

# Bebauungsplan M 1:1000

# Zeichenerklärung



- A. Planzeichen als Festsetzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, 1990)
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - private Zufahrt (Versicherungsfähig)
  - Garagenzufahrt (Versicherungsfähig)
  - öffentliche Grünfläche, geplant
  - öffentliche Grünfläche, bestehend, straßenbegleitend mit Böschung
  - Sichtdreieck
  - Spielplatz
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Trenngrün zwischen Garagenzufahrten
  - Wohnbebauung mit Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und Schlaf- und Kinderzimmer (Beschreibung in den textl. Festsetzungen)
  - Wohnbebauung mit Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer (Beschreibung in den textl. Festsetzungen)
- B. Planzeichen als Hinweise**
- 213 Flurstücksnummer
  - o-o-o bestehende Grenzen
  - geplante Grenzen
  - 381 Höhenchichtlinien
  - bestehende Gebäude
  - private Gartenfläche
  - Baugebieteingrünung privat, geplant
  - Bäume privat, geplant (Empfohlener Standort)
  - Straucher privat, geplant (Empfohlener Standort)
  - Bäume öffentlich, geplant (Empfohlener Standort)
  - Straucher öffentlich, geplant (Empfohlener Standort)
  - Parzellennummer
  - geplante Wohnbebauung mit Garage mit Angabe der Firstrichtung und Garagenzufahrt
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung  
 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert  
 3 = Dachform: SD = Satteldach  
 4 = Dachneigung  
 5 = Bauweise: o = offene Bauweise  
 6 = ---

- B. Planzeichen als Hinweise**
- 213 Flurstücksnummer
  - o-o-o bestehende Grenzen
  - geplante Grenzen
  - 381 Höhenchichtlinien
  - bestehende Gebäude
  - private Gartenfläche
  - Baugebieteingrünung privat, geplant
  - Bäume privat, geplant (Empfohlener Standort)
  - Straucher privat, geplant (Empfohlener Standort)
  - Bäume öffentlich, geplant (Empfohlener Standort)
  - Straucher öffentlich, geplant (Empfohlener Standort)
  - Parzellennummer
  - geplante Wohnbebauung mit Garage mit Angabe der Firstrichtung und Garagenzufahrt

## Satzung über den Bebauungsplan

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2111), ber. am 16.01.1998 (BGBl. S. 137) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 11.12.2000 den Bebauungsplan "Katzbach-Mitte" als Satzung beschlossen.

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 vom 23.11.2000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### §2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:  
 1. Übersichtslageplan (M 1:5000) vom 23.11.2000  
 2. Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 23.11.2000  
 3. Textliche Festsetzung vom 23.11.2000

