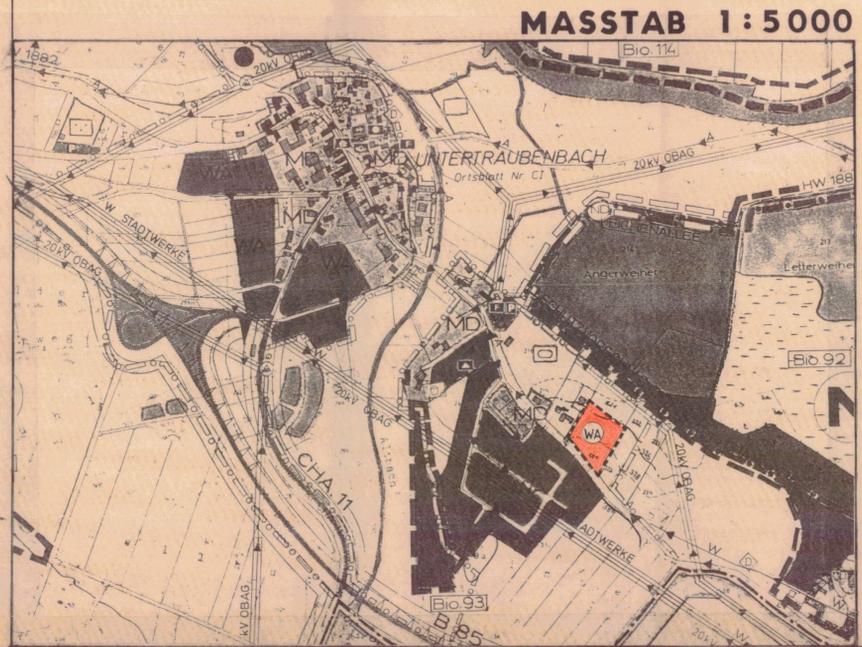


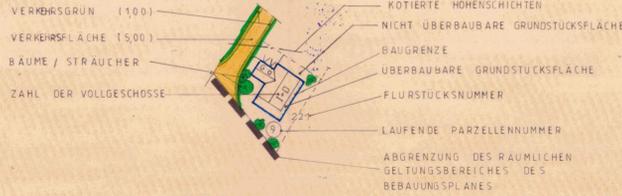
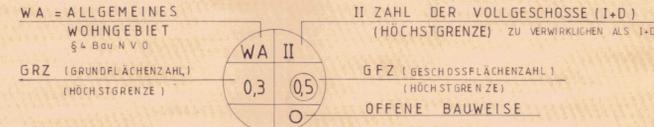
MASSTAB 1:1000



MASSTAB 1:5000

### LEGENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (I+D) BEI GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL)=0,3 GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)=0,5, SOWEIT SICH NICHT AUS DEN SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- Gg = GARAGE (MIT ANGABE DER ZUFahrTEN UND FIRSTRICHTUNG)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (VERKEHRSGRÜN)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSWEGE
- ÖFFENTLICHER FELDWEG



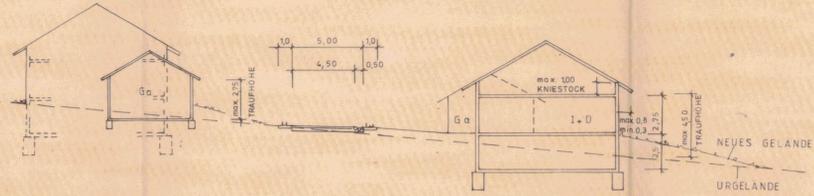
### HINWEISE

- BESTEH. WOHNBEBAUUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
- SCHULE
- KIRCHE
- POST
- FEUERWEHR
- JUGENDHEIM
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- SPORTPLATZ
- FRIEDHOF
- SPIELPLATZ

### REGELBEISPIELE 1:200

Nr.: 1

- ZU PARZ. ① ② ③ ④
- ÄHNLICH ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
- DACHNEIGUNG: 28° - 37°, MIT DACHGAUBEN 35° - 37°
- DACHDECKUNG: NATURROTE DACHZIEGEL
- DACHGAUBEN: max. 10 m<sup>2</sup> ANSICHTSFLÄCHE ALS SATTELDACHGAUBEN ZULÄSSIG BEI SATTELDACH 2:35°



Aufgestellt:  
Cham, den 01.12.1989  
ergänzt 02.05.1990

*Toni Johann*

## STADT CHAM

LANDKREIS CHAM  
VERBINDLICHER BAULEITPLAN  
(BEBAUUNGSPLAN)  
BAUGEBIET  
"UNTERTRAUBENBACH/OST"  
ALLG. WOHN GEBIET

#### PRÄMBEL

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

Satzung  
§ 1

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Untertraubenbach/Ost" in der Fassung vom 01.12.89, ergänzt am 02.05.90, ist beschlossen.

