



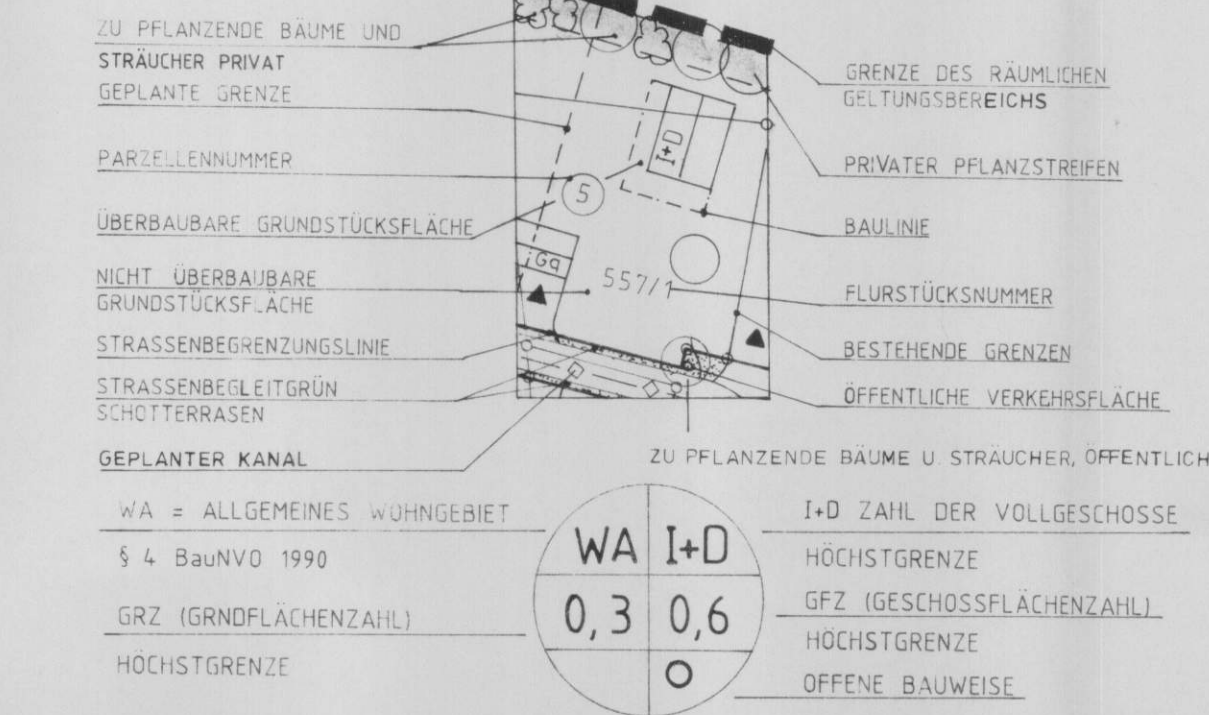
LEGENDE

HINWEISE

- KIRCHE
- FEUERWEHR
- SCHULE
- BOLZPLATZ
- SPIELPLATZ
- FRIEDHOF
- BESTEHENDE WOHNGEBAUDE
- BESTEHENDE BETRIEBS- UND NEBENGEBAUDE
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN

PLANLICHE FESTSETZUNG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO 1990)
- ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (I+D) BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN
- GRUNDSTÜCKSZUFAHRT
- GEPLANTE GARAGEN MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- PRIVATE VORGARTENFLÄCHE, WELCHE ZUR STRASSE HIN NICHT EINGEZAUNT WERDEN DÜRFEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- SICHTFELD VON BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN
- STRASSENBEGLEITGRÜN (SCHOTTERTERASSEN)
- ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER ÖFFENTLICH
- PRIVATER PFLANZSTREIFEN
- BESTEHENDE UND ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER PRIVAT
- ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER PRIVAT
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ANBAUVERBOTSSSTREIFEN AN DER KREISSTRASSE
- EINZUTRAGENDES LEITUNGSRECHT NACH § 9 ABS.1 NR. 21 UND ABS.6 BAUGB
- GEPLANTER KANAL
- GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN EINFÄHRTEN



PRÄAMBEL

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

Satzung § 1

Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Steinfeldweg" der Stadt Cham in der Fassung vom 05.10.1994 ist beschlossen

Satzung § 2

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



Cham, den 17.07.1995
Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)



Cham, den 17.03.1994
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 11.03.1994 hat in der Zeit vom 16.03.1994 bis 31.03.1994 stattgefunden.



Cham, den 05.04.1994
Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.94 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 23.06.94 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.1994 bis 22.08.1994 öffentlich ausgestellt.



