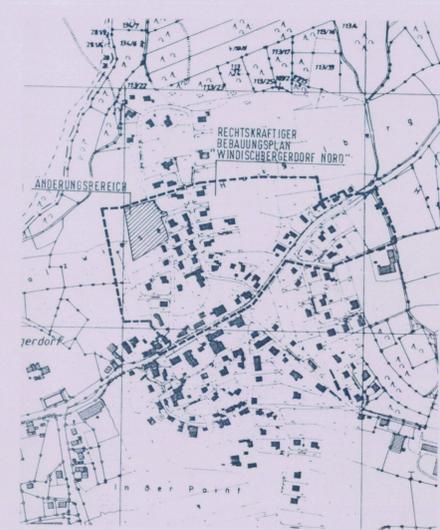
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 12.02.1998
Stadtrat
Hackenspieler
1. Bürgermeister

§ 3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung § 12 BauGB in Kraft.

ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000



SATZUNG

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2523), zuletzt geändert durch das Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeverordnungs- für den Freistaat Bayern und Art. 96 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 22.11.1997 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Übersichtplan M = 1/5000 bzw. die Lageplananfertigung M = 1/1000 auf dem Bebauungsplan maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.1997.

§ 3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 12.02.1998
Stadtrat
Hackenspieler
1. Bürgermeister

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Übersichtplan M = 1/5000 bzw. die Lageplananfertigung M = 1/1000 auf dem Bebauungsplan maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.1997.

§ 3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 12.02.1998
Stadtrat
Hackenspieler
1. Bürgermeister

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Übersichtplan M = 1/5000 bzw. die Lageplananfertigung M = 1/1000 auf dem Bebauungsplan maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.1997.

§ 3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 12.02.1998
Stadtrat
Hackenspieler
1. Bürgermeister

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Übersichtplan M = 1/5000 bzw. die Lageplananfertigung M = 1/1000 auf dem Bebauungsplan maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.





A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

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

WA

Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO 1990)

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

II Zahl der Vollgeschosse max. zulässig

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

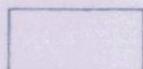
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

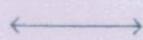


Nur Einzelhäuser zulässig

0 Offene Bauweise



Schematische Baukörperstellung

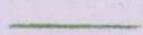


Festgesetzte Firstrichtung



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche

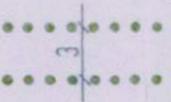
5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.4 u. 22 BauGB)

Ga Garagen

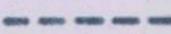


Ein- und Ausfahrt

6. GRÜNFLÄCHEN

-  Umgrenzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

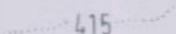
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

SD Satteldach

HINWEISE

(Sonstige Darstellungen und Festsetzungen)

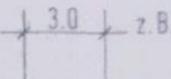
-  Flurstücksgrenzen

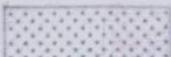
-  Höhenlinien

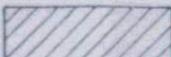
-  Parzellennummer

-  Straßenquerschnitt

-  Geplante Grundstücksgrenze

-  Maßzahlen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

-  Bestehendes Gebäude

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 Geschößzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

3. BAUWEISE

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt:

a) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

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 Bau NVO 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 9,0 qm nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf maximal 2,20 m betragen.

Zulässige Dachformen sind Satteldach und Zelt Dach

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

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE

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

7. ABSTANDSFLÄCHEN

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

8. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Dächer

- a) Dächer sind entsprechend den in der Planzeichnung und in den Regelquerschnitt eingetragenen Dachformen auszuführen.
- b) Firste sind mittig zum Hauptbaukörper anzulegen.
- c) Als Dacheindeckungsmaterial sind nichtengobierte kupferbraune Pfannen, Falzziegel oder Biberschwänze zu verwenden.

Zusätzlich sind Gründächer mit extensiver Bepflanzung zulässig.

- d) Dachanschlüsse an Nachbargebäude bei 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 34 Grad zulässig.
- c) Im Baugebiet sind zugelassen:
 - stehende Dachgauben und Zwerchhäuser
 - pro Hauswand ein Zwerchhaus
- 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. 1,50 m, die der Zwerchhäuser auf 4,00 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 ausnahmesweise mit einer Breite von max, 1.0 m zulässig. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand vom mindestens 3,0 m haben. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachfenster darf $\frac{1}{3}$ der Dachlänge nicht überschreiten.
- g) Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig, soweit sie sich schlüssig aus der gesamten Dachgestalt herleiten.
- h) Ferner sind Sonnenkollektoren zulässig, die sich in Verbindung mit Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit dem Ort- und Landschaftsbild halten.

Außenwände

- a) die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und hell gestrichene Mauerflächen oder mit senkrechter Holzverschalung zulässig

Metallisch glänzende Oberflächen und Ornamentputze sind nicht zulässig.

