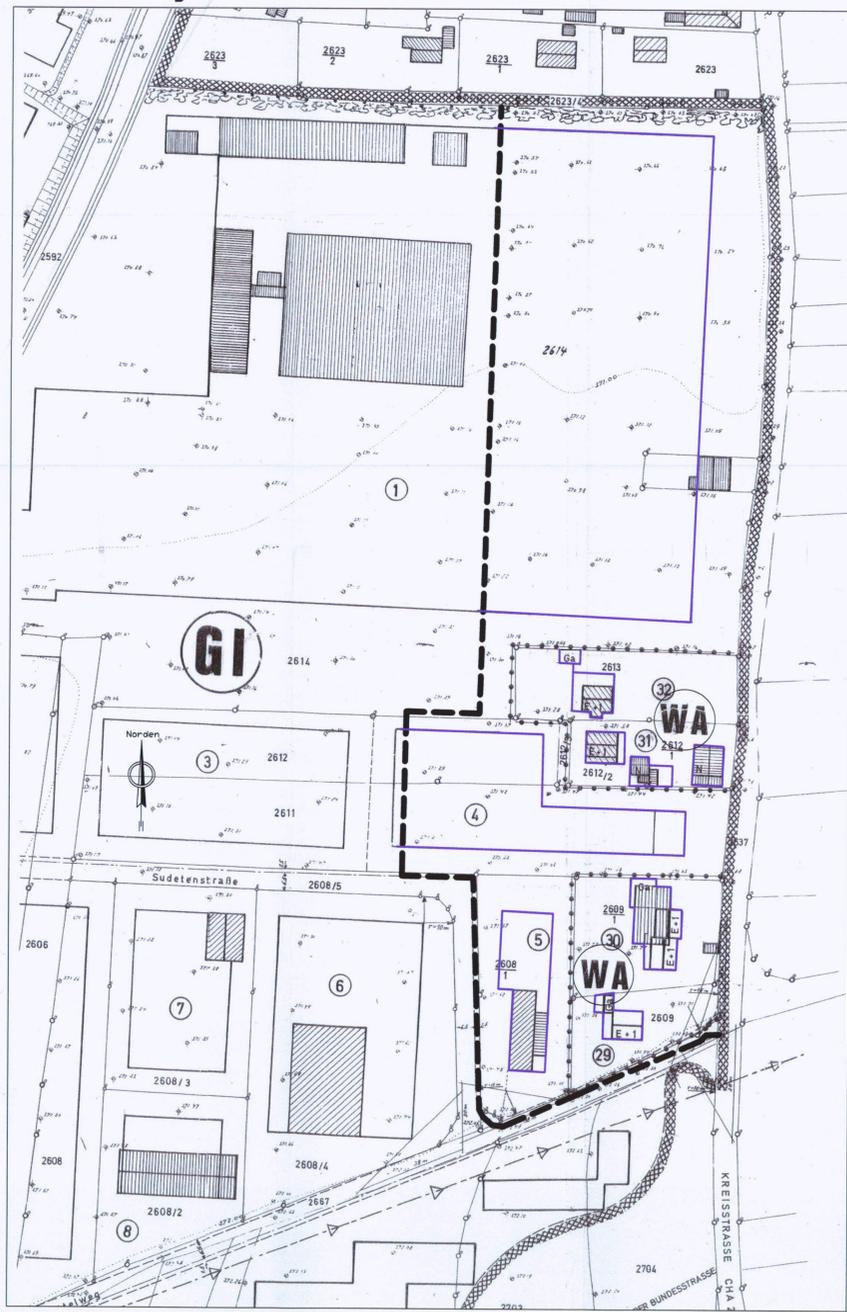


Best. Planung M = 1:1000



Neue Planung M = 1:1000



Satzung
über die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Janahof - 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 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 16.09.2004 die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Janahof - West" als Sitzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1:1000 vom 24.08.2004 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inhalt der Bebauungsplanänderung
Der Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 24.08.2004.

§ 3
Inkrafttreten
Cham, den 29.09.2004
Stad t C h a m
Hackenspi e l
1. Bürgermeister

Begründung:
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB 1998 sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan "Janahof-West" weicht im Bereich der Firma Siemens von den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ab. Insbesondere verleiht die Festsetzung eines Industriegebietes neben einem Wohngebiet den sich aus § 1 Abs. 6 BauGB 1998 ergebenden Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen. Der Bebauungsplan "Janahof-West" ist deshalb entsprechend anzupassen.

- Legende:**
- Planliche Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze des Änderungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 1990)
 - Industriegebiet (§ 9 BauNVO 1990)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990)
 - E+D Erdgeschoss u. Dachgeschoss
 - E+D Erdgeschoss u. Obergeschoss
 - II Vollgeschoss max.
 - z.B. 0,4 max. GRZ
 - z.B. 20-30°
 - SD Satteldach
 - PD Pultdach
 - o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990
 - Wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 jedoch Baukörperlängen bis 170 m zulässig
 - Baugrenze
 - Freizuhaltendes Sichtdreieck
 - Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen
 - Best. und zu erhaltende Baugrubeneingrünung
 - Vorh. und zu erhaltender Gehölzbestand
 - Vorh. Grundstückszufahrt
- Planliche Hinweise:**
- Best. Hauptgebäude
 - Best. Nebengebäude
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Parzellenummer
 - Höhenlinien mit Angabe der Höhe ü.N.N.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB 1998 und Art. 91 BayBO 1998

- Wohnen im MI-Gebiet (§ 6 BauNVO vom 23.01.1990)**
- Maß der baulichen Nutzung
 - E + D Höchstens ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss zulässig, wobei das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein darf.
 - E + I Erdgeschoss und Obergeschoss
 - max. Grundflächenzahl 0,4
 - Stellplätze, Grundstückszufahrten
 - Für das MI-Gebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.
 - Anstelle der gepfl. Garagen können auch offene Stellplätze oder Carport's errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 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 1990 (Freibauflächen) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
 - Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau mit Grünanteilen auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterrasen).
 - Bauliche Gestaltung
 - 3.1 Dächer
 - Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszuliegen.
 - Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden. Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.
 - Dachneigung: E + D 30 - 38° E + I 19 - 23°
 - Dachdeckung: Naturrote Dachziegel oder Dachsteine, Blech, Trapezblech; Gründächer sind jedoch auch erlaubt.
 - Dachgauben: Erst ab einer Dachneigung von 30° erlaubt.
 - Mindestabstand vom Ortsgang 2,50 m.
 - Schleppgauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander: min. 2,00 m, gesamte Breite aller Gauben: Gebäudebreite = max. 1 : 3
 - Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m, Abstand vom Zwerchgiebel min. 1,50 m; gesamte Breite aller Gauben: Gebäudebreite = max. 1 : 4
 - Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie symmetrisch im mittleren Drittel der Dachlänge liegen. Breite max. 4,00 m (Außenmaß).
 - Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppgauben ist nicht zulässig.
 - Dachüberstand: E + D und E + I
 - giebelseitig max. 0,80 m
 - traufseitig max. 1,00 m
 - Baukörper und Außenwände
 - Grundrisssproportionen: 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. Anbauten sind mittig anzuordnen.
 - Reine Holzhäuser sind erlaubt.
 - Wandhöhe Wohngebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig): E + D max. 4,50 m E + I max. 6,50 m
 - 3.3 Garagen, Nebengebäude
 - Wandhöhe Nebengebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig) siehe Art. 7 Abs. 4 BayBO 1998 - max.: 3,00 m i. Mittel
 - Länge der Nebengebäude bei Grenzbebauung = max. 8,0 m
 - Abstandsflächen
 - Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 04.08.1997. Die Geltung des § 6 Abs. 4 und 5 BayBO 1998 wird angeordnet. Art. 7 Abs. 1 BayBO 1998 findet keine Anwendung.
 - Auffüllungen und Abgrabungen
 - Das natürliche Gelände darf nicht unnötig verändert oder gestört werden. Höhenversprünge des Geländes an den Grundstücksgrenzen sind nicht erlaubt.
 - Eingrünung
 - Private Gartenflächen
 - Die unbebauten Gartenanteile sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste gärtnerisch zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzhöhe beträgt 1 Laub- oder Obbaumhochstamm je angefangene 300 m² Grundstücksfläche. Wird keine Einfriedung zum Nachbargrundstück errichtet, muss mindestens eine einreihige Strauchreihe gem. Artenauswahlliste gepflanzt werden.

