

Stadt Cham

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz



B. Nr. 448.
Bestandskraft: "02.06.98"
Sg. 50.1 (H. Scheidbauer)

Bebauungsplan

"AM ZELLERFELD"

STADT CHAM

Satzung
über den Bebauungsplan
" AM ZELLERFELD "

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 Cham in seiner Sitzung am 28.05.1998 den Bebauungsplan " Am Zellerfeld " als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 12.05.1998 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan vom 12.05.1998
- 2) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 12.05.1998
- 3) Textliche Festsetzungen vom 12.05.1998

§ 3
Inkrafttreten

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



Cham, den 02.06.1998
Stadt Cham

Hackenspiel
1. Bürgermeister

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage

Das überplante Gebiet liegt in Chammünster (ca. 2 km östlich von Cham) am westlichen Ortsrand.

Äußere Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Süden: GV-Straße Untere Hofingerstraße, Flst.Nr. 678; Gmkg. Chammünster
Öffentl. Feld- u. Waldweg, Flst.Nr. 540; Gmkg. Chammünster
Westen: Flurstücke Nr. 533 und 567; Gmkg. Chammünster
Norden: Kreisstraße CHA 17, Flst.Nr. 530; Gmkg. Chammünster
Osten: Flurstücke Nr. 570, 568/1, 568/3 und 569; Gmkg. Chammünster

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Erschließung

Der Ortsteil Chammünster ist über die Bundesstraße B 85 und die Kreisstraße CHA 17 von der Kreisstadt Cham aus erreichbar.

Der Planungsbereich wird hauptsächlich über die bereits vorhandenen GV- Straße Untere Hofingerstraße im Süden des Baugebietes erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße an deren Ende sich ein Wendehammer befindet.

3. Hinweise zur Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.07.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein neues Wohngebiet in Chammünster beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Chammünster: Flst.Nr. 568, 540 (Teil), 582 (Teil) und 678 (Teil).

5. Erfordernisse der Planungsaufstellung

Durch die zusätzliche Ausweisung von Wohnflächen soll dem in Chammünster bestehenden Wohnbedarf Rechnung getragen werden.

6. Größe des Baugebietes

Die Fläche des Bruttobaugebietes beträgt ca. 7.600 m².

Davon sind

ca. 6.300 m ²	WA-Fläche
ca. 1.000 m ²	Erschließungsstraßen
ca. 300 m ²	Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt Cham gewährleistet.

Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt Cham gewährleistet. Die Stromanschlüsse der einzelnen Parzellen erfolgen durch Erdkabel.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Kommunalgas Nordbayern GmbH.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt über die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Cham.

8. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in einem Zug erfolgen.

Aufgestellt: 28.11.1997

Geändert: 25.02.1998

Geändert: 12.05.1998

Stadt/ Bauamt Cham

I.A.