Cham, den 23.08.1994
Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.10.1994 als Satzung beschlossen.



Cham, den 16.12.1994
Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 04.07.1995, Az. 50-610-B.Nr. 4.14.3 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 17.07.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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



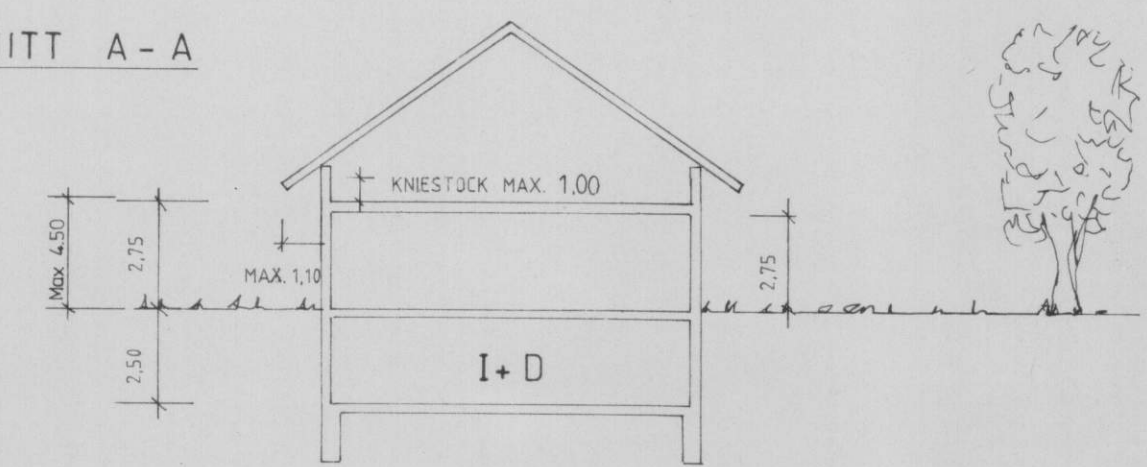
Cham, den 17.07.1995
Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

REGELBEISPIELE M 1 : 200

DACHNEIGUNG: SATTELDACH 28°-38° MIT DACHGAUBEN 35°-38° / DACHDECKUNG: NATURROTE DACHZIEGEL
DACHGAUBEN: MAX. ANSICHTSFLÄCHE 1,5m², ABSTAND VOM ORTGANG MIND. 3,00m
GARAGEN: DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG WIE HAUPTGESÄUDE

SCHNITT A-A



Aufgestellt Cham, den 11.03.1994

Geändert Cham, den 21.06.1994
Cham, den 05.10.1994

Johann Posel

Johann Posel

B.Nr. 4.14.3.
rechtsverbindlich seit 17.07.95
Sg. 50 (H. Schwaiblmair)

STADT CHAM

LANDKREIS CHAM

ORTSCHAFT VILZING

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

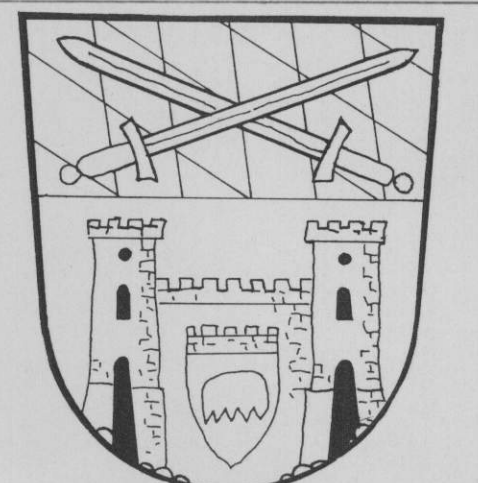
ALLGEMEINES WOHNGEBIET

STEINFELD-WEG

FESTSETZUNGSPLAN

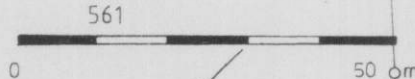
PROJ. NR.: 4012 m2 0,40

ING. BÜRO FÜR BAUWESEN
JOHANN POSEL
DIPL. ING. (FH) BDAB/ATV
93413 CHAM, UNTERE REGENSTR. 24
TEL. (09971) 6036, TELEFAX 2266



MASSSTAB

1:1000



WA	I+D
0,3	0,6
	0



LEGENDE

HINWEISE



KIRCHE



FEUERWEHR



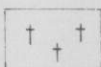
SCHULE



BOLZPLATZ



SPIELPLATZ



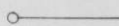
FRIEDHOF



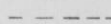
BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



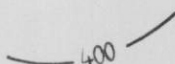
BESTEHENDE BETRIEBS- UND NEBENGEBÄUDE



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN

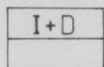


HÖHENSCHICHTLINIEN

PLANLICHE FESTSETZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO 1990)



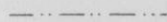
ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (I+D)
BEI WA GRZ = 0,3, GFZ = 0,6: SOWEIT SICH NICHT AUS
SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN.



