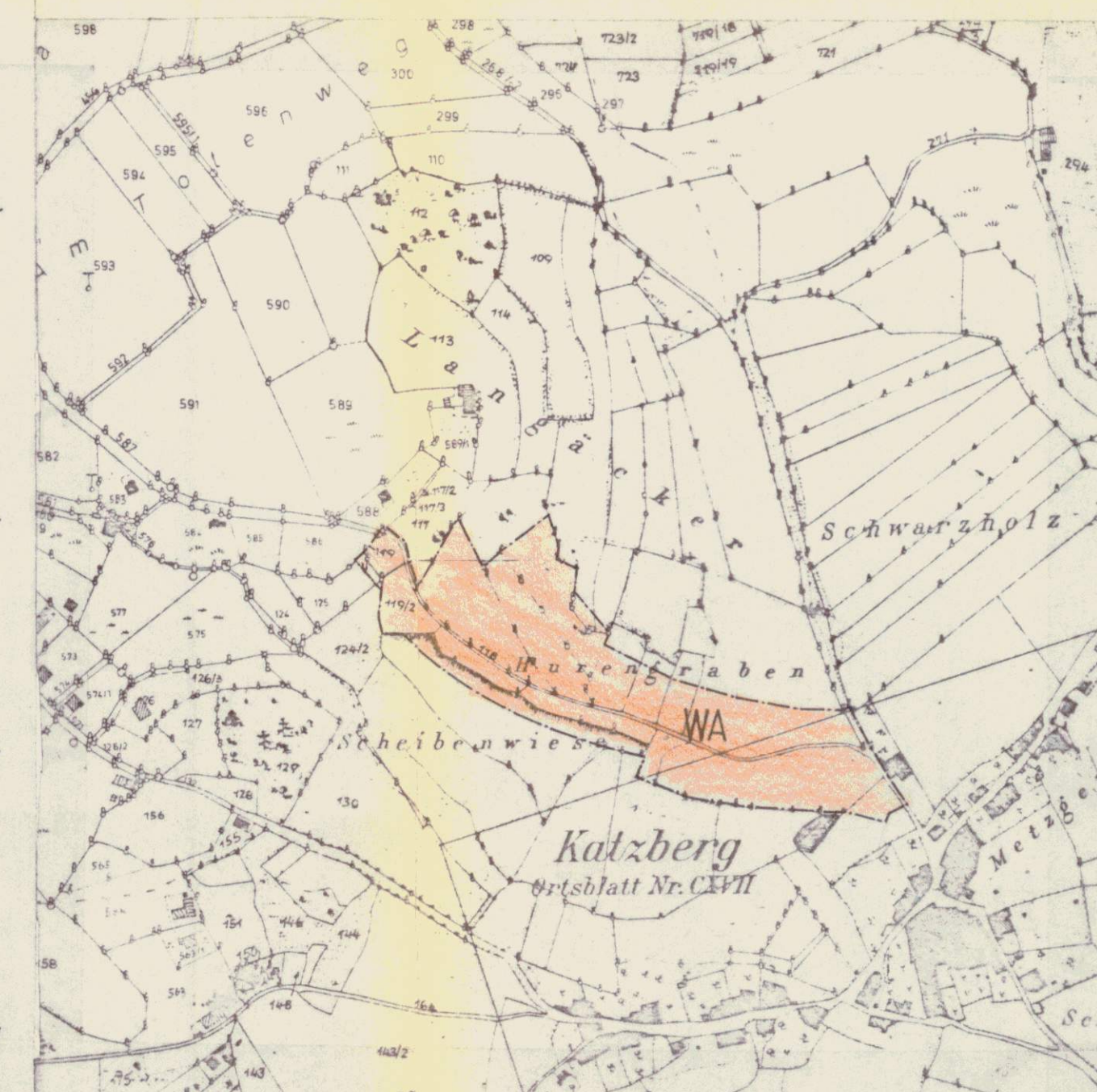
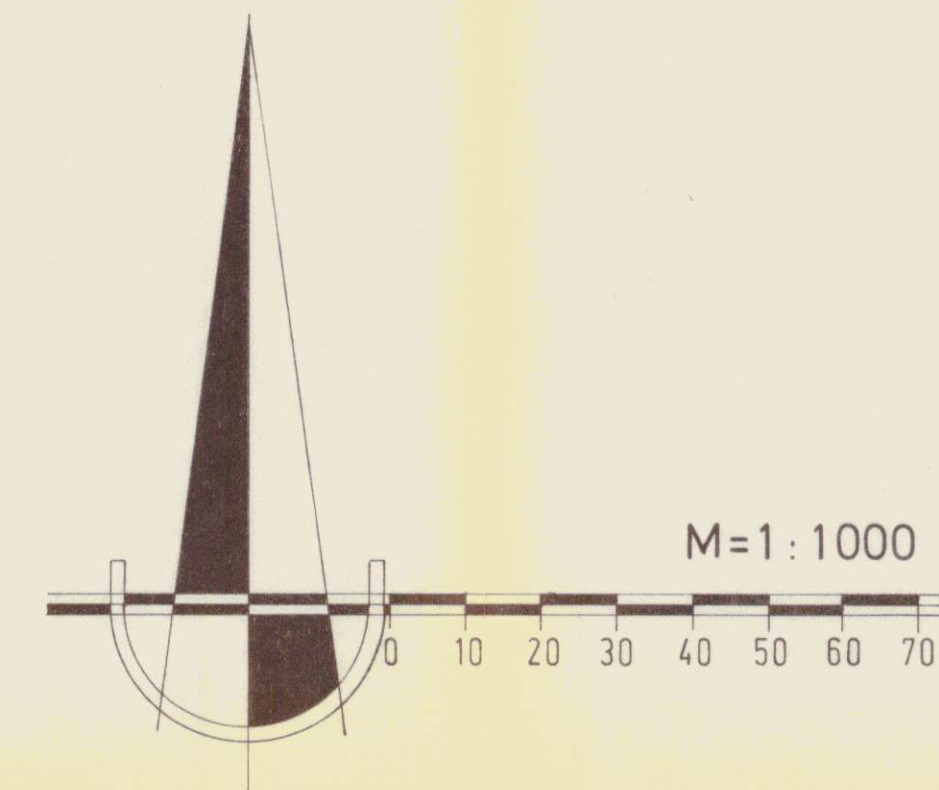