- 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) Zulässige Giebelbreiten und Wandhöhen an der Traufseite sind entsprechend den Regelquerschnitten in der Planzeichnung auszuführen.

Wandhöhe an der Traufseite:

gemessen von natürlicher Geländeroberkante bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der OK Dachhaut.

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.

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen privater Grundstücke sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Holzzäune, sowie freiwachsende geschnittenen Hecken, und 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 Maschendrahtzäune auch freistehende Maschendrahtzäune in verzinkter Ausführung, ohne Sockel und ist 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.

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

10. VERKEHRSFLÄCHEN

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

11. STELLPLÄTZE

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmeslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

C) GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG

a.) ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 200 m² mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend dem Bebauungsplanfestsetzungen nachzupflanzen.

Es sind ausschließlich heimische Gewächse zu verwenden.

ARTENAUSWAHL:

Bäume:	- Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	★ Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	- Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	- Berguime	<i>Ulmus glabra</i>
	- Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	- Linde	<i>Tilia cordata</i>
	- Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	- Scharzerie	<i>Alnus glutinosa</i>
	- Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
	- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	- Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	- Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	- Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
	- Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	- Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
	- Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sträucher:	- Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	- Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	- Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	- Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> <i>laevigata</i>
	- Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
	- Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
	- Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	- Wildrosen	<i>Rosa canina rugosa</i> <i>multiflora, nitida,</i> <i>rubiginosa, moyesi</i>
	- Holunder	<i>Sambucus nigra und</i> <i>racemosa</i>
	- Strauchweiden	<i>Salix aruta, caprea</i> <i>purpurea nana</i>
	- Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
	- Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
	- Beerensträucher	<i>Rubus caesius, fructicosus, idaeus</i>

b.) BAUGEBIETSEINGRÜNUNG

Die im Festsetzungsplan dargestellte Bepflanzungsfläche ist mit Sträuchern flächig anzupflanzen.

Pflanzendichte: 1 Stck/ m²

D) BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES

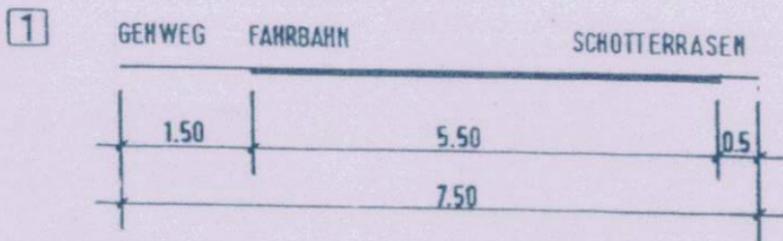
1. Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 -6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
2. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muß.
3. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muß dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Es muß insbesondere gewährleistet sein, daß Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, daß die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist eine Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

4. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.1981, Nr.II B 10 - 9130 - 388 (MABI. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
5. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muß die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 oä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
6. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

7. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die aufgrund der Betriebsgrößen und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

E) HINWEISE

- a) Zum Schutz des Oberbodens
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberflächen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- b) Für die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen auf den einzelnen Bauparzellen Einrichtung zu schaffen, die das Sammeln, sowie den Betrieb von WC-Spülungen und die Gartenbewässerung ermöglichen.
- c) Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DschG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer.Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gewähren.
- d) Straßenquerschnitte



SATZUNG

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB 1. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGB 1. I S. 466) i.V. m. Art. 23 ff, der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 98 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 22.11.1997 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Übersichtplan M = 1/5000 bzw. die Lageplandarstellung M = 1/1000 auf dem Bebauungsplan maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

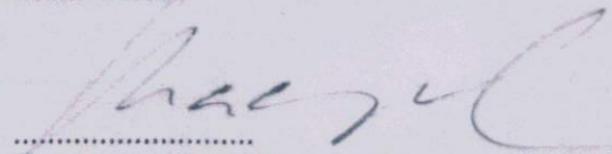
Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.1997 .

§ 3 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortüblichen Bekanntnach § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 12.02.1998
Stadt Cham




.....
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

P. N. 1

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.04.1997 die
3. Änderung des Bebauungsplanes "Windischbergedorf Nord"
beschlossen.

Cham, den 28.04.1997

Stadt Cham



(Siegel)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hackenspiel".

.....
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 10.07.1997
wurde mit Stadtratsbeschluß vom 24.07.1997 gebilligt und mit
der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.1997
bis 11.09.1997 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 11.09.1997

Stadt Cham



(Siegel)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hackenspiel".

.....
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 20.11.1997 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.09.1997 als Satzung beschlossen.

Cham, den 20.11.1997
Stadt Cham



Hackenspiel
.....
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.01.1998 AZ 50.1-610/B. Nr.4.16.2. III.

gemäß § 11 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Änderungsplan wurde am 12.02.1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitsgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Änderungsplan in Kraft.

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

Cham, den 12.02.1998
Stadt Cham



Hackenspiel
.....
Hackenspiel
1. Bürgermeister