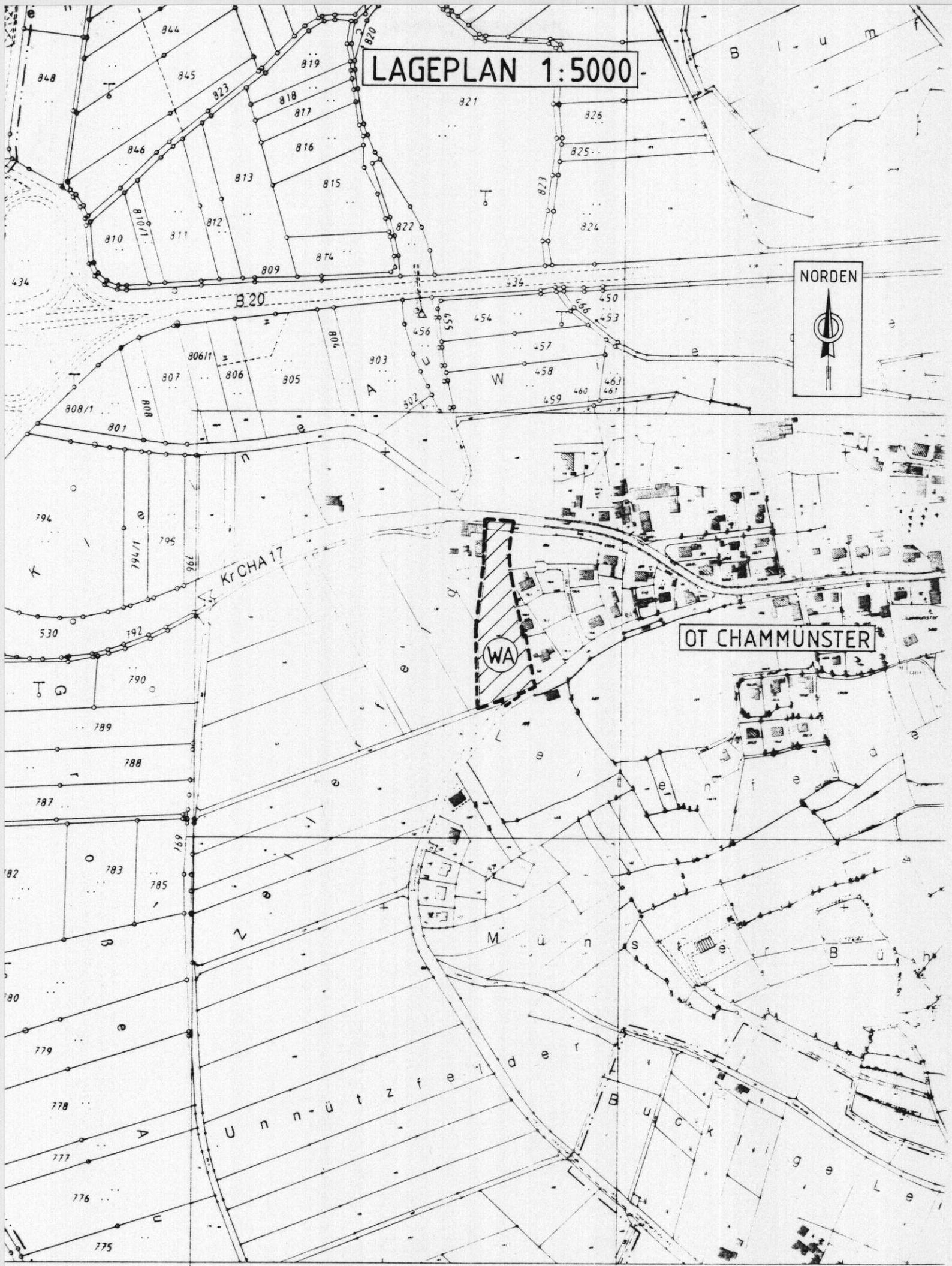

Panzer

Stadtbaumeister

Stadt / Cham


Hackenspieler
1. Bürgermeister

LAGEPLAN 1:5000



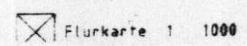
OT CHAMMÜNSTER

35

CHAM, 28.11.1997
25.02.1998
12.05.1998

0 05 - 5 -

Gde. Cham, Gmkg. Hc
ÜBERSICHT DER FLURKARTEN 1 1000



Kr CHA 17

530

460

510
2

531

370

582

549/3

583/6

NORDEN

570

BEST. STÄDT. KANALLEITUNG

56

570/7

570/1

375

533

373

WA (§ 4 BauNVO 1990)

GRZ max. 0,4 GFZ max. 0,8

0 SD, ZD

II(E+D) 35-42°
II(E+I) 18-21°

570/1

375

570/1

375

570/2

375

BEST. DRAINAGELEITUNG

375

380

544

380

UNTERE HOFINGERSTRASSE

537

500

BEBAUUNGSPLAN "AM ZELLERFELD"

M = 1:1000

STADTBAUAMT CHAM, 28.11.1997

25.02.1998

12.05.1998

Legende:

A) Planliche Festsetzungen:

1) Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990)

2) Maß der baulichen Nutzung

II Erdgeschoß u. Dachgeschoß, wobei daß Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf.