VERBINDLICHER BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN -

STADT CHAM ORTST. KATZBERG LANDKREIS CHAM

FÜR DAS BAUGEBIET „HÖHENWEG“

ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE



ÜBERSICHT: M 1:5 000

LEGENDE:

- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U = ERDGESCHOSS + UMGESCHOSS
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- MITTELSPANNUNGSLEITUNG 20 KV MIT SCHUTZZONE
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE
- FUSSWEG
- ZAHL DER VOLLGESchosSE
- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- FLURSTÜCKSNUMMER
- ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE
- UMFORMERSTATION
- KINDERSPIELPLATZ
- BÄUME ZU ERHALTEN
- BÄUME ZU PFLANZEN

REGELBEISPIELE: M = 1 : 200

DACHNEIGUNG: 24°-28°
DACHDECKUNG: ENGEBIERTER PFANNEN
KEINE DACHGAUBEN

NEBENGEBÄUDE = GARAGE (WIE HAUPTGEBÄUDE)

DACHNEIGUNG: 24°-28°
DACHDECKUNG: ENGEBIERTER PFANNEN
KEINE DACHGAUBEN

STRASSENDECKE: AFB UND BITUGRANIT
FROSTSCHUTTSCHICHT
SAUBERKEITSSCHICHT

DACHNEIGUNG: 24°-28°
DACHDECKUNG: ENGEBIERTER PFANNEN
KEINE DACHGAUBEN

NEBENGEBÄUDE = GARAGE
PULTDACH DACHNEIGUNG 3°-10°
DACHDECKUNG: WELLASBESTZEMENTPL. (rostbr.)
KUNSTSTOFFBELAG ODER ZINKBLECH (dunkelgrau)