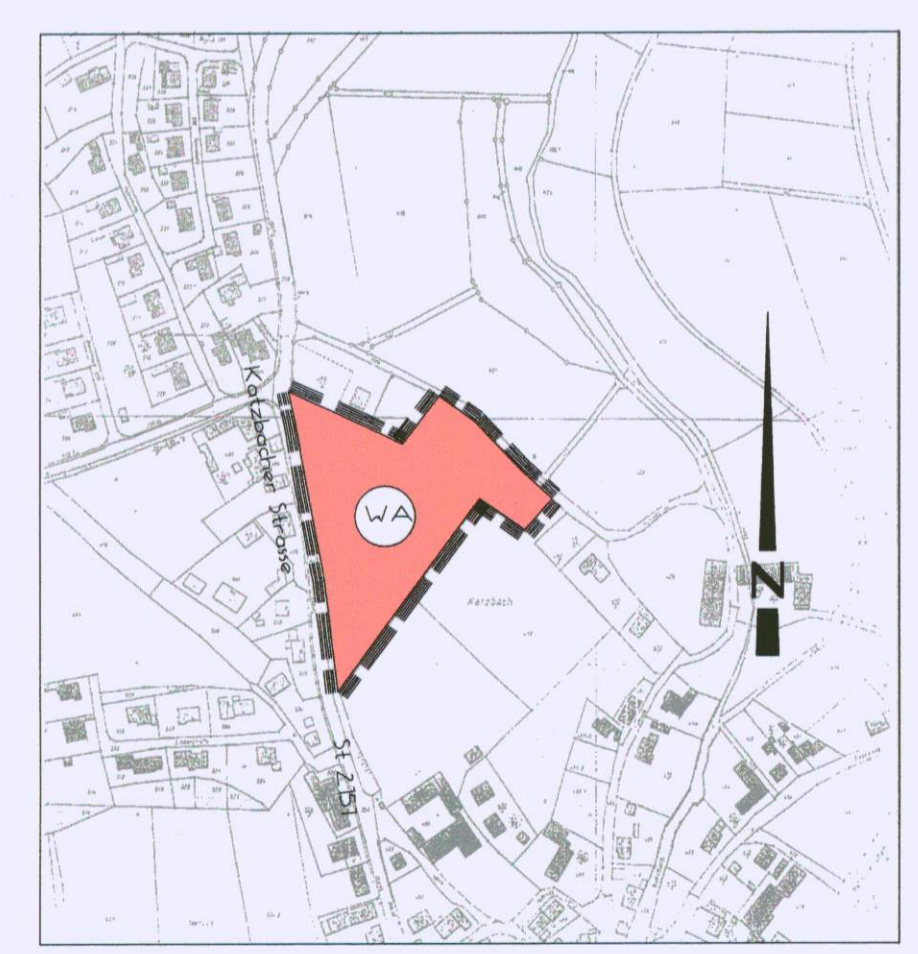
### §3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 31.08.2001,  
 Hackenspiel, 1. Bürgermeister