GRUNDSTÜCKSZUFAHRT



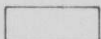
GEPLANTE GARAGEN MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



BAULINIE



BAUGRENZE



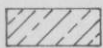
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



PRIVATE VORGARTENFLÄCHE, WELCHE ZUR STRASSE
HIN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN DÜRFEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



SICHTFELD VON BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN



STRASSENBEGLEITGRÜN (SCHOTTERRASEN)



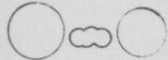
ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER ÖFFENTLICH



PRIVATER PFLANZSTREIFEN



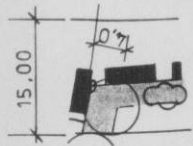
BESTEHENDE UND ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER PRIVAT



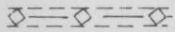
ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER PRIVAT



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



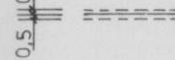
ANBAUVERBOTSTREIFEN AN DER KREISSTRASSE



EINZUTRAGENDES LEITUNGSRECHT NACH § 9 ABS.1 NR. 21 UND ABS.6 BauGB



GEPLANTER KANAL



GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN EINFahrTEN

ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER PRIVAT
GEPLANTE GRENZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

PARZELLENUMMER

PRIVATER PFLANZSTREIFEN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAULINIE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

FLURSTÜCKNUMMER

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BESTEHENDE GRENZEN

STRASSENBEGLEITGRÜN
SCHOTTERRASEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

GEPLANTER KANAL

ZU PFLANZENDE BÄUME U. STRÄUCHER, ÖFFENTLICH

WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I+D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 4 BauNVO 1990

WA I+D

HÖCHSTGRENZE

GRZ (GRNDFLÄCHENZAHL)

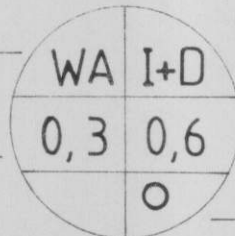
0,3 0,6

GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)

HÖCHSTGRENZE

HÖCHSTGRENZE

OFFENE BAUWEISE



BEBAUUNGSPLAN "STEINFELDWEG" IN VILZING

Stadt: Cham
Landkreis: Cham
Regierungsbezirk: Oberpfalz

A. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zum Bebauungsplan "Steinfeldweg" in Vilzing

1. Lage

Der Stadtteil Vilzing liegt ca. 3 km südlich der Kreisstadt Cham. Die Verbindung zur Kreisstadt und dem überregionalen Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße CHA 2.

Das zu bebauende Gebiet liegt ca. 400 m nördlich des Ortskerns von Vilzing und grenzt an die bereits bestehende Bebauung an, im Norden liegt ein landwirtschaftliches Anwesen.

Im Süden, Westen und Osten ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Das für Bebauung vorgesehene Gelände fällt leicht nach Westen.

2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen (Heidweg) mit Anschluß an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz.

Die gestalterische Ausbildung der Erschließungsstraße ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Kanalführung wurde entsprechend dem Geländeverlauf festgelegt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Hinweis zur Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke und die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragssatzung sichergestellt werden. Mit der vorliegenden Planung soll durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz einer landschaftsbezogenen Bauweise im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Cham ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Ausdehnung des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke mit den Flurnummern:

48/7; 48/10; 437/1; 440/1; 554/1; 554/2; 555; 555/1; 555/2; 555/3;
556; 556/1; 556/2; 556/3; 557; 557/1; 561/Teil.

5. Erfordernisse der Planaufstellung

Die Ortschaft Vilzing liegt im ländlichen Raum im Zonenrandgebiet, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans "Steinfeldweg" ist das Bestreben, der regen Nachfrage nach Bauland abzuwehren und einer Abwanderung der heimischen Bevölkerung entgegenzuwirken. Die verfügbaren Wohngebiete im Kernort sind bereits überwiegend bebaut, weshalb die Gemeinde angehalten ist, neue Baugebiet auszuweisen.

6. Hinweise zur Grünplanung

Um einen gefälligen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen eine optische Trennung zu erreichen, wird das Wohngebiet an der West- und Ostseite durch einen mindestens 3,0 m breiten und an der Nordseite durch einen mindestens 4,0 m breiten Grünstreifen aus Büschen, Sträuchern und Bäumen eingegrünt.