GE - Gebiet (§ 8 BauNVO vom 23.01.1990) und Gewerbebetriebe im MI-Gebiet (§ 6 BauNVO vom 23.01.1990)

- Maß der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse max. II
 - max. Grundflächenzahl MI-Gebiet 0,6
 - max. Grundflächenzahl GE-Gebiet 0,8
- Stellplätze
 - Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig.
- Bauliche Gestaltung
 - Da auf den Parzellen 1 und 5 die Baukörperlängen mehr als 50 m betragen bzw. möglich sind, wird abweichend zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 für das GE-Gebiet festgesetzt: ***Wie offene Bauweise, jedoch sind Baukörperlängen bis 170 m zulässig.***

Fortsetzung GE - Gebiet (§ 8 BauNVO vom 23.01.1990) und Gewerbebetriebe im MI-Gebiet (§ 6 BauNVO vom 23.01.1990)

- Stellplätze
 - Auf dem Baugrundstück sind je 40 m² Nettoumfäche 1 Stellplatz zu errichten. Für Lageräume und Lagerplätze sind je 60 m² ebenfalls 1 Stellplatz zu errichten. Besucherstellplätze müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein. Bei offensichtlichem Missverhältnis günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten.
 - Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau mit Grünanteilen auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterrasen).
 - Bei Stellplatzanlagen ab 10 PKW ist spätestens nach 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungstreifen anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbau- und entsprechenden Sträuchern zu bepflanzen.
 - Lagerplätze
 - Lagerplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau mit Grünanteilen auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterrasen), soweit keine gesetzlichen Regelungen dagegen stehen.
 - Bauliche Gestaltung
 - 4.1 Dächer
 - Dachform: Satteldach, Pultdach, Flugdach und gewölbte Dächer (Tonnendach) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden. Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszuliegen. Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.
 - Dachneigung: 5 - 8° bei Pultdach, Flugdach; bei Satteldächern 20 - 30°
 - Dachdeckung: Naturrote Dachziegel oder Dachsteine, Blech, Trapezblech; Gründächer sind jedoch auch erlaubt.
 - Dachüberstand Pult- u. Flugdach:
 - giebelseitig max. 2,50 m
 - traufseitig max. 2,50 m
 - Dachüberstand Satteldach:
 - giebelseitig max. 1,00 m
 - traufseitig max. 1,00 m
 - 4.2 Baukörper und Außenwände
 - Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, Trapezblech, Glas, Betonfertigteile, Metall bzw. Holzverschalt, herzustellen sowie Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegen stehen.
 - Reine Holzgebäude sind erlaubt.
 - Wandhöhe Hauptgebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig): max. 8,00 m
 - 4.3 Garagen, Nebengebäude
 - Wandhöhe Garagen, Nebengebäude ab der Grenze ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig) siehe Art. 7 Abs. 4 BayBO 1998 - max.: 3,00 m i. Mittel
 - Länge der Nebengebäude bei Grenzbebauung = max. 8,0 m
 - Zwerchgiebel: Zwerchgiebel innerhalb des Grundstückes ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig) - max.: 6,00 m i. Mittel
 - 4.4 Einfriedung
 - Soweit eine Einfriedung errichtet wird, ist sie aus Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun (stehende Rechteckform) ohne Sockel zulässig. Plastikummantelte Maschendrahtzäune sind unzulässig.