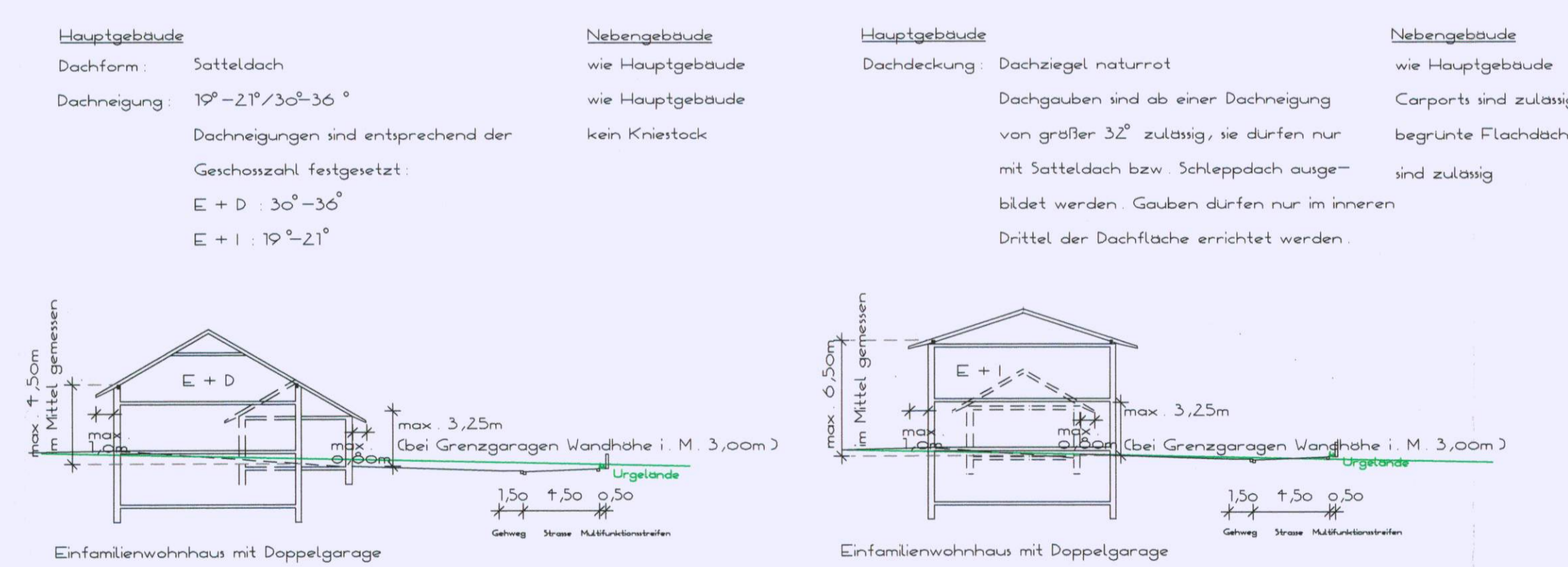
## Übersichtslageplan

M 1:5000



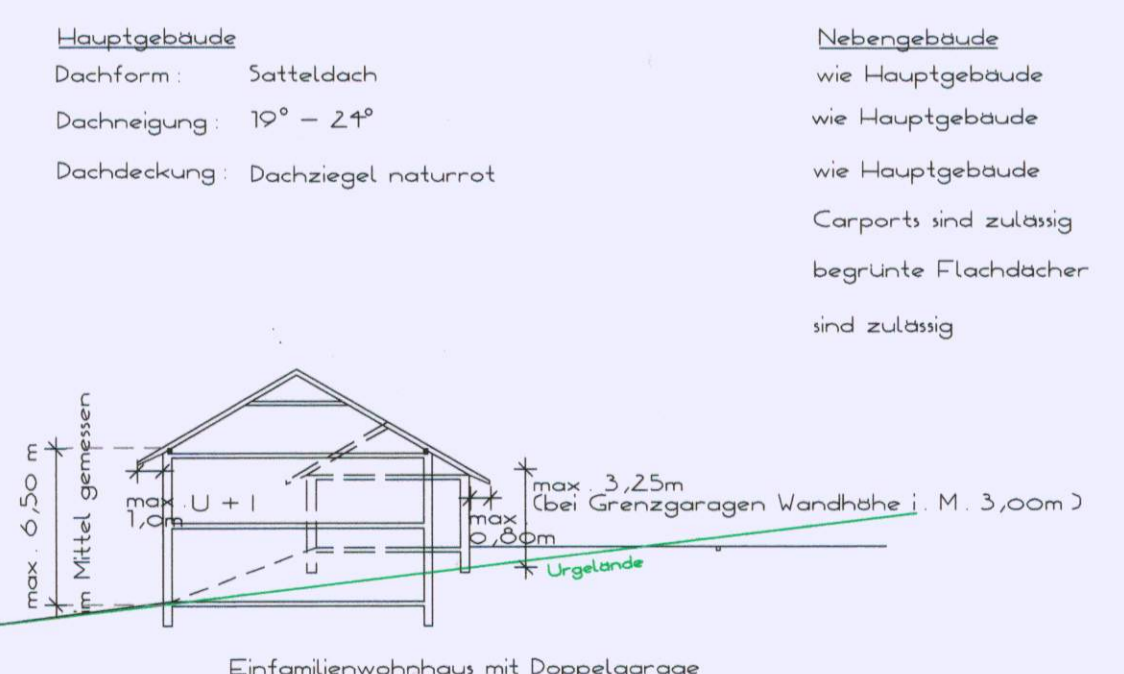
## Haustyp 1 und 2 M 1:200

Schnitt 2

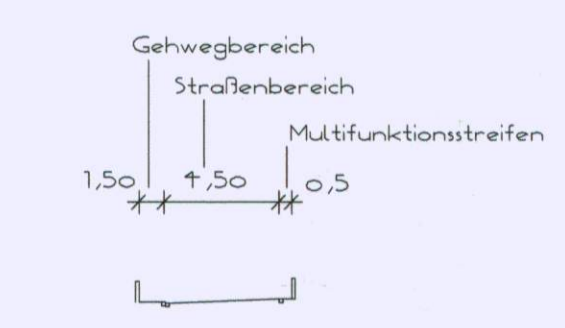


## Haustyp 3 M 1:200

Schnitt 1



## Regelbeispiele Straßenraum M 1:200



# BEBAUUNGSPLAN

# "KATZBACH-MITTE"

Aufgestellt: Cham, den 21.06.2000  
 Geändert: Cham, den 20.09.2000  
 Geändert: Cham, den 23.11.2000





# Bebauungsplan M 1:1000

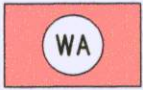


WA	U+I
SD	19°-24°
○	-

WA	E + I E + D <sup>1/2</sup>
SD	19°-21° 30°-36°
○	-



# A. Planzeichen als Festsetzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, 1990)



Baugrenze



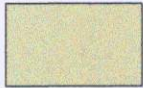
Baulinie



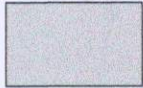
Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



private Zufahrt (versickerungsfähig)



Garagenzufahrt (versickerungsfähig)



öffentliche Grünfläche, geplant



öffentliche Grünfläche, bestehend, straßenbegleitend mit Böschung



Sichtdreieck



Spielplatz



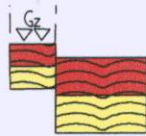
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



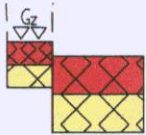
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Trenngrün zwischen Garagenzufahrten



Wohnbebauung mit Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und Schlaf- und Kinderzimmer (Beschreibung in den textl. Festsetzungen)



Wohnbebauung mit Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer (Beschreibung in den textl. Festsetzungen)

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte

3 = Dachform: SD = Satteldach

4 = Dachneigung

5 = Bauweise: o = offene Bauweise

6 = ---

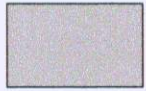
## B. Planzeichen als Hinweise

213 Flurstücksnummer

o—o—o bestehende Grenzen

----- geplante Grenzen

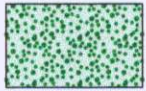
-----<sup>381</sup> Höhengichtlinien



bestehende Gebäude



private Gartenfläche



Baugebietseingrünung privat, geplant



Bäume privat, geplant (empfohlener Standort)



Sträucher privat, geplant (empfohlener Standort)



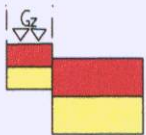
Bäume öffentlich, geplant (empfohlener Standort)



Sträucher öffentlich, geplant (empfohlener Standort)

⑫

Parzellennummer



geplante Wohnbebauung mit Garage mit Angabe der Firstrichtung und Garagenzufahrt

## Bebauungsplan „ KATZBACH-MITTE“

Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

Allgemeines Wohngebiet –WA (§4 BauNVO vom 23.01.1990)

### 1. Maß der baulichen Nutzung

**Typ 1**  
E + D

max. Grundflächenzahl : 0,4  
max. 2 Vollgeschosse  
max. Wandhöhe 4,50m i. Mittel gemessen

**Typ 2**  
E + I

max. Grundflächenzahl : 0,4  
max. 2 Vollgeschosse  
max. Wandhöhe 6,50m i. Mittel gemessen

**Typ 3**  
U + I

Höchstens ein Unter-, Erd- und Dachgeschoss zulässig,  
wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.  
max. Wandhöhe 6,50m i. Mittel gemessen

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.

### 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.

### 3. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Anstelle der geplanten Garagen, können auch offene  
Stellplätze oder Carport's errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der  
überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

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

## Bebauungsplan „ KATZBACH-MITTE“

### 4. Bauliche Gestaltung

#### 4.1 Dächer

Dachform	<p>Satteldach (SD) ist bei Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer symmetrisch zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszulegen.</p> <p>Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt sind.</p> <p>Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.</p>						
Dachneigung	<table><tr><td>U + I</td><td>19° – 24°</td></tr><tr><td>E + D</td><td>30° – 36°</td></tr><tr><td>E + I</td><td>19° - 21°</td></tr></table>	U + I	19° – 24°	E + D	30° – 36°	E + I	19° - 21°
U + I	19° – 24°						
E + D	30° – 36°						
E + I	19° - 21°						
Dachdeckung	<p>Grundsätzlich naturrote Ziegel oder Dachsteine; Gründächer sind jedoch erlaubt, ebenso bei Anbauten (z.B. Wintergärten) Blecheindeckungen.</p>						
Dachgauben	<p>Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 32° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schleppdach ausgebildet werden. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.</p> <p>Mindestabstand vom Ortgang : 2,50 m</p> <p>Schleppgauben : Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander: min. 2,00 m</p> <p>Gesamte Breite aller Gauben : Gebäudebreite = max. 1 : 3</p> <p>Satteldachgauben : Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander : min. 1,50 m, Abstand vom Zwerchgiebel min. 1,50m</p> <p>Gesamte Breite aller Gauben : Gebäudebreite = max. 1 : 4</p>						
Zwerchgiebel	<p>Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie symmetrisch im mittleren Drittel der Dachfläche liegen.</p> <p>Breite max. 3,50m (Außenmaß)</p>						
Dachüberstand	<p>giebelseitig max. 0,80m, traufseitig max.1,00m</p>						

