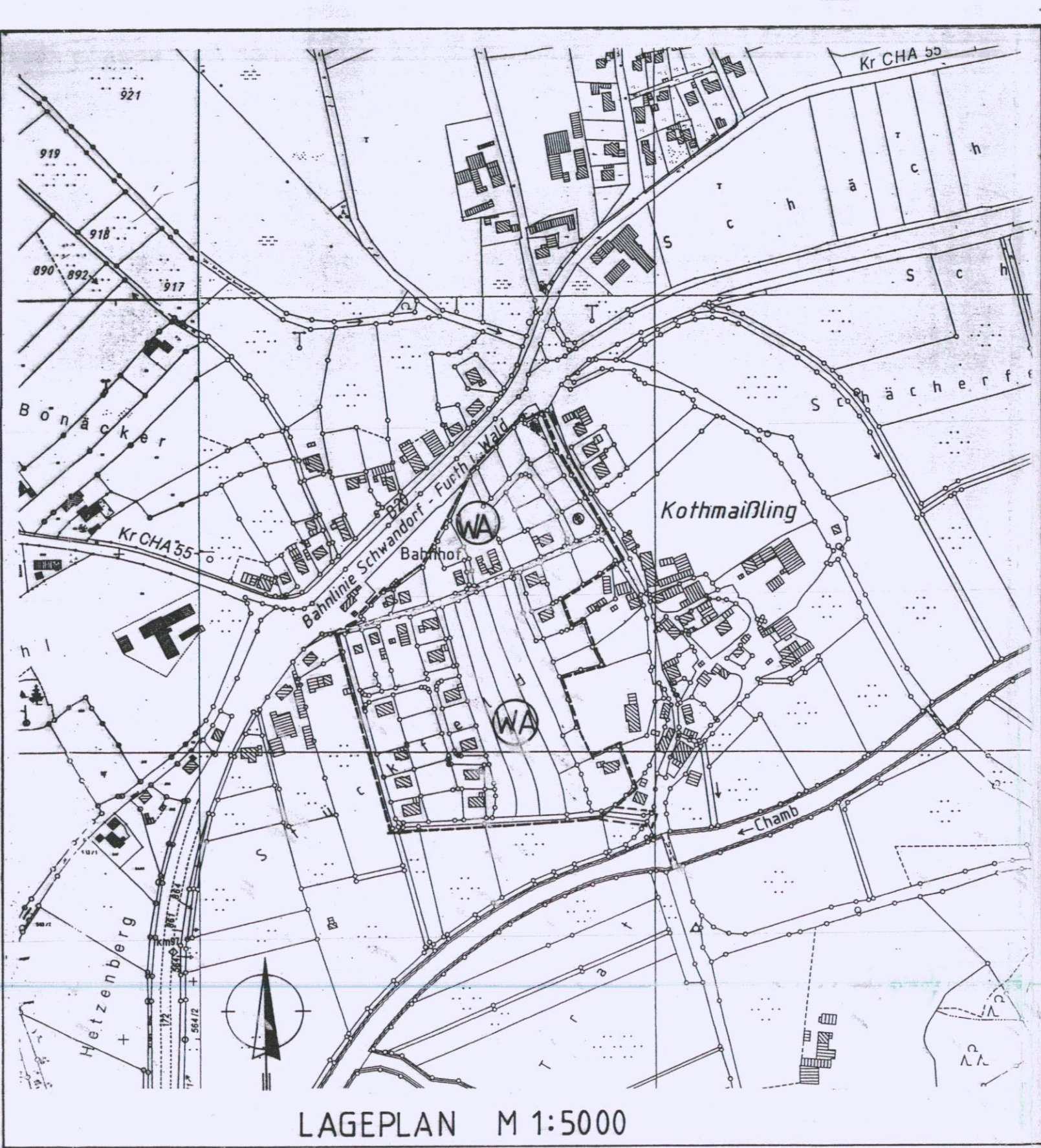
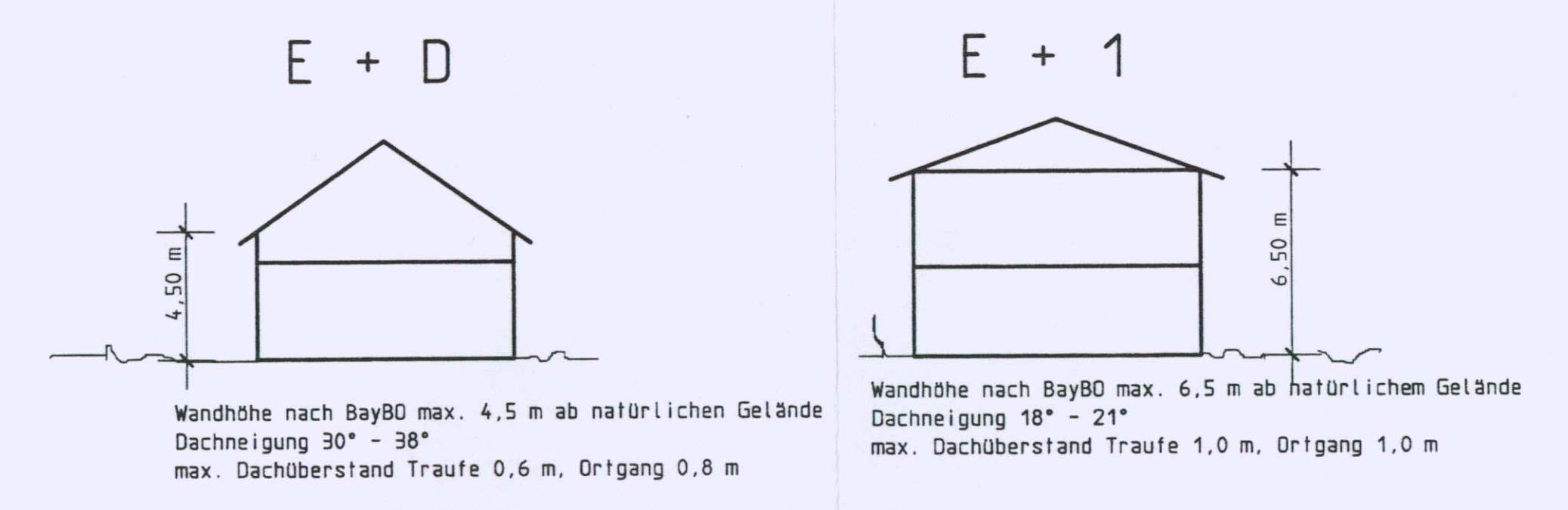