Innerhalb der einzelnen Bauparzellen sind als weitere grünordnerische Maßnahmen Pflanzstandorte für Laubbäume festgesetzt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB sind erforderlich, um die Grundstücke zu parzellieren.

8. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor.

9. Größe des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits 7 Wohnhäuser bestehend.

Geplant sind zusätzlich 9 Einfamilienwohnhäuser mit ausreichenden Grundstücksgößen, so daß hier insgesamt für ca. 70 Bürger Wohnungen vorhanden sind. Die Fläche des Bruttobaulandes beträgt ca. 1,63 ha (Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Von dieser Fläche entfallen ca. 0,11 ha auf die befestigte Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün.

Danach beträgt das Nettowohnbauland 1,52 ha.

Daraus ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von ca. 18 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland und eine Nettowohnungsdichte von 21 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

10. Ver- und Entsorgung

Die Abwässer werden durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Chamer Gruppe gesichert.

Die Energieversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG.


Die Kabelanschlüsse der einzelnen Haushalte im Planungsbereich erfolgen durch Erdkabel.

11. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird in einem Bauabschnitt erfolgen.

B. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990) in offener Bauweise
Beschränkung der Zahl der Wohnungen

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 17, 18 BauNVO)

3.2 **I + D** Zwei Vollgeschosse möglich in der Ausführung I + D. Dabei darf das Dachgeschöß auch zum Vollgeschöß werden.

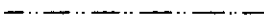
3.3 max. Grundflächenzahl 0,3
max. Geschoßflächenzahl 0,6

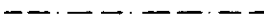
Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig.

4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grenzbebauung

4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 620 m²

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen


4.2.1  Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Auf die Baulinie muß gebaut werden.

4.2.2  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.

4.2.3 Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

5.1  Straßenbegrenzungslinie

5.2  öffentliche Verkehrsflächen

6. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Auf dem Baugrundstück ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz und bei Nutzungen nach § 13 BauNVO je 30 m² Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten.

Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 0,12 m zurückzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

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

6.1 festgesetzter Garagenstandort

6.2 festgesetzte Grundstückszufahrt

7. Grünordnung



Straßenbegleitgrün mit Pflanzstandorten für Laubbäume



Private Vorgartenflächen, welche zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.



Ortsrandbegrenzende und gliedernde Grünflächen mit Pflanzstandorten für hochstämmige, heimische Laubbäume (z.B. Kastanie, Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde oder Obstbäume)



zu erhaltende Bäume und Sträucher privat

ergänzende Bepflanzung mit:

Kleinbäumen: z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche



Sträuchern: z.B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schneeball, Weißdorn.

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaexyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).
- III. Der Nadelholzanteil im Vorgartenbereich darf 10 % nicht überschreiten.

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die unbebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

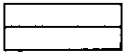
In den Bauvorlagen ist die Grünordnung der nicht bebauten Flächen auf dem Baugrundstück eindeutig darzustellen.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume oder auch Obstbaumhochstämme einschließlich Walnuß zu pflanzen.

8. Bauliche Gestaltung nach Art. 98 BayBO

8.1 Dächer

- 8.1.1 Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen.

- 8.1.2  Vorgeschriebene Firstrichtung des Daches
Dachneigung: 28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°
- 8.1.3 - Dachdeckung: ausschließlich aus naturroten Dachziegeln
- 8.1.4 - Dachgauben: zulässig als Satteldachgauben mit max. 1,5 m² Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung; Schleppdachgauben sind unzulässig. Abstand vom Ortgang mind. 3,00 m.
- 8.1.5 - Kniestock Kniestockhöhe bei I + D max. 1,00 m; von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette.
- 8.1.6 - Dachüberstand
- giebelseitig ohne Balkon max. 0,90 m
min. 0,30 m
 - giebelseitig mit Balkon max. 1,50 m
 - traufseitig ohne Balkon max. 1,10 m
min. 0,40 m
 - traufseitig mit Balkon max. 1,50 m

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

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

8.2

Baukörper und Außenwände

- 8.2.1 Grundrißproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden. (Traufseite: Giebelseite: mind. 1,3:1)
- 8.2.2 Anbauten (z.B. Wintergärten): sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
- 8.2.3 Die Traufhöhe darf talseits ab gewachsenem Boden bei
- I + D 4,50 m
 - Nebengebäude + Garagen 3,00 m
 - Grenzgaragen (im Mittel) 3,00 m
- nicht überschreiten.
- 8.2.4 Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder in Holzkonstruktionen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Holzverschalte Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Eine Sockelhöhe größer als 0,30 m ist nicht zulässig.