 - Höhe des Zaunes bis 1,80 m zulässig. In begründeten versicherungstechnischen Fällen können bezüglich der Höhe Ausnahmen gewährt werden. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen müssen Hinterpflanzungen durch heimische Sträucher gem. Artenauswahlliste angelegt werden.
 - Abstandsflächen
 - Grundrisssproportionen: 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. Anbauten sind mittig anzuordnen.
 - Reine Holzhäuser sind erlaubt.
 - Wandhöhe Wohngebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig): E + D max. 4,50 m E + I max. 6,50 m
 - 3.3 Garagen, Nebengebäude
 - Wandhöhe Nebengebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig) siehe Art. 7 Abs. 4 BayBO 1998 - max.: 3,00 m i. Mittel
 - Länge der Nebengebäude bei Grenzbebauung = max. 8,0 m
 - Eingrünung
 - Private Gartenflächen
 - Die unbebauten Gartenanteile sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste gärtnerisch zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzhöhe beträgt 1 Laub- oder Obbaumhochstamm je angefangene 300 m² Grundstücksfläche. Zwischen den einzelnen Grundstücken muss entlang der Grundstücksgrenzen je ein mind. 2,5 m breiter Grünstreifen, der mit heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Artenauswahlliste zu bepflanzen ist, angelegt werden.
 - Aussenwerbung
 - Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, des Strassenbildes und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
 - Werbeanlagen sind nur an Außenwänden zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 4% der jeweiligen Fassadenfläche, höchstens jedoch 6,0 m², nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen oberhalb der Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig. Freistehende Pylonen sind bis max. 6,0 m Höhe zulässig. Bei Werbeanlagen sind grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.
- Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher:**
- Großkronige Laubbäume:** Winterlinde, Stieleiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss.
- Klein- bis mittelkronige Laubbäume:** Hainbuche und Eberesche, Feldahorn, alle Obstbaumhochstämme.
- Großsträucher:** Haselnuss, Holunder.
- Sträucher:** Schlehen, Wildrosen, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Hartweidel, Liguster, Öhrchenweide, Purpurweide, Faulbaum.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeordnet.
- Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden. Das innerhalb des Grundstückes anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.
- 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 Bodenverfaltungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
- Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stadwerke - Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadwerken geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen.
- Für die Außenbeleuchtung sollen nur insektenverträgliche Leuchtssysteme und Lampen verwendet 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.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 26.02.2004 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Janahof - West" beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Cham, 28.04.2004
Stad t C h a m
Hackenspi e l
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1998 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.04.2004 hat in der Zeit vom 27.04.2004 bis 14.05.2004 stattgefunden.