Lageplan Maßstab 1 : 1000, Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



### Legende

#### A. Planische Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauVO 1990)
- Kirchen
- Spielplatz
- vorgeschlagenes Wohngebäude
- Baugrenze
- Baulinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Fußwege
- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Grünstreifen, 1 m breit, zwischen angrenzenden Garagenzufahrten
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen (Schallschutz)
- Zufahrt
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
- GRZ (Grundflächenzahl) Höchstgrenze
- Offene Bauweise
- Bushaltestelle

#### B. Hinweise

- geplante Grundstücksgröße
- Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer
- vorhandene Grenze
- Parzellennummer
- Höhenschichtlinie
- Böschung

### Begründung

**1. Lage**  
Der Ortsteil Kothmaißling gehörte bis 1978 zur Gemeinde Windschbergerdorf. Im Rahmen der Gebietsreform wurde die Gemeinde Windschbergerdorf in das Stadtgebiet Cham eingegliedert. Kothmaißling liegt ca. 4 km östlich vom Stadtzentrum Cham entfernt. Die Wirtschaft ist im wesentlichen landwirtschaftlich strukturiert (Voll- und Nebenerwerbslandwirte). In Kothmaißling sind private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe für den täglichen Bedarf, wie Metzgerei, Bäckerei, Lebensmitteläden, Gastwirtschaften, sowie verschiedene Handwerksbetriebe, wie Steinmetz, Schmiede, Schreinerei und Sägewerk mit Zimmerei vorhanden.

**2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**  
Die Stadt Cham verfügt über einen genehmigten und seit 09.10.1986 wirksamen Flächennutzungsplan. Im Ortsteil Kothmaißling herrscht eine ständige Bauordnung. Die Wohngebietseinschreibung ist erforderlich, um den Wohnraumbedarf abhellen zu können und die Abwanderung der einheimischen Bevölkerung zu verhindern. Im übrigen ist die Stadt Cham in diesem Bereich Eigentümer nahezu aller Grundstücke, so dass eine Wohnbebauung sofort verwirklicht werden könnte. Zahlreiche Anfragen von Bauwern liegen bereits vor. Der Bebauungsplan "Kothmaißling-West" wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das westlich vom Ortsteil liegende Wohngebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA bzw. WA nachrangig) und im nördlichen Bereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Bereich nördlich der Steinmetzstraße wird von bisher MD in WA umgewandelt.