HAUPTGEBÄUDE WIE
REGELBEISPIEL X

DACHNEIGUNG: 24°-28°
DACHDECKUNG: ENGEBIERTER PFANNEN
KEINE DACHGAUBEN

NEBENGEBÄUDE = GARAGE
PULTDACH DACHNEIGUNG 3°-8°
DACHDECKUNG: KUNSTSTOFFBELAG
ODER ZINKBLECH (dunkelgrau)

ZUWEISUNG DER ANTEILIGEN STRASSENBREITEN
FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

ALLE LEITUNGEN SIND STRENG PARALLEL, LEITUNGSKREUZUNGEN
RECHTWINKELIG ZUR STRASSENACHSE ZU VERLAGEN.

DACHNEIGUNG: 28°-36°
DACHDECKUNG: ENGEBIERTER PFANNEN
KEINE DACHGAUBEN

NEBENGEBÄUDE = GARAGE
PULTDACH DACHNEIGUNG 3°-10°
DACHDECKUNG: WELLASBESTZEMENTPL. (rostbr.)
KUNSTSTOFFBELAG ODER ZINKBLECH (dunkelgrau)

REGELBEISPIEL I

REGELBEISPIEL II

REGELBEISPIEL III

REGELBEISPIEL IV

REGELBEISPIEL V

REGELBEISPIEL VI

FÜR PARZELLE 1-13, 13a

FÜR PARZELLE 23-28

FÜR PARZELLE 15, 16, 22

FÜR PARZELLE 19

FÜR PARZELLE 17, 18, 20, 21, 20a

FÜR PARZELLE 14, 29

- #### BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- 1) **Nutzungsart:**
Das Baugelände ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I. S. 1237) in offener Bauweise.
 - 2) **Hauptgebäude:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel. In den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Strafen sind zulässig bis max. 60 cm, an Ortsgang bis max. 60 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E+U" an der Bergseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 3,80 m, an der Talseite 6,50 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Dachgauben sind unzulässig. Dachüberstand am Ortsgang mindestens 35 cm.
 - 3) **Nebengebäude (Garagen):**
Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. So Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22, Abs. 4 BauVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
"Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talwärts zweigeschossig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen."
 - 4) **Außenwerbung:**
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
 - 5) **Einfriedigungen:**
Zulässig sind Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,20 m Höhe, einschließ-lich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedigung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedigungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
 - 6) **Terrassen:**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebenso Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
 - 7) **Bepflanzung:**
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Alle an der Nordgrenze vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke stehende Sträucher dürfen nicht höher als 1,00 m werden.
 - 8) **Freileitungen:**
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
 - 9) **Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden. An der Nordgrenze der Parz. 29 wird der bestehende Abstand als Abstandsfläche festgesetzt.

Begründung: (siehe Bundesbaugesetz § 9 Abs. 6)
Im Osten des Ortsteils Katzberg soll in Anschluß an die bestehende Bebauung neues Baugelände bereitgestellt werden. Bei der Fläche handelt es sich um ein nach Südwesten geneigtes Hanggelände. Schwierigkeiten bei der Bebauung sind nicht zu erwarten. Die westlich des neuen Baugeländes angrenzenden Grundstücke sind bereits bebaut. Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Cham als Baugelände ausgewiesen.
Das Baugelände kann an die bestehenden Straßen günstig angeschlossen werden. Die Grundstücksflächen für die neue Siedlungsstraße sind zum größten Teil vorhanden und vermessen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen, sowie der Abwasserkanal werden an die vorhandene städtische Anlage angeschlossen.