Cham, 17.05.2004
Stad t C h a m
Hackenspi e l
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.06.2004 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 24.06.2004 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1998 in der Zeit vom 08.07.2004 bis 08.08.2004 öffentlich ausgelegt.

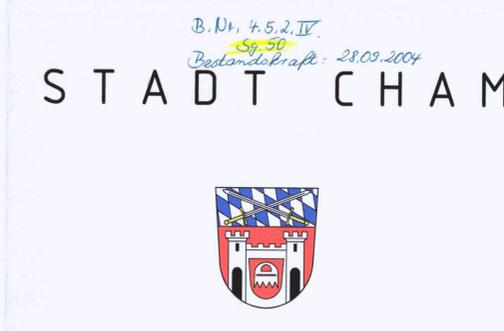
Cham, 10.08.2004
Stad t C h a m
Hackenspi e l
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.09.2004 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 1998 in der Fassung vom 24.08.2004 als Satzung beschlossen.

Cham, 17.09.2004
Stad t C h a m
Hackenspi e l
1. Bürgermeister

Die vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 16.09.2004 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung wurde am 28.09.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 1998 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 1998 und die §§ 214, 215 und 215a BauGB 1998 ist hingewiesen worden.

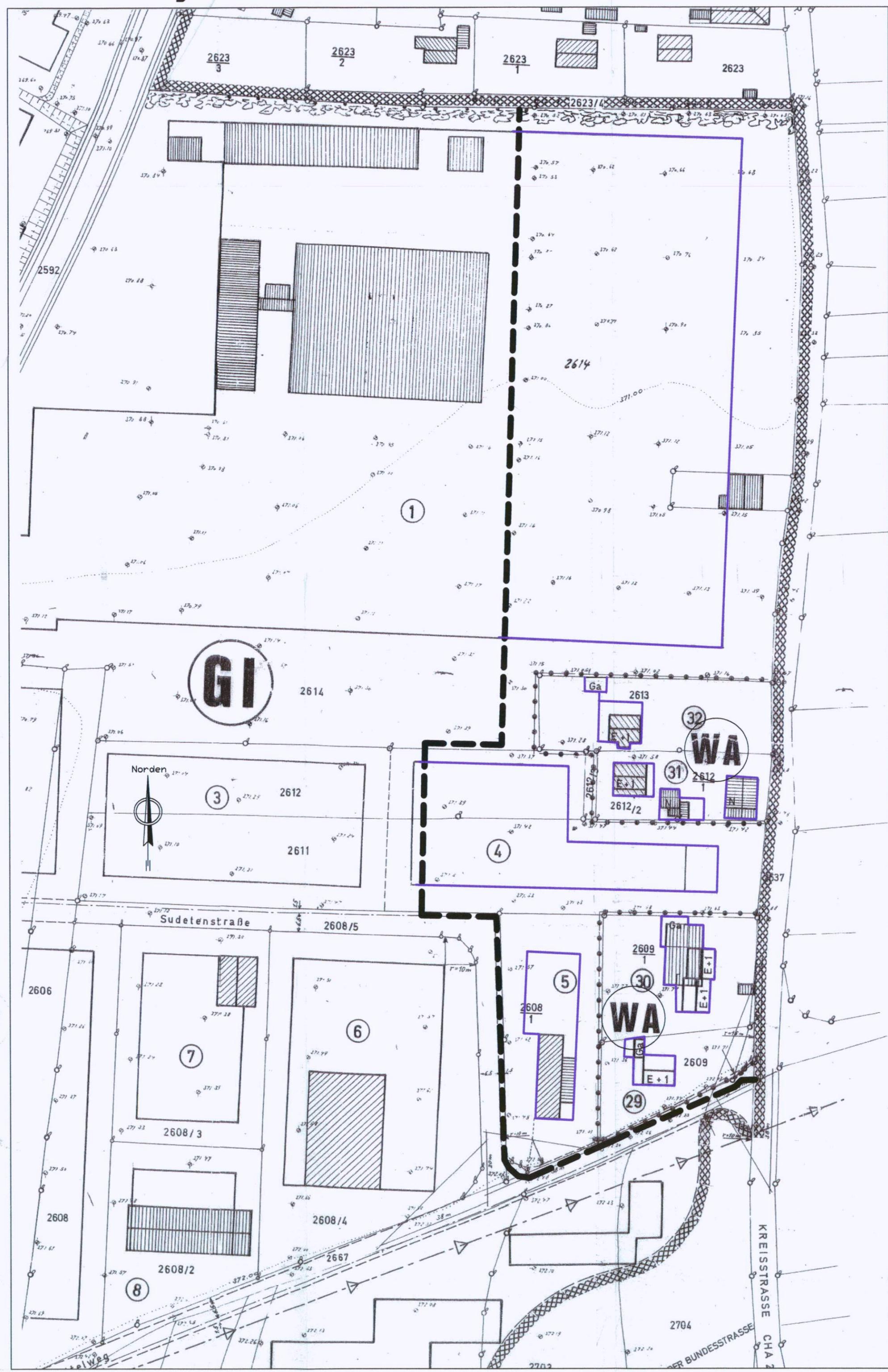
Cham, 29.09.2004
Stad t C h a m
Hackenspi e l
1. Bürgermeister



4. Änderung des Bebauungsplanes "Janahof - West"

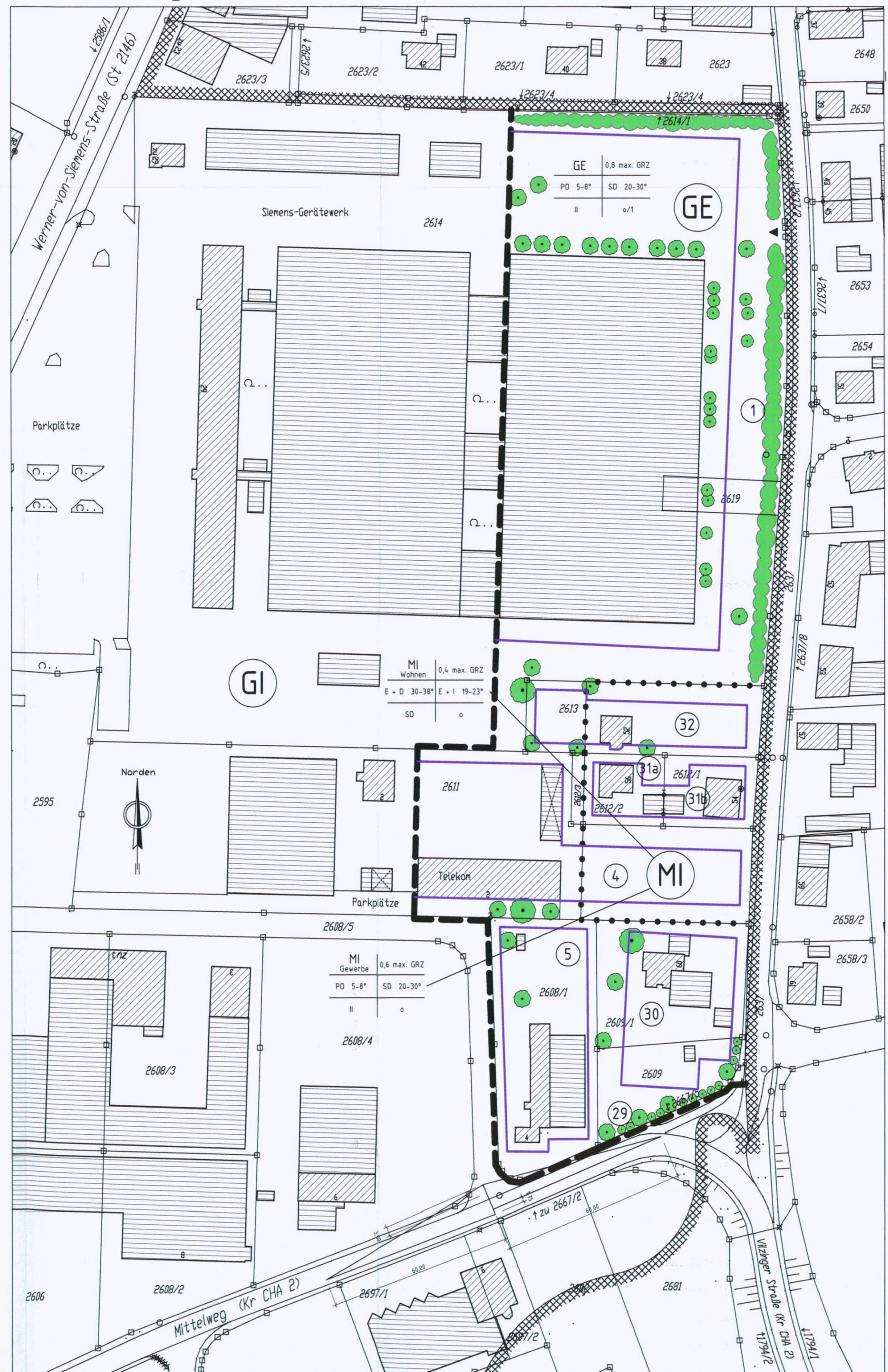
Planung: Stadtbauamt Cham
Marktplatz 2
93113 Cham

Aufgestellt: 06.04.2004
Geändert: 16.06.2004
Geändert: 24.08.2004



Neue Planung

M = 1:1000



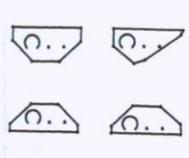
Siemens-Gerätewerk

2614

GE	0,8 max. GRZ
PD 5-8°	SD 20-30°
II	o/1

GE

Parkplätze



GI

MI	0,4 max. GRZ
Wohnen	
E + D 30-38°	E + I 19-23°
SD	o

Norden



Telekom

Parkplätze

MI	0,6 max. GRZ
Gewerbe	
PD 5-8°	SD 20-30°
II	o

2608/3

2608/2

Mittelweg (Kr CHA 2)

Vilinger Straße (Kr CHA 2)

Legende:

Planliche Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des Änderungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 1990)



Industriegebiet (§ 9 BauNVO 1990)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990)

E+D

Erdgeschoss u. Dachgeschoss

E+I

Erdgeschoss u. Obergeschoss

II

Vollgeschosse max.