**3. Größe des Baugebietes, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

|   |             |
|---|-------------|
| 3.1 Ermittlung der Brutto- und Nettoauffläche | ca. 6,70 ha |
| Nettofläche (Fläche Baugrundstücke)           | ca. 1,30 ha |
| Bruttobaulandfläche                           | ca. 8,00 ha |
| Öffentl. Grünflächen                          | ca. 0,10 ha |
| Bruttobaulandflächen                          | ca. 8,10 ha |

Von der Bruttobaulandfläche entfallen auf:  
 Bruttobauland ca. 98,75 %  
 Öffentl. Grünflächen ca. 1,23 %  
 Nettobauland ca. 82,7 %  
 Erschließungsflächen ca. 16,0 %

3.2 Ermittlung der Einwohnerzahl und Dichte  
 WA-Gebiet: 81 Parzellen x 1,25 WE = 101,25 WE  
 MD-Gebiet: 19 Parzellen x 1,25 WE = 23,75 WE  
 125 WE x 2,75 Personen pro Wohnung ca. 344 Einwohner  
 Wohnfläche: 344 Einwohner : 8,1 ha = rd. 43 Einwohner/ha

**3.3 Bodenordnende Maßnahmen**  
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**3.4 Erschließung**  
Straßenanbindung  
Das Baugebiet ist über die Steinmetzstraße im Norden und über die Stückfeldstraße im Süden an die Kreisstraße CHA 10 angebunden. Die Kreisstraße CHA 55 verläuft nördlich vom Baugebiet, von Furth im Wald kommend Richtung Cham durch Kothmaißling und kreuzt die CHA 10 direkt am beschränkten Bahndamm. Über die Kreisstraße CHA 10 ist die direkte Anbindung an die Bundesstraße B20 gegeben. Die Bundesstraße B 20 verläuft südlich von Kothmaißling als Umgehungsstraße.

Bundesbahnverbindung  
Der unmittelbar im Norden an das Baugebiet angrenzende Bahnhof Kothmaißling ist an die Hauptstrecke Cham angegliedert. Die als Nebenstrecke eingestufte Bundesbahn-Hauptstrecke Nürnberg-Prag verläuft durch den Bahnhof.

Erschließungsstraßen im Wohngebiet  
Das neue Wohngebiet wurde unter der Zielsetzung der Verkehrsberuhigung geplant. Folgende Maßnahmen sollen verwirklicht werden:  
 - Beschränkung der Fahrbahnquerschnitte auf das Verkehrliche notwendige Maß.  
 - Teilweise Verzicht auf Borde zur Trennung von Geh- und Fahrfächern.  
 - Teilweise Anlage offener Vorgartenbereiche.

Wasserversorgung  
Das Baugebiet kann durch Anschluss an die zentrale Anlage der Stadtwerke Cham sowohl mengen- als auch druckmäßig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Abwasser  
Das Planungsgebiet kann wirtschaftlich an das bestehende und ausgebaute Abwasserkanalnetz der Stadt Cham angeschlossen werden.

Abfallbeseitigung  
Die Müllbeseitigung erfolgt zentral auf Landkreisebene.

Stromversorgung  
Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG (EBO) bzw. Stadtwerke Cham.

**3.5 Abstände**  
Die Abstände der Gebäude zu den angrenzenden Grundstücken sind einzuhalten. Die Abstände sind in der Tabelle unten festgelegt.

**3.6 Aufwällungen**  
Das natürliche Gelände darf nicht unbillig verändert oder gestört werden. Die Abstände der Gebäude zu den angrenzenden Grundstücken sind einzuhalten. Die Abstände sind in der Tabelle unten festgelegt.

**3.7 Eingrünung**  
Die unbebauten Gartenflächen sind gründerlich zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzfläche beträgt 1 Laubbau oder Obstbaumhochstamm je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**3.8 Pflanzliste**  
Pflanzliste für heimische Sträucher und Bäume  
 + Winterlinden  
 + Schwarzer Holunder  
 + alle Nußbäume  
 + Schlehe  
 + Heckenrose  
 + Stieleiche  
 + Moorbirke  
 + Kreuzdorn  
 + Holznische  
 + Heckenrose  
 + Krotzbeere  
 + zweifriger Weissdorn  
 + Brombeere  
 + einfrügender Weissdorn  
 + Efeu  
 + gew. Eiche  
 + Schweide  
 + Vogelbeere  
 + Sandbirke

**3.9 geeignete Ziersträucher:**  
 + Kolkwitzie  
 + Runkelstreu  
 + Bauernjacin  
 + Schmetterlingsstrauch  
 + Johannisbeere  
 + Flieder  
 + Buchsbaum

**3.10 Schallschutzmaßnahmen**  
Passiver Schallschutz für Parzellen 3 - 10 und 16 - 22: Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite liegen. Es sind nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken oder der EBO geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Für die Außenbeleuchtung sollen nur inertenverträgliche Lampen verwendet werden. Ähnliche Flurkarten des Vermessungsbüros und der vorliegende Plan sind zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, noch aus dem vorliegenden Plan und Text abgeleitet werden.

### Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauVO von 23.01.1990)

**1. Maß der baulichen Nutzung**  
Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte Grundflächenzahl zulässig. Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 BauVO 1990. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.

**2. Bebauung**  
Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemauerten Flächen hat sich der Nachbaranlieger in Bezug auf die Bauhöhe, Materialwahl und Farbgestaltung, sowie Dachneigung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzuschließen. Die gemeinsame Grenze ist eine Baulinie.

**3. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten**  
Anstelle der geplanten Garagen können auch offene Stellplätze oder Carports errichtet werden.

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauVO (Freizeitanlagen) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:  
 1 Stellplatz je Wohneinheit < 35 m<sup>2</sup>  
 1,5 Stellplätze je Wohneinheit < 75 m<sup>2</sup>  
 2 Stellplätze je Wohneinheit > 75 m<sup>2</sup>  
 zusätzlich jeweils 1 Stellplatz für Besucher je 3 Wohnungen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungs-fähigen Bodenaufbau mit Grünanlagen auszuführen (z.B. Rosenfugenpflaster, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterrasen). Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 1,00 m Breite anzulegen.

**4. Bauliche Gestaltung**  
4.1 Baukörper und Außenwände  
Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden (Traufseite - Giebelseite = mind. 4 : 3). Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten. Zur Farbgebung der Fassade sind helle Farbtöne zu wählen.

**HausTyp E + D**  
Dachneigung: 30° - 38°  
Dachdeckung: naturrote Ziegel od. Dachsteine, Gründächer sind erlaubt.  
Wintergärten: Blech- u. Glasdeckung zulässig.  
Dachüberstand: Traufe max. 0,6 m  
Dachüberstand: Ortgang max. 0,8 m  
Wandhöhe im Mittel: max. 4,50 m (Schnittpunkt Wand/Dachhaut)  
HausTyp E + 1  
Dachneigung: 18° - 21°  
Dachdeckung: naturrote Ziegel od. Dachsteine, Gründächer sind erlaubt.  
Wintergärten: Blech- u. Glasdeckung zulässig.  
Dachüberstand: Traufe max. 1,00 m  
Dachüberstand: Ortgang max. 1,0 m  
Wandhöhe im Mittel: max. 6,5 m (Schnittpunkt Wand / Dachhaut)

**4.2 Dächer**  
Dachform: Satteldach bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Puttdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszuliegen.  
Kuppel- und Zeltdächer sind nicht erlaubt.  
Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden.  
Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig, sie müssen sich optisch unterordnen.

**Dachgauben:**  
Bei dem HausTyp E + D sind ab 32° Dachgauben erlaubt.  
Mindestabstand vom Ortgang: 2,50 m.  
Schleppgauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander: min. 2,00 m  
Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m  
Gesamte Breite aller Gauben: Schleppgauben max. 1,3 m, Satteldachgauben max. 1,4 m der Gebäudebreite.  
Die Ausbildung von Dachgauben ist beim HausTyp E + 1 ausgeschlossen.  
Zwerggiebel: Zwerggiebel sind nur zulässig, wenn sie im mittleren Drittel der Dachlänge liegen. Breite max. 3,50 m (Außenmaß).

**Erker:**  
Erker an den Gebäudeecken sind nicht erlaubt.

**4.3 Nebengebäude:**  
Wandhöhe für alle Nebengebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut siehe Art. 7 BayBO max. 3,50 m im Mittel. Bei Grenzgauben muß weiterhin die nach BayBO vorgegebene max. mittl. Wandhöhe von 3,00 m eingehalten werden.

**4.4 Einfriedungen:**  
Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Holzlaten- und Honigkuchenzäune, senkrecht gestülpt, zulässig. Höhe des Zaunes über Straßenebenkante max. 1,00 m. Sockel nicht erlaubt.  
Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,2 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher zulässig.  
Baubote Grundstücke längs der Baugrenze sind einzuzäunen.

**4.5 Abstände:**  
Bezüglich der Abstände gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO wird angeordnet.

**4.6 Auffüllungen:**  
Das natürliche Gelände darf nicht unbillig verändert oder gestört werden. Die Abstände der Gebäude zu den angrenzenden Grundstücken sind einzuhalten. Die Abstände sind in der Tabelle unten festgelegt.  
Höhenverprägung des Geländes an den Grundstücksgrenzen sind nicht erlaubt. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

**4.7 Eingrünung:**  
Die unbebauten Gartenflächen sind gründerlich zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzfläche beträgt 1 Laubbau oder Obstbaumhochstamm je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**Pflanzliste für heimische Sträucher und Bäume**  
 + Winterlinden  
 + Schwarzer Holunder  
 + alle Nußbäume  
 + Schlehe  
 + Heckenrose  
 + Stieleiche  
 + Moorbirke  
 + Kreuzdorn  
 + Holznische  
 + Heckenrose  
 + Krotzbeere  
 + zweifriger Weissdorn  
 + Brombeere  
 + einfrügender Weissdorn  
 + Efeu  
 + gew. Eiche  
 + Schweide  
 + Vogelbeere  
 + Sandbirke

**4.8 geeignete Ziersträucher:**  
 + Kolkwitzie  
 + Runkelstreu  
 + Bauernjacin  
 + Schmetterlingsstrauch  
 + Johannisbeere  
 + Flieder  
 + Buchsbaum

**4.8 Hinweise**  
Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Bei Funden historischer Art (Bodenfunde, etc.) ist die Untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu verständigen. Niederschlagswasser von Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden. Bei Baumplantagen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stammkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken oder der EBO geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Für die Außenbeleuchtung sollen nur inertenverträgliche Lampen verwendet werden. Ähnliche Flurkarten des Vermessungsbüros und der vorliegende Plan sind zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, noch aus dem vorliegenden Plan und Text abgeleitet werden.

### Satzung über den Bebauungsplan "Kothmaißling West"

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat von Cham in seiner Sitzung vom 14.12.2000 den Bebauungsplan "Kothmaißling West" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Der Bebauungsplan besteht aus:  
1. Lageplan M 1:5000 mit zeichnerischem Teil vom 11.12.2000  
2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 11.12.2000  
3. Textliche Festsetzungen vom 11.12.2000

§ 3 Inkrafttreten  
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.05.1999 die Aufteilung des Bebauungsplanes "Kothmaißling West" beschlossen. Der Aufteilungsbeschluss wurde am 08.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Cham, den 09.06.2000  
Stadtrat  
(Siegel)  
Höckenspieler  
(1. Bürgermeister)

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.2000 hat in der Zeit vom 13.06.2000 bis 28.06.2000 stattgefunden.

Cham, den 29.06.2000  
Stadtrat  
(Siegel)  
Höckenspieler  
(1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2000 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 25.10.2000 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2000 bis 04.12.2000 öffentlich ausgestellt.

Cham, den 05.12.2000  
Stadtrat  
(Siegel)  
Höckenspieler  
(1. Bürgermeister)

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.12.2000 als Satzung beschlossen.

Cham, den 15.12.2000  
Stadtrat  
(Siegel)  
Höckenspieler  
(1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan "Kothmaißling West" entwickelt sich aus dem wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der Stadtrat in seiner Sitzung vom 14.12.2000 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 16.03.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten im Stadtbüro Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die § 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 16.03.2001  
Stadtrat  
(Siegel)  
Höckenspieler  
(1. Bürgermeister)

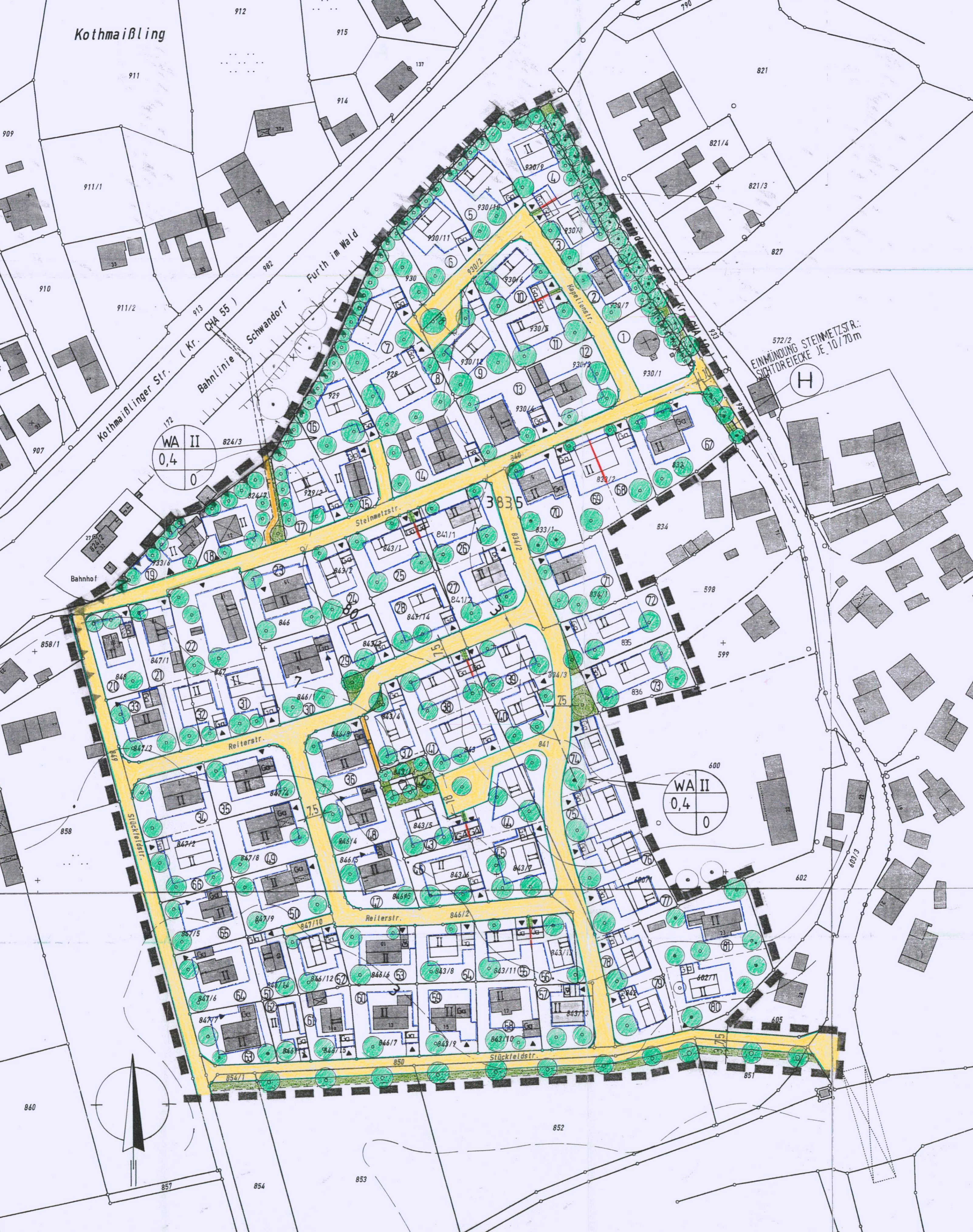
Stadt Cham  
Landkreis Cham  
Regierungsbezirk Oberpfalz

Stadt Cham  
Bebauungsplan  
"Kothmaißling West"

Architekturbüro  
Dipl. Ing.(FH) Wolfgang Zajac  
93413 Cham, Lucknerstraße 3  
Tel. (09971) 801290

Aufgestellt: Cham, den 07.04.2000  
Gebändert: Cham, den 24.10.2000  
Gebändert: Cham, den 11.12.2000

Cham, den 16.03.2001  
Stadtrat  
(Siegel)  
Höckenspieler  
(1. Bürgermeister)



Lageplan Maßstab 1 : 1000, Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

# Legende

## A. Planliche Festsetzungen

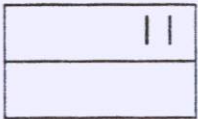
Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO 1990)



Kirchen



Spielplatz



vorgeschlagenes Wohngebäude  
Firstrichtung verbindlich  
max. 2 Vollgeschosse



Baugrenze



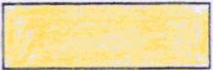
Baulinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Fußwege



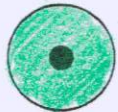
Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün



zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Bäume



Grünstreifen, 1 m breit, zwischen  
angrenzenden Garagenzufahrten



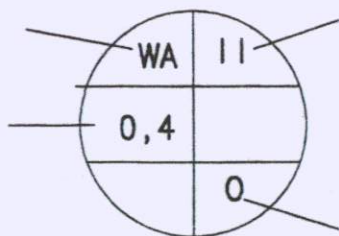
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz  
gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz).

Zufahrt

Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse  
Höchstgrenze

GRZ (Grundflächenzahl)  
Höchstgrenze

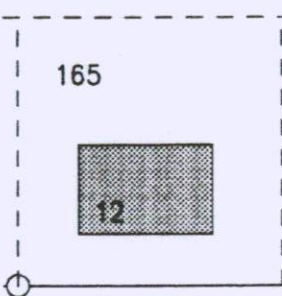


Offene Bauweise



Bushaltestelle

## B. Hinweise



geplante Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

Bestehende Gebäude  
mit Hausnummer

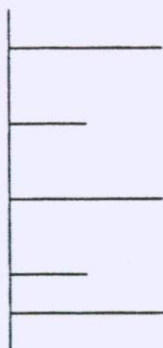
vorhandene Grenze

58 z.B.

Parzellennummer

500 Höhengschichtlinie

Böschung



# Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 91BayBO

Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990)

## 1. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

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

Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO 1990.

Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.

## 2 Grenzbebauung

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

## 3. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Anstelle der geplanten Garagen können auch offene Stellplätze oder Carports errichtet werden.

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

Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:

1 Stellplatz je Wohneinheit < 35 m<sup>2</sup>

1,5 Stellplätze je Wohneinheit < 75 m<sup>2</sup>

2 Stellplätze je Wohneinheit > 75 m<sup>2</sup>

zusätzlich jeweils 1 Stellplatz für Besucher je 3 Wohnungen.

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

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

#### 4. Bauliche Gestaltung

##### 4.1 Baukörper und Außenwände

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden (Traufseite : Giebelseite = mind. 4 : 3).

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

Zur Farbgebung der Fassade sind helle Farbtöne zu wählen.

##### Haustyp E + D

|                     |  |
|---------------------|--|
| Dachneigung:        | 30° - 38°  |
| Dachdeckung:        | rotter Ziegel od. Dachsteine, Gründächer sind erlaubt, |
| Wintergarten:       | Blech- u. Glaseindeckung zulässig,                     |
| Dachüberstand:      | Traufe max. 0,6 m                                      |
| Dachüberstand:      | Ortgang max. 0,8 m                                     |
| Wandhöhe im Mittel: | max 4,50 m (Schnittpunkt Wand/Dachhaut)                |

##### Haustyp E + 1

|                     |  |
|---------------------|--|
| Dachneigung:        | 18° - 21°  |
| Dachdeckung:        | rotter Ziegel od. Dachsteine, Gründächer sind erlaubt, |
| Wintergarten:       | Blech- u. Glaseindeckung zulässig,                     |
| Dachüberstand:      | Traufe max. 1,00 m                                     |
| Dachüberstand:      | Ortgang max. 1,0 m                                     |
| Wandhöhe im Mittel: | max. 6,5 m (Schnittpunkt Wand / Dachhaut)              |

## 4.2 Dächer

### Dachform:

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

Krüppelwalmdächer sind nicht erlaubt.

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

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

### Dachgauben:

Bei dem Haustyp E + D sind ab 32 ° Dachgauben erlaubt.

Mindestabstand vom Ortgang: 2,50 m.

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

Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50m

Gesamte Breite aller Gauben: Schleppgauben max. 1:3, Satteldachgauben max. 1:4 der Gebäudebreite.

Die Ausbildung von Dachgauben ist beim Haustyp E + 1 ausgeschlossen.

### Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie im mittleren Drittel der Dachlänge liegen.

Breite max. 3,50 m (Außenmaß).

### Erker:

Erker an den Gebäudeecken sind nicht erlaubt.

## 4.3 Nebengebäude:

Wandhöhe für alle Nebengebäude ab OK natürliches Gelände bis zum

Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut siehe Art. 7 BayBO: max. 3,50 m im Mittel.

Bei Grenzgaragen muß weiterhin die nach BayBO vorgegebene max. mittl. Wandhöhe von 3,00 m eingehalten werden.

## 4.4 Einfriedungen:

Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 1,00 m, Sockel nicht erlaubt.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,2 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher zulässig.

Bebaute Grundstücke längs der Bahneigentumsgrenze sind einzuzäunen.

## 4.5 Abstandsflächen:

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

#### 4.6 Auffüllungen:

Das natürliche Gelände darf nicht unnötig verändert oder gestört werden. Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Privatgrundstücken nur bis max. 0,80 m zulässig und dem natürlichen Geländeverlauf durch Abböschchen anzupassen.

Höhenversprünge des Geländes an den Grundstücksgrenze sind nicht erlaubt. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

#### 4.7 Eingrünung:

Die unbebauten Gartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 Laubbaum oder Obstbaumhochstamm je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Pflanzliste für heimische Sträucher und Bäume

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| + Winterlinden             | + Schwarzer Holunder |
| + alle Nußbäume            | + Schlehe            |
| + Schwarzerle              | + Heckenrose         |
| + Sandbirke                | + Stieleiche         |
| + Moorbirke                | + Kreuzdorn          |
| + Hainbuche                | + Heckenrose         |
| + Haselnuss                | + Kratzbeere         |
| + zweigriffiger Weissdorn  | + Brombeere          |
| + eingriffiger Weissdorn   | + Himbeere           |
| + Rotbuche                 | + Efeu               |
| + gew. Esche               | + Salweide           |
| + Zitterpappel             | + Bergulme           |
| + Vogelbeere               | + Sandbirke          |
| + heimische Obstbaumsorten |                      |

geeignete Ziersträucher:

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| + Kolkwitzie            | + Johannisbeere |
| + Ranunkelstrauch       | + Flieder       |
| + Bauernjasmin          | + Buchsbaum     |
| + Schmetterlingsstrauch |                 |



## 4.8 Schallschutzmaßnahmen

Passiver Schallschutz für Parzellen 3 – 10 und 16 – 22:

Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Schlafräume auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite liegen. Ist dies nicht möglich sind mind. Fenster der SSK 2 (VDI 2719,  $R_w \geq 30$  dB) einzubauen; zusätzlich wird der Einbau von integrierten Lüftern empfohlen. Bei Schlafräumen im Dachgeschoss ist die Dachhaut so zu dämmen, dass ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_w$  von mind. 30 dB erreicht wird.

Es wird aus Komfortgründen empfohlen in nach Norden ausgerichteten Schlafräumen Fenster der SSK 3 (VDI 2719,  $R_w \geq 35$  dB) sowie integrierte Lüfter einzubauen. Bei Schlafräumen im Dachgeschoss sollte die Dachhaut so gedämmt werden, daß ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_w$  von mind. 35 dB erreicht wird.

## Hinweise

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Bei Funden historischer Art (Bodenfunde, etc.) ist die Untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu verständigen.

Niederschlagswasser von Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und zur Toilettenspülung ode Gartenbewässerung zu verwenden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist.

Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken oder der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen.

Für die Außenbeleuchtung sollen nur Insektenverträgliche Lampen verwendet werden. Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes und der vorliegende Plan sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, noch aus dem vorliegenden Plan und Text abgeleitet werden.

# Satzung

## über den Bebauungsplan "Kothmaißling West"

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl I S.137) i.V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat von Cham in seiner Sitzung vom 14.12.2000 den Bebauungsplan "Kothmaißling West" als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1:5000 mit zeichnerischem Teil vom 11.12.2000
2. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 11.12.2000
3. Textliche Festsetzungen vom 11.12.2000

### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 16.03.2001  
Stadt Cham

.....  
(1. Bürgermeister)

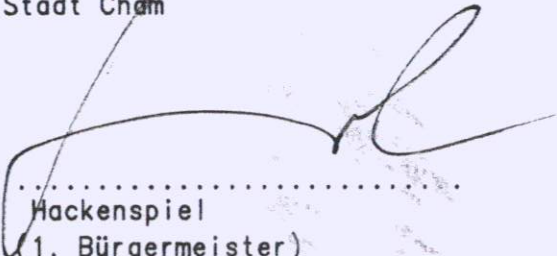


# Verfahrensvermerke

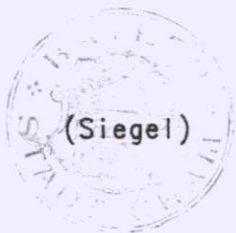
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kothmaißling West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.



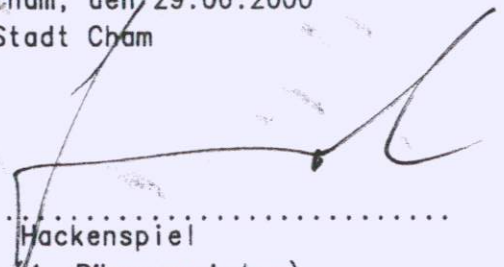
Cham, den 09.06.2000  
Stadt Cham

  
.....  
Hackenspiel  
(1. Bürgermeister)

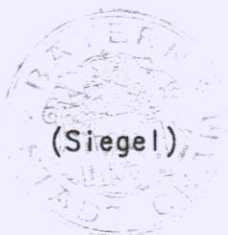
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.2000 hat in der Zeit vom 13.06.2000 bis 28.06.2000 stattgefunden.



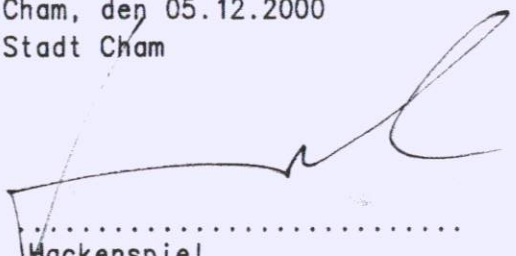
Cham, den 29.06.2000  
Stadt Cham

  
.....  
Hackenspiel  
(1. Bürgermeister)

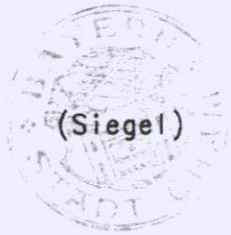
Der Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2000 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 25.10.2000 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2000 bis 04.12.2000 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 05.12.2000  
Stadt Cham

  
.....  
Hackenspiel  
(1. Bürgermeister)

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.12.2000 als Satzung beschlossen.



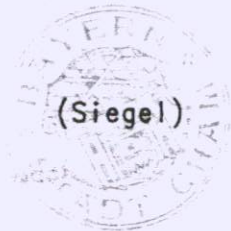
(Siegel)

Cham, den 15.12.2000  
Stadt Cham

.....  
Heckenspiel  
(1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan "Kothmaißling West" entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 14.12.2000 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 16.03.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die § 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.



(Siegel)

Cham, den 16.03.2001  
Stadt Cham

.....  
Heckenspiel  
(1. Bürgermeister)