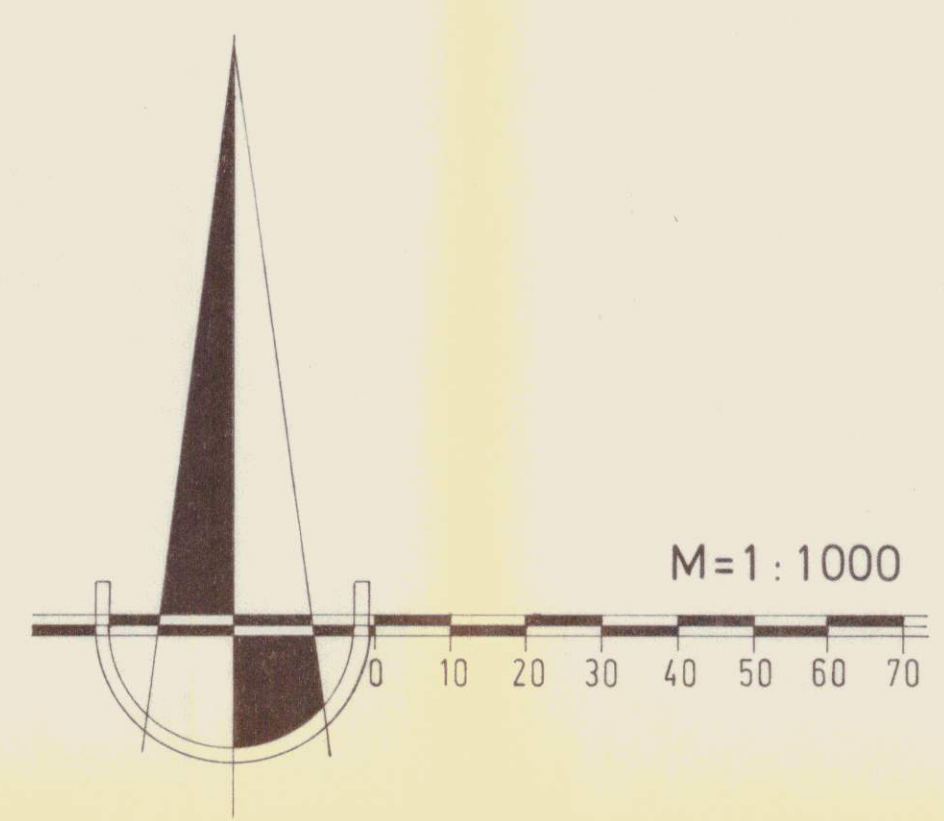
Aufgestellt: Cham, den 2. JULI 1975 Ke
GEÄNDERT: Cham, den 6. NOVEMBER 1975 Ke
6. MÄRZ 1976
Landratsamt Cham i. S. (Wimmer)

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes: 4. 11. 1974 NR. 405
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes: 7. 7. 1975 NR. 232
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften: 21. 7. 1975 - 21. 8. 1975
NACHMALIGE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES: 8. 12. 1975 - 8. 1. 1976
Beschl. des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Nutzung gemäß § 40 BauNVO vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 244) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (BayGVBl. S. 104) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der VO vom 5. 12. 73 (GVBl. S. 559) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. 10. 1974 (GVBl. S. 502), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Verfassung in der Neufassung vom 1. 10. 1974 (GVBl. S. 512) geändert durch Gesetz vom 11. 11. 1974 (GVBl. S. 610): 31. 5. 1976 NR. 118
Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Regensburg: 21. 10. 1976
220-1141 Cuz 20/76
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung: Cham, den 6. 12. 76
CHAM, DEN 2. 12. 1976
STADT CHAM
Zinsmann (1. Bürgermeister)

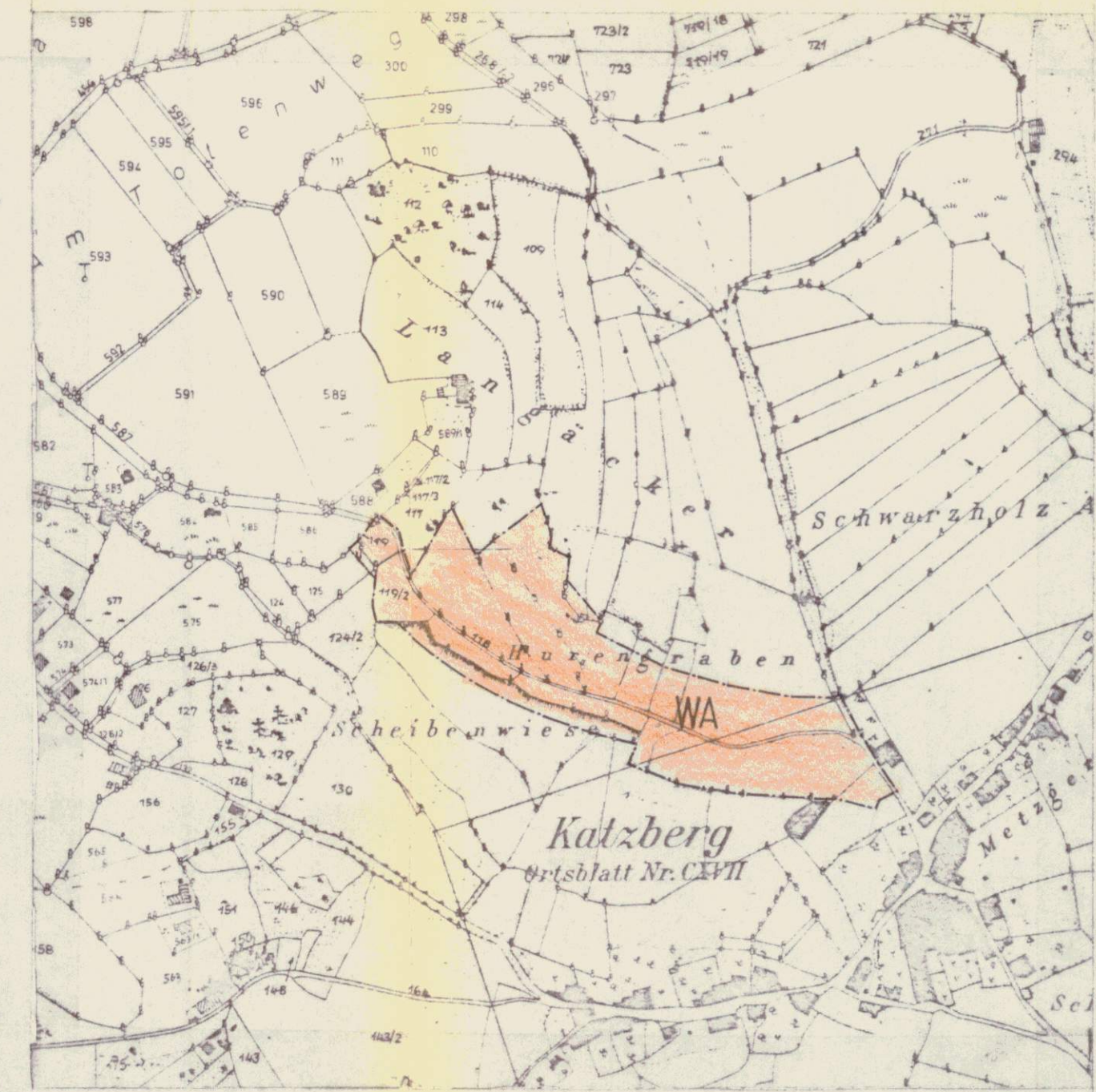
VERBINDLICHER BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN -

STADT CHAM ORTST. KATZBERG LANDKREIS CHAM

FÜR DAS BAUGEBIET „HÖHENWEG“



ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE



ÜBERSICHT: M 1:5000

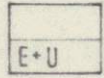
LEGENDE :

DACHDECKUNG: ENGOBIERTE PFANNEN
 DACHNEIGUNG: 24°-28°
 KEINE DACHGAUBEN

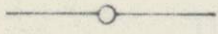
NEBENGEBÄUDE = GARAGE (WIE HAUPTGEBÄUDE)



BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG



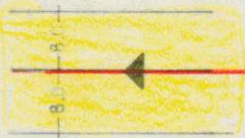
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U
 = ERDGESCHOSS + UNTERGESCHOSS