§ 2

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

Cham, den 14.09.90

Stadt Cham  
*Hackenspiel*  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.10.1989 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Cham, den 20.7.89  
Stadt Cham

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.1989 hat in der Zeit vom 18.10.1989 bis 03.11.1989 stattgefunden.

Cham, den 06.11.89  
Stadt Cham

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.1989 wurde mit Stadtratsbeschuß vom 14.12.1989 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.1990 bis 15.02.1990 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 16.02.1990  
Stadt Cham

Die Stadt Cham hat mit Beschuß des Stadtrates vom 12.07.1990 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 11.2.1989 ergänzt am 25.1990 als Satzung beschlossen.

Cham, den 16.07.1990  
Stadt Cham

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 07.08.1990 Az. 50-50-BW-4133 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 15.9.90 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt 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 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

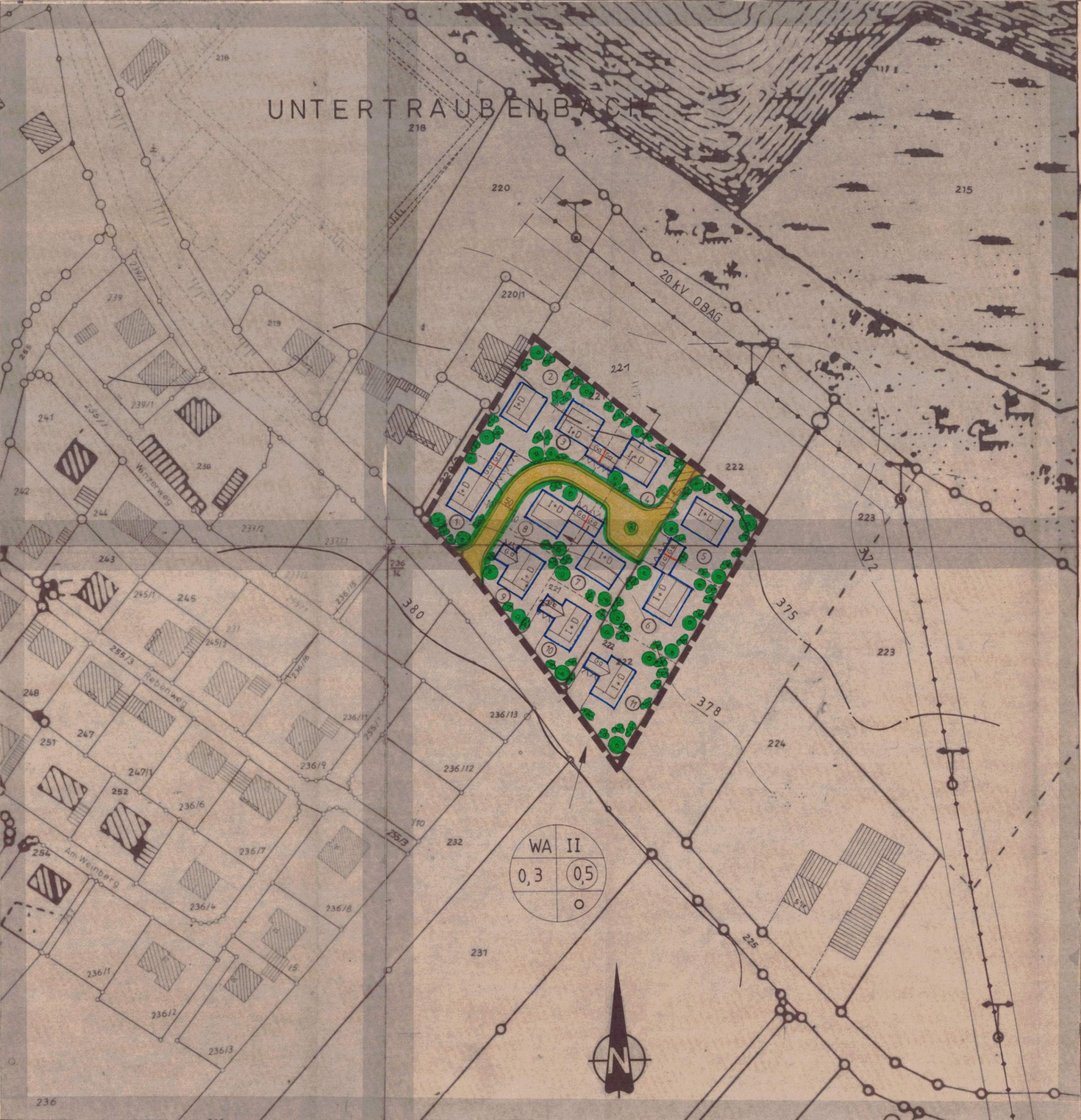
Cham, den 19.9.90  
Stadt Cham

*Hackenspiel*  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

RECHTS VERBINDLICH

BEBAUUNGSPLAN "UNTERTRAUBENBACH- OST"		PROJ. NR. <b>3667</b>
GEZ.	01.12.1989	Reil. I.
ERGA.	02.05.1990	
GEÄ.		
STADT CHAM		INGENIEURBÜRO JOHANN POSEL DIPL.-ING. (FH) BDAB-ATV STATIK, TIEF- UND INGENIEURBAU 8490 CHAM-UNTERE REGENSTR. 2-TEL. 5036
M	1:1000	m <sup>2</sup> 0,80

# UNTERTRAUBENBACH



MASSTAB 1:1000

# LEGENDE

## PLANLICHE

## FESTSETZUNGEN



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG  
MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



ALS HÖCHSTGRENZE ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS (I+D)  
BEI GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL) = 0,3; GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL) = 0,5; SOWEIT SICH  
NICHT AUS DEN SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN



BAUGRENZE



BAULINIE



Ga = GARAGE (MIT ANGABE DER ZUFAHR TEN UND FIRSTRICHTUNG)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (VERKEHRSGRÜN)



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSWEGE



ÖFFENTLICHER FELDWEG

WA = ALLGEMEINES

WOHNGEBIET

§ 4 Bau N V 0

GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL)

(HÖCHSTGRENZE)

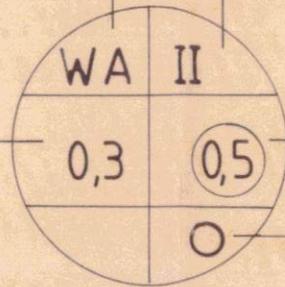
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (I+D)

(HÖCHSTGRENZE) ZU VERWIRKLICHEN ALS I+D

GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)

(HÖCHSTGRENZE)

OFFENE BAUWEISE



VERKEHRSGRÜN (1,00)

VERKEHRSFLÄCHE (5,00)

BÄUME / STRÄUCHER

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

FLURSTÜCKSNUMMER

LAUFENDE PARZELLENUMMER

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES

# HINWEISE



BESTEH. WOHNBEBAUUNG



BE STE HENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



ÖFFENTLICHE VERWALTUNG



SCHULE



KIRCHE



POST



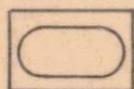
FEUERWEHR



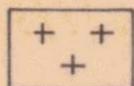
JUGENDHEIM



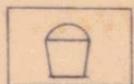
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



SPORTPLATZ



FRIEDHOF



SPIELPLATZ

# ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN "UNTERTRAUBENBACH - OST"

=====

## TEIL - "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN"

=====

### BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

#### 1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763) in offener Bauweise.

#### 2. Hauptgebäude

2.1 Das Gebäude ist als klarumrissener länglicher Baukörper mit einem Satteldach und mittigem First zu konzipieren. Es sind nur solche Baukörper zulässig, die in der vorgeschriebenen Firstrichtung länger sind als auf der Giebelseite. Das Verhältnis von Trauf- und Giebelseite soll 5 : 4 nicht unterschreiten.

- Dachform: Satteldach  $28^{\circ}$  -  $37^{\circ}$ , mit Dachgauben  $35^{\circ}$  -  $37^{\circ}$
- Dachdeckung: ausschließlich aus naturroten Dachziegeln
- Dachgauben: zulässig als Satteldachgauben mit max.  $1 \text{ m}^2$  Ansichtsfläche ab  $35^{\circ}$  Dachneigung; Schleppdachgauben sind unzulässig. Abstand vom Ortgang mind. 3,00 m.
- Kniestock: Kniestockhöhe bei I + D max. 1,00 m; von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette
- Dachüberstand:
  - giebelseitig ohne Balkon max. 0,80 m  
min. 0,30 m
  - giebelseitig mit Balkon max. 1,50 m
  - traufseitig ohne Balkon max. 1,00 m  
min. 0,40 m
  - traufseitig mit Balkon max. 1,50 m

- Traufhöhe: talseitig nicht über 4,50 m bei I + D  
gemessen ab natürlichem Gelände
  - Sockelhöhe: max. 0,30 m
  - Der Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschosse ist zulässig.
- 2.2 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 nicht-deckende Holzschutzmittel in Naturtönen verwendet werden.
- 2.3 Die Fenster und Türen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Sie sind in Holz in stehenden Formaten auszubilden.
- 2.4 Große Fensterflächen mit Glasbausteinen sind nicht zulässig.
- 2.5 Haustüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Türen sind maßstäblich zu gliedern und falls befenstert, mit kleinflächigen Fensteröffnungen zu versehen.
- 2.6 Vordächer sind in einfachen herkömmlichen Pultdachformen in Holz und ziegelgedeckt herzustellen.
- 2.7 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptbau unterzuordnen. Die Traufanordnung ist tiefer, keinesfalls höher als der Hauptbau vorzusehen.
- 2.8 Der Außenputz ist in herkömmlicher Putzart, als Münchner Rauputz, Glattputz oder Spritzwurf aufzubringen. Zierputze oder landschaftsfremde Verkleidungen, malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind unzulässig.
- 2.9 Verkleidungen der Fassade sind nur in Holz zulässig. Die Holzverkleidung ist senkrecht aufzubringen und in

nichtdeckenden Anstrichen (warmbraune Töne), der Putz in abgetönten Erdfarben zu behandeln.

2.10 Der Sockelputz darf max. 0,30 m über Gelände geführt werden.

2.11 Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen bis maximal 1,00 m sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind auf maximal 1 : 2 festzulegen.

2.12 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich gut in diese Fläche einfügen.

### 3. Garagen und Nebengebäude

3.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Garagen sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Die max. Traufhöhe beträgt 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig.

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

3.4 Die Zufahrten zu den Garagen sollen in einem anderen Material als die Straße ausgeführt werden. Die Flächen sollen versickerungsfähig bleiben.

#### 4. 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  $0,60 \text{ m}^2$  zu beschränken. Bei Leuchtreklame sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Die Ausladung für sogenannte "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.

#### 5. Abstandflächen

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

#### 6. 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 höchstens 0,10 m über Straßen- bzw. Gesteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur in verputztem Mauerwerk hergestellt werden.

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

## 7. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden. sowie Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung.

## 8. Freileitungen

Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

## 9. Bepflanzung

Die Bepflanzung der Gärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen auszuführen. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum davon einer im Vorgartenbereich zu pflanzen. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Sträucher auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujaen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie nachfolgend beschrieben). Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus - Arten (Wilder Wein) sowie Obstpalisaden. An den Baugebietsrändern an der Nord- und Südseite sind je lfd. 10 m mind. 5 - 7 Sträucher der Gehölzauswahlliste zu pflanzen.

### Artenauswahl:

Bäume:	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Stieleiche	Quercus robur
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Bergulme	Ulmus glabra
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Linde	Tilia cordata
Sträucher:	Haselnuß	Corylus avellana
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. tatarica
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Schlehe	Prunus spinosa
	Schneeball	Viburnum opulus u. lantana
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Alpenjohannisbeere	Ribes alpinus, sanguineum u. Rosa canina, rugosa, multiflora rubiginosa, spinosissima, nitida moyesii und hugonis
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana, repens u. wehrhahnii
Schneebeere	Symphoricarpos albus, orbiculatus u. chenaultii

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*).

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.

## 9. Eingrünung des Baugebietes

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugebietsränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muß spätestens 1 Jahr nach Bezug der jeweiligen Häuser erfolgt sein. Neben der 5,00 m breiten Straße mit Schwarzdecke wird auf beiden Seiten ein 1,00 m breiter Grünstreifen mit Schotterrasen erstellt.

Aufgestellt:

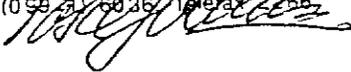
Cham, den 01.12.1989

JOHANN POSEL Dipl. Ing. (FH)

Ing. Büro für Bauwesen

8490 Cham, Untere Regenstr. 24

Tel. (099 21) 60 26 Telefax 60 56



# P R Ä A M B E L

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

## S a t z u n g

### § 1

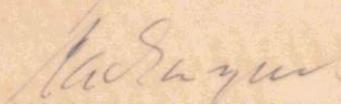
Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Untertraubenbach/Ost“ in der Fassung vom 01.12.89, ergänzt am 02.05.90, ist beschlossen.

### § 2

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

Cham, den 14.09.90.....

Stadt Cham

  
.....  
Hackenspieler (1. Bürgermeister)

# V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.07.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.10.1989 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

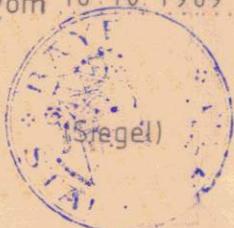


Cham, den 20.7.89  
Stadt Cham

*Hackenspiel*

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.1989 hat in der Zeit vom 18.10.1989 bis 03.11.1989 stattgefunden.



Cham, den 6.11.89  
Stadt Cham

*Hackenspiel*

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.1989 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 14.12.1989 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.1990 bis 15.02.1990 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 16.02.1990  
Stadt Cham

*Hackenspiel*

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.07.1990 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 12.12.1989 ergänzt am 25.1.1990 als Satzung beschlossen.



Cham, den 16.07.1990  
Stadt Cham

*Hackenspiel*

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 07.08.1990 Az. 50-610-B.Nr. 413,3 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 13.9.90 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt 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 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 14.9.90  
Stadt Cham

*Hackenspiel*

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