ⓂII Erdgeschoß u. Obergeschoß (zwingend)

0,4 Grundflächenzahl max.

0,8 Geschoßflächenzahl max.

3) Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze

 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO 1990)

4) Baukörper, Dach

SD Satteldach

ZD Zeltdach

35 - 42° Dachneigung bei Haustyp **II**

18 - 21° Dachneigung bei Haustyp **ⓂII**



Geplante Gebäude mit Angabe der verbindlichen Firstrichtung



Geplante Garagen mit Zufahrt

5) Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Öffentlicher Parkplatz

zu 5) Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

G+R

Geh- und Radweg mit versickerungsfähigem Aufbau

6) Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Private Vorgartenfläche, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf



zu pflanzende Bäume und Sträucher



vorh. Böschungen

7) Sonstige Darstellungen



Grenze des Geltungsbereiches



Unterirdische Entsorgungsleitung



Mit Leitungsrechten zugunsten der Flst.Nr. 569 zu belastende Flächen

B) Planliche Hinweise:



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude

z.B. 568

Flurstücksnummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen

z.B. 7

Parzellennummer



Höhenlinien

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990)

1. Maß der baulichen Nutzung

II

E + D

Höchstens ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß zulässig, wobei das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf.

Ⓜ

E + I

Erdgeschoß und Obergeschoß (zwingend)

max. Grundflächenzahl 0,4

max. Geschoßflächenzahl 0,8

Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.

2. Garagen, 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 (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. Krüppelwalmdächer sind nicht erlaubt.

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

Nur bei Parzelle 1: Zelt Dach für Haupt- u. Nebengebäude zwingend

Dachneigung: II 35 - 42 °

Ⓜ 18 - 21 °

Dachdeckung: Grundsätzlich aus naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen; Gründächer sind jedoch auch erlaubt, ebenso bei Anbauten (z.B. Wintergärten) Blecheindeckungen.

Dachgauben: II Gauben 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

Ⓜ Gauben generell nicht erlaubt

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

Breite max. 3,50 m (Außenmaß).

Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppgauben ist nicht zulässig.

Erker: Erker an den Gebäudeecken sind nicht zulässig.

Dachüberstand: II + Ⓜ

- giebelseitig max. 0,80 m

- traufseitig max. 1,00 m

Ⓜ - nur Parzelle ①

- giebelseitig max. 0,40 m

- traufseitig max. 0,50 m

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

3.2

Baukörper und Außenwände

Grundrißproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z. B. Loggien) auszubilden.

(Traufseite : Giebelseite = mind. 3 : 2) Gebäudebreite jedoch max. 10,50 m.

Bei Parzelle 1 gilt:

(Traufseite : Giebelseite = 1 : 1) Gebäudebreite jedoch max. 10,50 m.

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

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen bzw. holzverschalt, herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt. Reine Holzhäuser sind erlaubt.

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

II max. 4,20 m
 (II) max. 6,30 m

Eine Sockelhöhe größer als 0,30 m ist nicht zulässig (Höhe des in der Putzstruktur abgesetzten Spritzwasserbereiches).

Zur Farbgebung der Fassaden sind helle Farbtöne zu wählen.

3.3

Nebengebäude

Wandhöhe Nebengebäude ab OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufe) siehe Bay. BO Art.7, Abs.4. **max.: 3,00 m i. Mittel**

3.4

Außenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten.

Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen sind unzulässig.

Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,30 m² zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.

3.5

Außenbeleuchtung

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

3.6

Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Ungiftige Oberflächenbehandlung, farblos oder mit hellbraunem nicht deckenden Holzimprägniermittel. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0,80 m, Sockel nicht erlaubt. Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Holz hergestellt werden.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 0,80 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

4.

Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs. 1 findet Anwendung.

5.

Auffüllungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf nicht unnötig verändert oder gestört werden.

Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Privatgrundstücken nur bis max. 0,30 m zulässig und dem natürlichen Geländeverlauf durch Abböschung anzupassen. Stützmauern sind nicht zulässig.