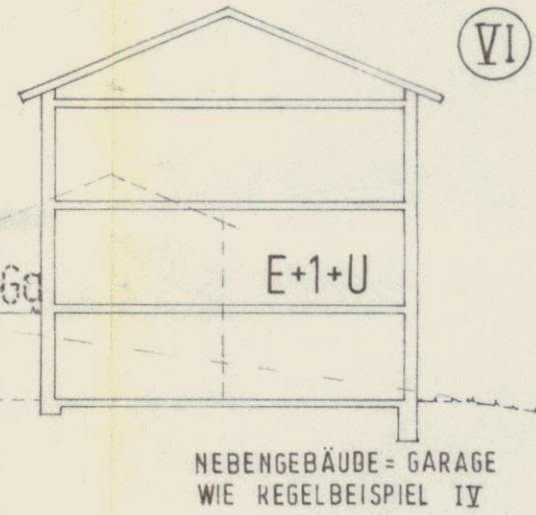
BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



MITTELSPANNUNGSLEITUNG 20 KV
 MIT SCHUTZZONE



NEBENGEBÄUDE = GARAGE
 WIE REGELBEISPIEL IV

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

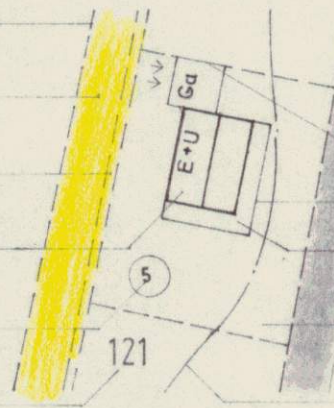
VERKEHRSFLÄCHE

FUSSWEG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

LAUFENDE PARZELLENUMMER

FLURSTÜCKSNUMMER



ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
 BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANENES

BAULINIE / BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN



ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE



UMFORMERSTATION



KINDERSPIELPLATZ



BÄUME ZU ERHALTEN



BÄUME ZU PFLANZEN

FÜR PARZELLE 1-13,13a REGELBEISPIEL (II)

FÜR PARZELLE 23-28 REGELBEISPIEL (I)

FÜR PARZELLE 15,16,22 REGELBEISPIEL (IV)

FÜR PARZELLE 19 REGELBEISPIEL (III)

FÜR PARZELLE 17,18,20,21,18a REGELBEISPIEL (V)

FÜR PARZELLE 14,29 REGELBEISPIEL (VI)

1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I. S. 1237) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 60 cm, am Ortgang bis max. 60 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E+U" an der Bergseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 3,80 m, an der Talseite 6,30 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Dachgauben sind unzulässig. Dachüberstand am Ortgang mindestens 35 cm.

3) Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22, Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

"Treten Garagen aufgrund der Geländeverhältnisse talseits zweigeschossig in Erscheinung, so ist die Talseite dieser Garagen sorgfältig einzugrünen."

4) Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5) Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,20 m Höhe, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

6) Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebenso Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7) Bepflanzung:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

Alle an der Nordgrenze vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke stehende Sträucher dürfen nicht höher als 1.00 m werden.

8) Freileitungen:

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

9) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden. An der Nordgrenze der Parz. 29 wird der bestehende Abstand als Abstandsfläche festgesetzt.

Aufgestellt:

Cham, den 2. JULI 1975 Ke.

GEÄNDERT:

Cham, den 6. NOVEMBER 1975 Ke.

6. MÄRZ 1976

Landratsamt Cham i. S.

[Signature]
(Wirner)

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes

4. 11. 1974 NR. 405

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes

7. 7. 1975 NR. 232

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften

21. 7. 1975 - 21. 8. 1975

NOCHMALIGE AUSLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8. 12. 1975 - 8. 1. 1976

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (BayGVBl. S. 161) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO von 5.12.73 (GVBl. S. 599) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.1974 (GVBl. S. 502), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610)

18. 3. 1976 - 20. 4. 1976

31. 5. 1976 NR. 118

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Regensburg

21. 10. 1976

220-1191 C#A 709/76

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung

Cham 6. 12. 76

CHAM, DEN 2. 12. 1976

STADT CHAM

[Signature]

Zimmermann
(1. Bürgermeister)

„HÖHENWEG“