z.B. 0,4 max. GRZ

Grundflächenzahl max.

z.B. 20-30°

Dachneigung

SD

Satteldach

PD

Pulldach

o

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990

o/1

wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990
jedoch Baukörperlängen bis 170 m zulässig

Baugrenze



Freizuhaltenes Sichtdreieck



Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen



Best. und zu erhaltende Baugebietseingrünung



Vorh. und zu erhaltender Gehölzbestand



Vorh. Grundstückszufahrt

Planliche Hinweise:



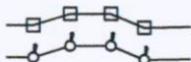
Best. Hauptgebäude



Best. Nebengebäude

z.B. 2609/1 oder 2612/2

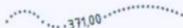
Flurstücksnummern



Bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. (4)

Parzellennummer



Höhenlinien mit Angabe der Höhe ü.NN

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB 1998 und Art. 91 BayBO 1998

Wohnen im MI-Gebiet (§ 6 BauNVO vom 23.01.1990)

1. Maß der baulichen Nutzung

E + D

Höchstens ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss zulässig, wobei das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein darf.

E + I

Erdgeschoss und Obergeschoss

max. Grundflächenzahl 0,4

Für das MI-Gebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.

2. Stellplätze, Grundstückszufahrten

Anstelle der gepl. Garagen können auch offene Stellplätze oder Carport's errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 1990 (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

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

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Dächer

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

Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden. Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

Dachneigung: E + D 30 - 38°
E + I 19 - 23°

Dachdeckung: Naturrote Dachziegel oder Dachsteine, Blech.

Dachgauben: Erst ab einer Dachneigung von 30° erlaubt.

Mindestabstand vom Ortgang 2,50 m.

Schleppgauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander : min. 2,00 m
gesamte Breite aller Gauben : Gebäudebreite = max. 1 : 3

Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m, Abstand vom Zwerchgiebel min. 1,50 m; gesamte Breite aller Gauben : Gebäudebreite = max. 1 : 4

Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie symmetrisch im mittleren Drittel der Dachlänge liegen. Breite max. 4,00 m (Außenmaß).

Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppgauben ist nicht zulässig.

Dachüberstand: E + D und E + I

- giebelseitig max. 0,80 m
- traufseitig max. 1,00 m

3.2 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 nicht überschreiten. Anbauten sind mittig anzuordnen.

Reine Holzhäuser sind erlaubt.

Wandhöhe Wohngebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig):

E + D	max. 4,50 m
E + I	max. 6,50 m

3.3 Garagen, Nebengebäude

Wandhöhe Nebengebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig) siehe Art.7 Abs.4 BayBO 1998 - **max.: 3,00 m i. Mittel**

Länge der Nebengebäude bei Grenzbebauung = max. 8,0 m

3.4 Einfriedung

Soweit eine Einfriedung errichtet wird, ist sie aus Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun (stehende Rechteckform) ohne Sockel zulässig. Plastikummantelte Maschendrahtzäune sind unzulässig.

Höhe des Zaunes als straßenseitige Einfriedung max. 1,20 m über Straßenoberkante, bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen bis 1,80 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher gemäß Artenauswahlliste. Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton sind unzulässig.

4. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 04.08.1997. Die Geltung des § 6 Abs. 4 und 5 BayBO 1998 wird angeordnet. Art. 7 Abs. 1 BayBO 1998 findet keine Anwendung.

5. Auffüllungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf nicht unnötig verändert oder gestört werden. Höhenversprünge des Geländes an den Grundstücksgrenzen sind nicht erlaubt.

6. Eingrünung

Private Gartenflächen

Die unbebauten Gartenanteile sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste gärtnerisch zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 Laub- oder Obstbaumhochstamm je angefangene 300 m² Grundstücksfläche. Wird keine Einfriedung zum Nachbargrundstück errichtet, muss mindestens eine einreihige Strauchreihe gem. Artenauswahlliste gepflanzt werden.

GE - Gebiet (§ 8 BauNVO vom 23.01.1990) und Gewerbebetriebe im MI-Gebiet (§ 6 BauNVO vom 23.01.1990)

1. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse	max. II
max. Grundflächenzahl MI-Gebiet	0,6
max. Grundflächenzahl GE-Gebiet	0,8

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grundflächenzahlen zulässig.

Da auf den Parzellen 1 und 5 die Baukörperlängen mehr als 50 m betragen bzw. möglich sind, wird abweichend zur offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990 für das GE-Gebiet festgesetzt:
" Wie offene Bauweise, jedoch sind Baukörperlängen bis 170 m zulässig " .

4.3 Garagen, Nebengebäude

Wandhöhe Garagen, Nebengebäude an der Grenze ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig) siehe Art. 7 Abs.4 BayBO 1998 - **max.: 3,00 m i. Mittel**

Länge der Nebengebäude bei Grenzbebauung = max. 8,0 m

Wandhöhe Garagen, Nebengebäude innerhalb des Grundstückes ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig) - **max.: 6,00 m i. Mittel**

4.4 Einfriedung

Soweit eine Einfriedung errichtet wird, ist sie aus Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun (stehende Rechteckform) ohne Sockel zulässig. Plastikummantelte Maschendrahtzäune sind unzulässig. Höhe des Zaunes bis 1,80 m zulässig. In begründeten versicherungstechnischen Fällen können bezüglich der Höhe Ausnahmen gewährt werden. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen müssen Hinterpflanzungen durch heimische Sträucher gem. Artenauswahlliste angelegt werden.

5. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 04.08.1997. Die Geltung des § 6 Abs. 4 und 5 BayBO 1998 wird angeordnet. Art. 7 Abs. 1 BayBO 1998 findet keine Anwendung.

6. Auffüllungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf nicht unnötig verändert oder gestört werden. Höhenversprünge des Geländes an den Grundstücksgrenzen sind nicht erlaubt.

7. Eingrünung

Private Gartenflächen

Die unbebauten Gartenanteile sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste gärtnerisch zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 Laub- oder Obstbaumhochstamm je angefangene 300 m² Grundstücksfläche. Zwischen den einzelnen Grundstücken muss entlang der Grundstücksgrenzen je ein mind. 2,5 m breiter Grünstreifen, der mit heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Artenauswahlliste zu bepflanzen ist, angelegt werden.

8. Aussenwerbung

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Strassenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.

Werbeanlagen sind nur an Aussenwänden zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 4% der jeweiligen Fassadenfläche, höchstens jedoch 6,0 m², nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig. Freistehende Pylone sind bis max. 8,0 m Höhe zulässig. Bei Werbeanlagen sind grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher:

Großkronige Laubbäume: Winterlinde, Stieleiche, Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Walnuss.

Klein- bis mittelkronige Laubbäume: Hainbuche und Eberesche, Feldahorn, alle Obstbaumhochstämme.

Großsträucher: Haselnuss, Holunder.

Sträucher: Schlehen, Wildrosen, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Öhrchenweide, Purpurweide, Faulbaum.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Niederschlagwasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden. Das innerhalb des Grundstückes anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutz-behörde 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.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stadtwerke - Erdkabeln 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.

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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Janahof - West"

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl 1 S.2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl 1 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 16.09.2004 die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Janahof - West" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1:1000 vom 24.08.2004 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 24.08.2004.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB 1998 in Kraft.

Cham, den 29.09.2004

Stadt Cham



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hackenspiel'.

Hackenspiel
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 26.02.2004 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Janahof - West" beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, 28.04.2004
Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hackenspiel'.

Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1998 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.04.2004 hat in der Zeit vom 27.04.2004 bis 14.05.2004 stattgefunden.



Cham, 17.05.2004
Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hackenspiel'.

Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.06.2004 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 24.06.2004 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1998 in der Zeit vom 08.07.2004 bis 09.08.2004 öffentlich ausgelegt.



Cham, 10.08.2004
Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hackenspiel'.

Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.09.2004 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 1998 in der Fassung vom 24.08.2004 als Satzung beschlossen.



Cham, 17.09.2004
Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hackenspiel'.

Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 16.09.2004 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung wurde am 28.09.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 1998 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 1998 und die §§ 214, 215 und 215a BauGB 1998 ist hingewiesen worden.



Cham, 29.09.2004
Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hackenspiel'.

Hackenspiel
1. Bürgermeister