#### 4.2 Baukörper und Außenwände

Grundrissproportionen: 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 überschreiten.

Wandhöhe ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut.

E + I /U + I	max. 6,50m i. Mittel
E + D	max. 4,50m i. Mittel

## Bebauungsplan „ KATZBACH-MITTE“

Zur Farbgebung der Fassaden sind helle Farbtöne zu wählen.

### 4.3 Nebengebäude

Wandhöhe Nebengebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut –: max. 3,25m i. Mittel, bei Grenzgaragen max. 3,00m i.Mittel.- Art. 7 Abs. 4 BayBO

Garagen und Geräteschuppen sind in der Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Punkt 2 (Grenzbebauung) hat Vorrang vor dieser Festsetzung.

### 5. Einfriedung

Als strassenseitige Einfriedung sind Holzlatten – oder Hanichelzäune max. 1,20m Höhe zulässig.

Zwischen den Grundstücksgrenzen dürfen auch Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m verwendet werden, die aber mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. Werden Holzzäune gestrichen, so dürfen nur umweltverträgliche, ungiftige Lasuren verwendet werden.

Sockel sind nicht zulässig.

### 6. Geländegestaltung

Stützmauer und Gartenmauern sollten nur als Trockenmauer bzw Granitsteinmauer in einer Höhe von max.80 cm ausgeführt werden.

Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind bis max.0,80 m erlaubt.

### 7. Abstandsflächen

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

### 8. Eingrünung

#### Private Gartenlächen

Die unbebauten Grünanteile sind gärtnerisch zu gestalten.

Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Laub- oder Obstbaum je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

#### Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher

Großkronige Laubbäume : Winterlinde, Stieleiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuß



## Bebauungsplan „KATZBACH-MITTE“

Klein- und mittelkronige Laubbäume : Hainbuche, Eberesche,  
Feldahorn, Baumhasel  
Obstbaumhochstamm

Großsträucher : Haselnuß, Weißdorn, Holunder

Sträucher : Schlehen, Wildrosen, Gemeiner Schneeball,  
Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Öhrchenweide,  
Purpurweide, Mandelweide, Bruchweide  
,Faulbaum, Pfaffenhütchen

### 9. Schallschutzmaßnahmen

An den nachfolgend aufgeführten Fassaden sind keine „notwendigen Lüftungsfenster“ von Aufenthaltsräumen zulässig.

Alternativ ist der Einbau einer mechanischen Lüftung oder ein wintergartenähnlicher Vorbau möglich.

Haus 1	West	EG, OG
Haus 1	Nord	EG, OG
Haus 1	Süd	EG, OG
Haus 18	West	EG, OG
Haus 18	Nord	EG, OG
Haus 18	Süd	EG, OG
Haus 15	West	EG, OG
Haus 15	Nord	OG
Haus 15	Süd	EG, OG
Haus 13	West	EG, OG
Haus 13	Nord	EG, OG
Haus 13	Süd	EG, OG
Haus 2	West	EG
Haus 2	Süd	OG
Haus 17	West	OG
Haus 17	Süd	OG
Haus 14	Süd	OG
Haus 12	West	OG
Haus 12	Süd	OG

An den nachfolgend aufgeführten Fassaden sind keine „notwendigen Lüftungsfenster“ von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

Alternativ ist der Einbau einer mechanischen Lüftung möglich.

Haus 1	West	EG, OG
Haus 1	Nord	EG, OG
Haus 1	Süd	EG, OG
Haus 18	West	EG, OG
Haus 18	Nord	EG, OG
Haus 18	Süd	EG, OG
Haus 15	West	EG, OG
Haus 15	Nord	OG
Haus 15	Süd	EG, OG
Haus 13	West	EG, OG
Haus 13	Nord	EG, OG
Haus 13	Süd	EG, OG



## Bebauungsplan „ KATZBACH-MITTE“

Haus 2	West	EG, OG
Haus 2	Süd	EG, OG
Haus 17	West	EG, OG
Haus 17	Süd	EG, OG
Haus 14	West	OG
Haus 14	Süd	EG, OG
Haus 12	West	EG, OG
Haus 12	Süd	EG, OG
Haus 16	West	OG

An den Wohngebäuden darf das bewertete Schalldämmmass der Außenwände einen Wert von  $R'w = 50$  dB das bewertete Schalldämmmass des Daches einen Wert von  $R'w = 40$  dB nicht unterschreiten.  
Es sind Fenster der Schallschutzklasse II zu verwenden.

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln (Gartenteich, Zisterne usw.) und zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt 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.

Bei Baumbepflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Für die Außenbeleuchtung sollen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

Bei der Bepflanzung von Privatgärten sollten hauptsächlich heimische Laub-, Obst- und Wildgehölze und auch freiwachsende Ziersträucher wie Felsenbirne, Schmetterlingsstrauch, Forsythie, Koiwitzie, Deutzie, Weiglie, Kornelkirsche u.ä. verwendet werden.

Als abschirmende Bepflanzung entlang der privaten Grundstücksgrenzen und zur freien Landschaft hin sollen einreihige freiwachsende Mischhecken aus heimischen Laubgehölzen (siehe Auswahlliste) angelegt werden. Die Anlage von geschnittenen Hecken ist straßenseits und zur freien Landschaft zu unterlassen.

Fensterlose Wände sollten mit Kletterpflanzen oder Obstspalieren begrünt werden.

### Planunterlagen

Flurkarte M = 1:1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen, noch dem Text abgeleitet werden.



# Satzung über den Bebauungsplan

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

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 vom 23.11.2000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## §2 Bestandteile der Satzung

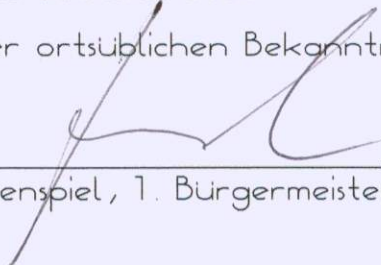
Der Bebauungsplan besteht aus:

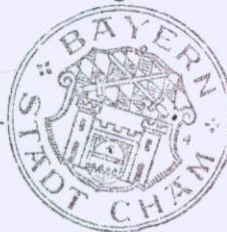
1. Übersichtslageplan (M 1:5000) vom 23.11.2000
2. Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 23.11.2000
3. Textliche Festsetzung vom 23.11.2000

## §3 Inkrafttreten

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

Cham, den 31.08.2001,

  
\_\_\_\_\_  
Hackenspieler, 1. Bürgermeister





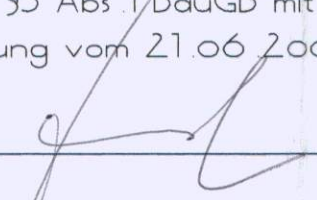
# Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 29.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Katzbach Mitte" beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Cham, den 24.07.2000,   
Hackenspiel, 1. Bürgermeister

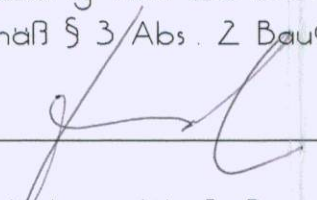


Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2000 hat in der Zeit vom 21.07.2000 bis 11.08.2000 stattgefunden.

Cham, den 14.08.2000,   
Hackenspiel, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2000 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 14.09.2000 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2000 bis 20.11.2000 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 21.11.2000,   
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 23.11.2000 als Satzung beschlossen.

Cham, den 15.12.2000,   
Hackenspiel, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan "Katzbach Mitte" 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 31.08.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermann Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolge 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 01.09.2001,   
Hackenspiel, 1. Bürgermeister