8.2.5

Zur Farbgebung der Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

8.2.6

Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches Ausgangsformat zu wählen. Als Fensterformate sind stehende Formate vorgeschrieben. Öffnungen mit einer Breite von mehr als 1 m sind symmetrisch zu unterteilen, z.B. 1,135 x 1,26 als zweiflügeliges Fenster 1,26 x 1,385 als zweiflügeliges Fenster. Haustüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Türen sind maßstäblich zu gliedern und falls befenstert, mit kleinflächigen Fensteröffnungen zu versehen. Glasbausteine sind unzulässig.

8.2.7

Nebengebäude und Anbauten

Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion, Material, Farbe und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen und, wie im Bebauungsplan gezeichnet, zu platzieren.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Kellergaragen sind unzulässig. Der Punkt 4.2.3 hat Vorrang vor dieser Regelung.

Es gilt die Bayerische Bauordnung (d.h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3,00 m entfernt zu errichten).

8.2.8

Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache, senkrechte Verbretterung zu wählen. Für die Behandlung des Holzes dürfen nur nichtdeckende Holzschutzmittel in Naturtönen verwendet werden.

8.2.9

Das Freigelände der einzelnen Parzellen muß nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf angepaßt werden. Terrassierungen sind unzulässig.

8.3

Außenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen sind unzulässig.

Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,60 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Die Ausladung für sog. "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.

8.4

Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet zulässig. Oberflächenbehandlung farblos oder mit hellbraunem nicht deckenden Holzimprägnierungsmittel. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0,80 m. Sockel sind nicht erlaubt. Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Holz hergestellt werden.

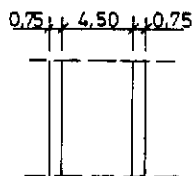
Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

9.

Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

10.

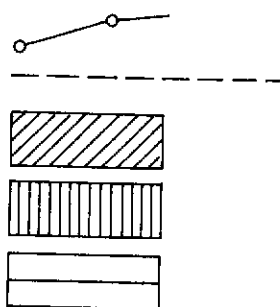


Straßenquerschnitt

Die Erschließungsstraßen erhalten eine mit Asphalt befestigte Breite von 4,50 m. Beidseits der Fahrbahn wird jeweils ein Grünstreifen mit Schotterrasenbefestigung angelegt.

Maßzahl in (m)
(Straßen- und Wegebreiten)

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



③

556

Bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäudebestand (Wohngebäude)

Gebäudebestand (Nebengebäude)

vorgeschlagene Baukörper
Mittelstrich = Firstrichtung

Parzellennummer

Flurstücknummer

Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

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

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

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der befestigten Wegeflächen im Straßenbegleitgrün oder in den öffentlichen Grünflächen zu verlegen.

Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind, falls erforderlich zusammenzufassen und einzugrünen.

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

PRÄAMBEL

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

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Steinfeldweg" der Stadt Cham in der Fassung vom 05.10.1994 ist beschlossen

Satzung

§ 2

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



Cham, den 17. 07. 1995
Stadt Cham

Hackenspiel, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 16.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)



Cham, den 17.03.1994
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 11.03.1994 hat in der Zeit vom 16.03.1994 bis 31.03.1994 stattgefunden.



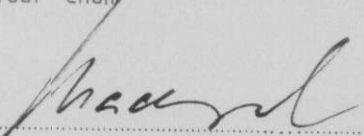
Cham, den 05.04.1994
Stadt Cham


.....
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.94 wurde mit Stadtratsbeschuß vom 23.06.94 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.1994 bis 22.08.1994 öffentlich auslegt.



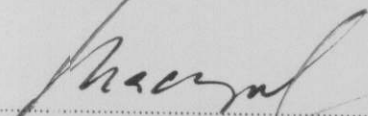
Cham, den 23.08.1994
Stadt Cham


.....
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 15.12.1994 den
Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.10.1994 als Satzung
beschlossen.



Cham, den 16.12.1994
Stadt Cham


Hackenspiel (1. Bürgermeister)

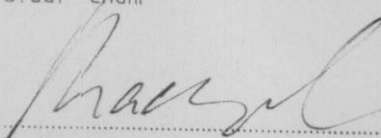
Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 04.07.1995 A.z. 50-610-B.Nr.4143 gemäß
§ 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht
geltend gemacht wird.

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan
wurde am 17.07.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der
Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienst-
stunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und
über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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



Cham, den 17.07.1995
Stadt Cham


Hackenspiel (1. Bürgermeister)