Höhenversprünge des Geländes an den Grundstücksgrenzen sind nicht erlaubt.

6.

Eingrünung

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen und privaten Gärten dürfen nur standortheimische Bäume und Sträucher (siehe Hinweise) gepflanzt werden.

Zur Ortsrandeingrünung ist entlang der Südseite der Parzellen 6 u. 9 und entlang der Westseite der Parzellen 2 bis 6 eine ein- bis zweireihige Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen anzulegen. Neben den Sträuchern sind ca. alle 10 lfdm ein Laubbaum oder auch Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Anlage von geschnittenen Hecken ist zur freien Landschaft hin unzulässig.

7.

Sonstige Festsetzungen

Das auf der Flst.Nr. 568 eingetragene Wasserableitungsrecht zugunsten der Flst.Nr. 569 muß bei den Parzellen 8 und 9 übernommen werden (Eintrag im Grundbuch).

Die vorhandene Drainageleitung in diesem Bereich wird abgefangen und auf öffentlichen Grund umgeleitet.

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 Denkmalschutzbehörde 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.

Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher:

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

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

Großsträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder.

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

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.

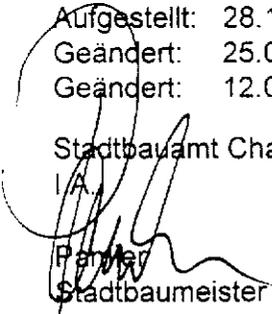
Aufgestellt: 28.11.1997

Geändert: 25.02.1998

Geändert: 12.05.1998

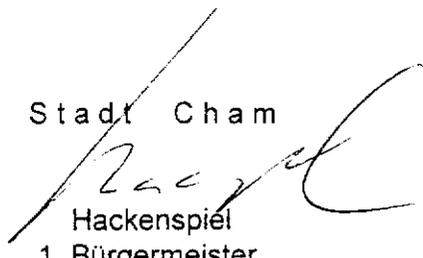
Stadtbauamt Cham

IA


Penner

Stadtbaumeister

Stadt Cham


Hackenspieler

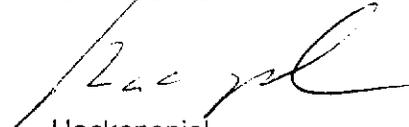
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 29.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Zellerfeld“ beschlossen. Der Beschluß wurde am 05.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Cham, den 05.12.1997
Stadt Cham

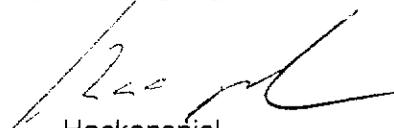



Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.1997 hat in der Zeit vom 05.12.1997 bis 22.12.1997 stattgefunden.

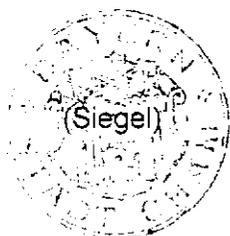
Cham, den 22.12.1997
Stadt Cham

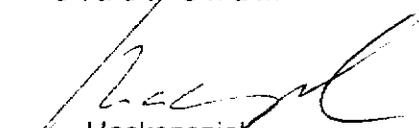



Hackenspiel
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.1998 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 25.03.1998 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.1998 bis 07.05.1998 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 07.05.1998
Stadt Cham

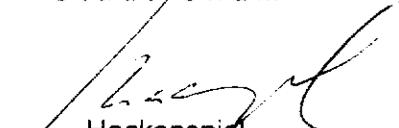



Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.05.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.1998 als Satzung beschlossen.

Cham, den 28.05.1998
Stadt Cham




Hackenspiel
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Am Zellerfeld“ entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.05.1998 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 02.06.1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt-gemacht.

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.

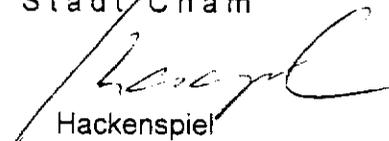
Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

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 02.06.1998

Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister