

**BEST. PLANUNG**

299/24, 299/25,  
311, 312, 313, 316,  
1/343, 344, 345



**Begründung:**

Der Bebauungsplan Chammünster – Ost wurde in den 60er-Jahren aufgestellt und genügt den heutigen Anforderungen eines modernen Wohnungsbaus bei weitem nicht mehr. Sowohl die Parzellengrößen als auch andere Festsetzungen wie Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstände u.ä. entsprechen nicht mehr der heute üblichen Bauweise. Bei der Bebauungsplanung kann auch die Kanalarasse in den öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt und gesichert werden, die notwendig ist, um die bestehende Bebauung zu erschließen.

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

**Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 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
  - U + E: Untergeschoss und Erdgeschoss

Dieser Haustyp wird zwingend festgesetzt, wenn die Höhendifferenz des natürlichen Geländes, auf Hausstufe gemessen, mehr als 1,50m beträgt.  
max. Grundflächenzahl: 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.
- Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten
  - Anstelle der geplanten Garagen können auch offene Stellplätze oder Carport's 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 (freieruflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
  - Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Boden aufbau mit Grünanteilen auszuführen (z.B. Rasen, feingefilterter, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterterrassen).
- Bauliche Gestaltung
  - Dächer
    - Dachform: Seiteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszuliegen. Krüppelwalmdächer sind nicht erlaubt. Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Grunddach ausgeführt werden. Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.
    - Dachneigung: E + D 30 - 38°, E + I, U + E 19 - 23°
    - Dachdeckung: Grundsätzlich naturrote Ziegel oder Dachsteine; Grunddächer sind jedoch auch erlaubt. Bei Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Blechdeckungen zulässig.
    - Dachgauben: E + D: Gauben erlaubt. Mindestabstand vom Ortsgang: 2,50 m. Schleppegauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander: min. 2,00 m, gesamte Breite aller Gauben: Gebäudebreite = max. 1 : 3. Seiteldachgauben: 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. E + I, U + E: Gauben generell nicht erlaubt. Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie im mittleren Drittel der Dachlänge liegen. Breite max. 3,50 m (Außenmaß). Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppegauben ist nicht zulässig. Erker an den Gebäudeecken sind nicht erlaubt.
    - Erker: E + D: giebelseitig max. 0,80 m, traufseitig max. 0,60 m. E + I, U + E: giebelseitig max. 1,00 m, traufseitig max. 0,80 m.
  - Baukörper und Außenwände
    - Grundrisproportionen: 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.
    - Wandhöhe Wohngebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufe): E + D max. 4,50 m. E + I, U + E max. 6,50 m. Zur Farbgebung der Fassaden sind helle Farbtöne zu wählen.
  - Nebengebäude
    - Wandhöhe für Nebengebäude an Grundstücksgrenze ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufe) siehe Art. 7 Abs. 4 BayBO: max. 3,00 m i. Mittel. Für Garagen, die keine Grenzgaragen sind, und die vorgeschriebenen Abstände einhalten, ist wegen dem abfallenden Gelände eine Wandhöhe von 3,25 m i. Mittel zulässig.
    - Länge der Nebengebäude bei Grenzbebauung = max. 8,0 m
- Einfriedung
  - Als straßenseitige Einfriedung sind nur Holzlatzen- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Höhe des Zaunes über Straßenerkante max. 1,00 m. Sockel nicht erlaubt.
  - Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,20 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher, zulässig.
- 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.
- Auffüllungen und Abgrabungen
  - Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 0,70 m über dem natürlichen Gelände.
  - An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur bedingt hangaufwärts zulässig, soweit sie dem natürlich anstehenden Gelände angepaßt sind. Hangabwärts sind an Grenzen grundsätzlich keine Auffüllungen und Stützmauern erlaubt.
  - Auf dem Grundstück sind Stützmauern bis 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Sie sollten generell als Trockenmauer oder Natursteinmauer mit Vorpflanzung ausgebildet werden. Wenn aus statischer Sicht nicht anders möglich, kann auch eine mit Natursteinen verbundene Stahlbetonstützmauer errichtet werden.
- Geh- und Radwege
  - Der neu anzulegenden öffentlichen Geh- und Radweg (G + R) muss zur Grundwasserneubildung mit einem versickerungsfähigen Belag ausgebaut werden.
- Grünordnung
  - Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün: Alle öffentlichen Grünflächen werden gemäß dem Festsetzungsplan mit heimischen Pflanzen bzw. Gehölzen gem. Artenauswahlliste bepflanzt und dauerhaft unterhalten. Private Gartenflächen: Die un bebauten Gartenanteile sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste gärtnerisch zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzhöhe beträgt 1 Laub- oder Obstbaumhochstamm je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu verwenden. 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 gestalten. In den 60er Jahren wurde nordöstlich des Änderungsbereiches eine sehr bedeutende steinzeitliche Fundstelle entdeckt. Um die archaische Befundsituation im Vorgriff auf die Einzelbauvorhaben zu klären, sollten die Erdarbeiten im Bereich der Erschließungsstraßen (Kanalbaу, Wasserleitungsbau usw.) unter fachlicher Aufsicht erfolgen. Bei Entdeckung von Baudenkmalern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen. 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 Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das "Merksblatt über Baumstände 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.

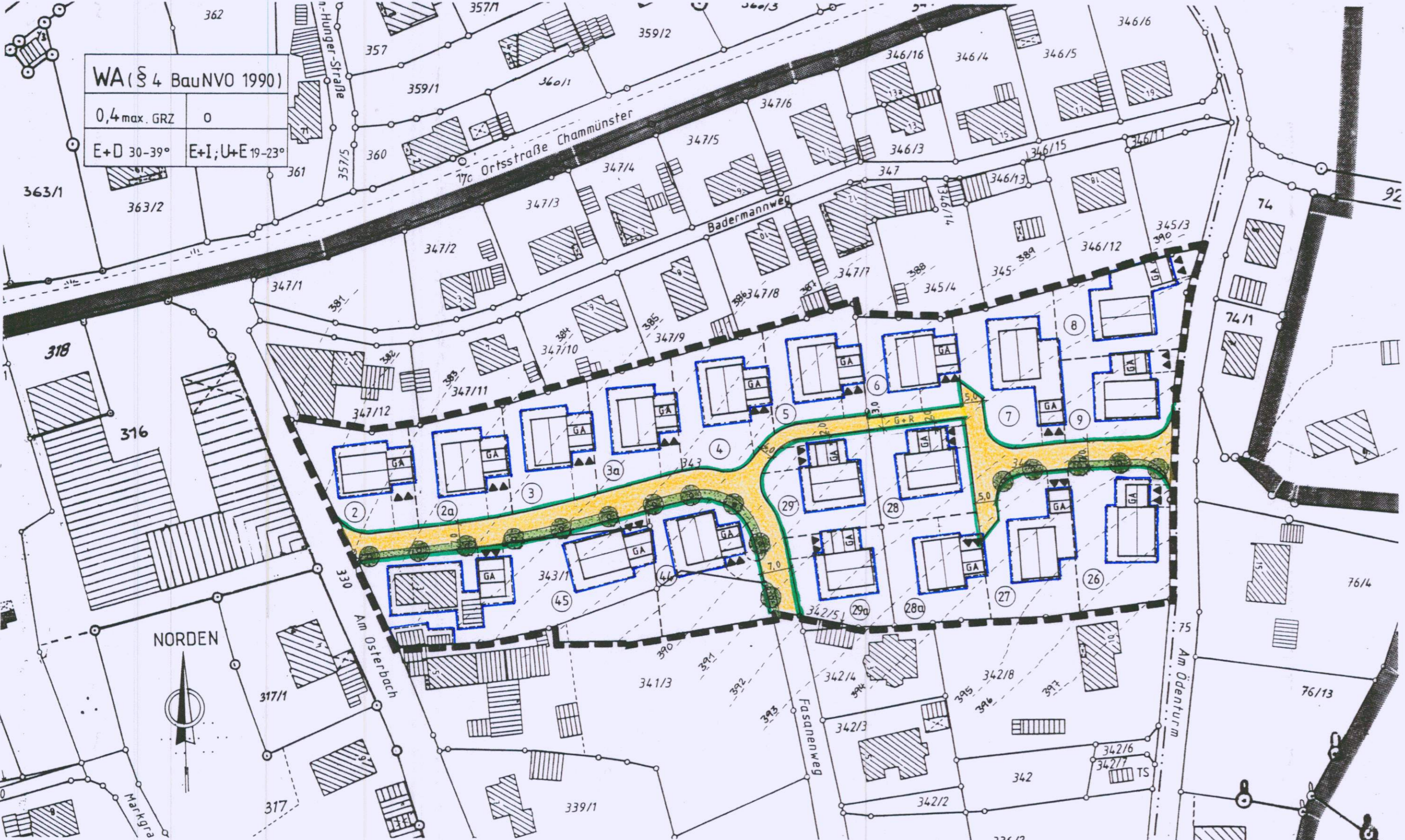
Aufgestellt: 19.06.2000  
Geändert: 05.09.2000  
Geändert: 07.12.2000

Stadtbaumeister  
Pamler  
Stadtbaumeister

Cham, 19.06.2000  
Cham, 05.09.2000  
Cham, 07.12.2000

Stadt Cham  
Hackenspieler  
1. Bürgermeister

**NEUE PLANUNG**



- 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
  - U + E: Untergeschoss und Erdgeschoss

Dieser Haustyp wird zwingend festgesetzt, wenn die Höhendifferenz des natürlichen Geländes, auf Hausstufe gemessen, mehr als 1,50m beträgt.  
max. Grundflächenzahl: 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.
- Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten
  - Anstelle der geplanten Garagen können auch offene Stellplätze oder Carport's 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 (freieruflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
  - Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Boden aufbau mit Grünanteilen auszuführen (z.B. Rasen, feingefilterter, Rasengittersteine, Spurbahnen oder Schotterterrassen).
- Bauliche Gestaltung
  - Dächer
    - Dachform: Seiteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper (in dessen Längsrichtung) auszuliegen. Krüppelwalmdächer sind nicht erlaubt. Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Grunddach ausgeführt werden. Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.
    - Dachneigung: E + D 30 - 38°, E + I, U + E 19 - 23°
    - Dachdeckung: Grundsätzlich naturrote Ziegel oder Dachsteine; Grunddächer sind jedoch auch erlaubt. Bei Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Blechdeckungen zulässig.
    - Dachgauben: E + D: Gauben erlaubt. Mindestabstand vom Ortsgang: 2,50 m. Schleppegauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander: min. 2,00 m, gesamte Breite aller Gauben: Gebäudebreite = max. 1 : 3. Seiteldachgauben: 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. E + I, U + E: Gauben generell nicht erlaubt. Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie im mittleren Drittel der Dachlänge liegen. Breite max. 3,50 m (Außenmaß). Eine Mischung von Zwerchgiebel und Schleppegauben ist nicht zulässig. Erker an den Gebäudeecken sind nicht erlaubt.
    - Erker: E + D: giebelseitig max. 0,80 m, traufseitig max. 0,60 m. E + I, U + E: giebelseitig max. 1,00 m, traufseitig max. 0,80 m.
  - Baukörper und Außenwände
    - Grundrisproportionen: 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.
    - Wandhöhe Wohngebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufe): E + D max. 4,50 m. E + I, U + E max. 6,50 m. Zur Farbgebung der Fassaden sind helle Farbtöne zu wählen.
  - Nebengebäude
    - Wandhöhe für Nebengebäude an Grundstücksgrenze ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (gemessen an der Traufe) siehe Art. 7 Abs. 4 BayBO: max. 3,00 m i. Mittel. Für Garagen, die keine Grenzgaragen sind, und die vorgeschriebenen Abstände einhalten, ist wegen dem abfallenden Gelände eine Wandhöhe von 3,25 m i. Mittel zulässig.
    - Länge der Nebengebäude bei Grenzbebauung = max. 8,0 m
- Einfriedung
  - Als straßenseitige Einfriedung sind nur Holzlatzen- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Höhe des Zaunes über Straßenerkante max. 1,00 m. Sockel nicht erlaubt.
  - Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,20 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher, zulässig.
- 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.
- Auffüllungen und Abgrabungen
  - Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 0,70 m über dem natürlichen Gelände.
  - An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur bedingt hangaufwärts zulässig, soweit sie dem natürlich anstehenden Gelände angepaßt sind. Hangabwärts sind an Grenzen grundsätzlich keine Auffüllungen und Stützmauern erlaubt.
  - Auf dem Grundstück sind Stützmauern bis 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Sie sollten generell als Trockenmauer oder Natursteinmauer mit Vorpflanzung ausgebildet werden. Wenn aus statischer Sicht nicht anders möglich, kann auch eine mit Natursteinen verbundene Stahlbetonstützmauer errichtet werden.
- Geh- und Radwege
  - Der neu anzulegenden öffentlichen Geh- und Radweg (G + R) muss zur Grundwasserneubildung mit einem versickerungsfähigen Belag ausgebaut werden.
- Grünordnung
  - Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün: Alle öffentlichen Grünflächen werden gemäß dem Festsetzungsplan mit heimischen Pflanzen bzw. Gehölzen gem. Artenauswahlliste bepflanzt und dauerhaft unterhalten. Private Gartenflächen: Die un bebauten Gartenanteile sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste gärtnerisch zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzhöhe beträgt 1 Laub- oder Obstbaumhochstamm je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Chammünster – Ost"**

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 ... die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Chammünster – Ost" als Satzung beschlossen.

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

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung  
Der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom ...

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

Cham, den 29.09.2001  
Stadt Cham  
Hackenspieler  
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:  
Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 25.05.2001 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Chammünster – Ost" beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.07.2000, ortsüblich bekanntgemacht.

Cham, 24.07.2000  
Stadt Cham  
Hackenspieler  
1. Bürgermeister

Cham, 24.08.2000  
Stadt Cham  
Hackenspieler  
1. Bürgermeister

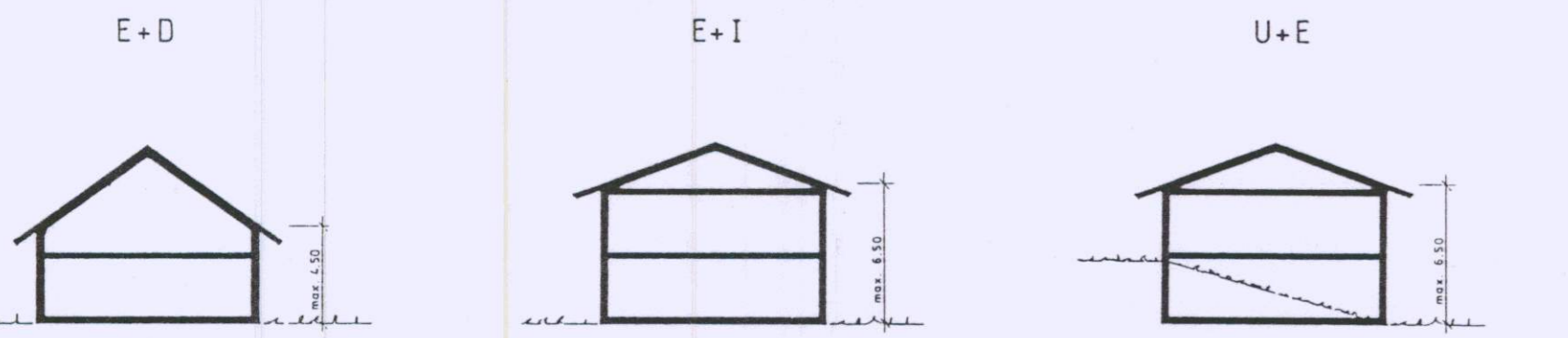
Cham, 05.12.2000  
Stadt Cham  
Hackenspieler  
1. Bürgermeister

Cham, 15.12.2000  
Stadt Cham  
Hackenspieler  
1. Bürgermeister

Cham, 29.03.2001  
Stadt Cham  
Hackenspieler  
1. Bürgermeister

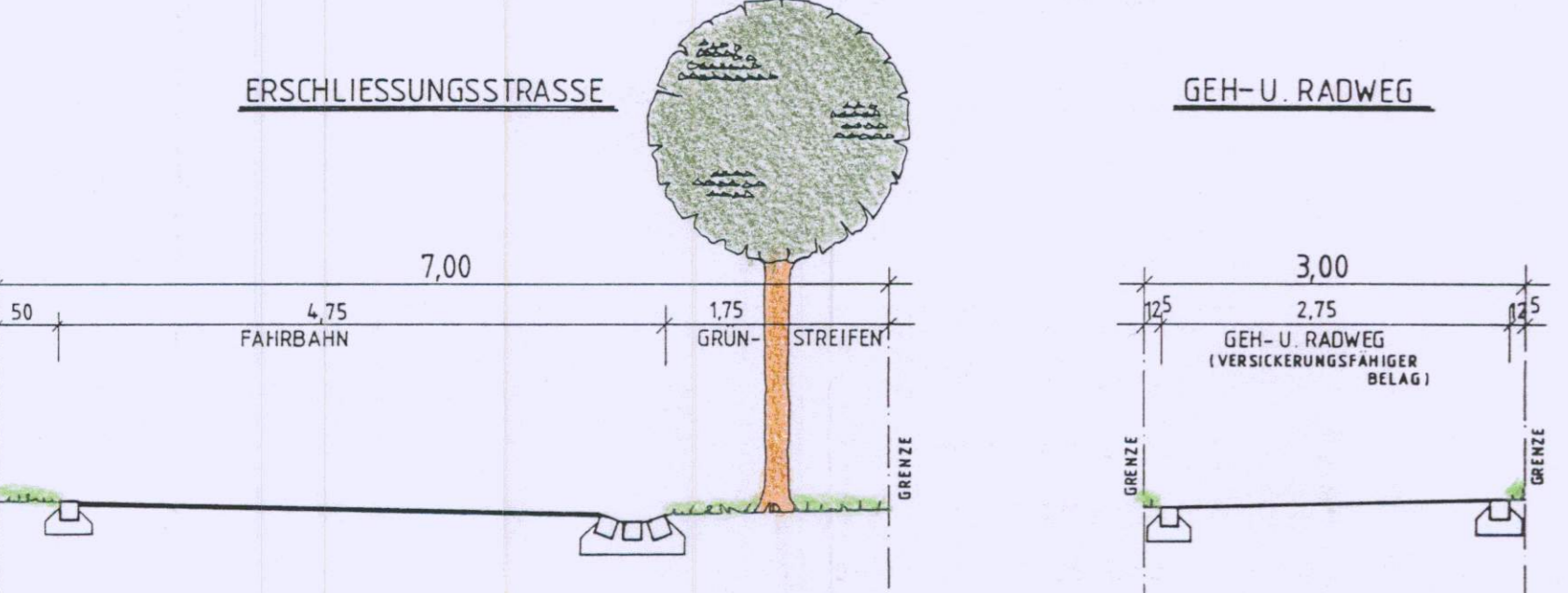
Cham, 29.03.2001  
Stadt Cham  
Hackenspieler  
1. Bürgermeister

**SCHNITT HAUSTYPEN**



-WANDHÖHE (NACH BAYBO) MAX. 4,50 m  
-DACHNEIGUNG 30 - 38°  
-DACHÜBERSTAND ORTSGANG MAX. 0,80 m  
-DACHÜBERSTAND TRAUFE MAX. 0,60 m

**REGELQUERSCHNITTE**



**Legende:**

- Planliche Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Grenze des Änderungsbereiches
  - Geplante Gebäude mit Angabe der Firstrichtung
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990) max. Grundflächenzahl 0,4 max. GRZ 0
  - O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO 1990)
  - E + D Erdgeschoss u. Dachgeschoss
  - E + I Erdgeschoss u. Obergeschoss
  - U + E Untergeschoss u. Erdgeschoss
  - z.B. 30 - 38° Dachneigung bei Haustyp E + D
  - z.B. 19 - 23° Dachneigung bei Haustyp E + I, U + E
  - Geplante Garagen mit Angabe der Firstrichtung
  - Grundstückszufahrt
  - Baugrenzlinie
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Geh- und Radweg (versickerungsfähiger Belag) zu pflanzende Bäume
  - Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Planliche Hinweise:**
- Best. Gebäude
  - Flurstücknummern
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Geplante Grundstücksgrenzen
  - z.B. 6 Parzellennummer
  - Höhenlinien mit Angabe der Höhe ü.NN
  - Gemarkungsgrenze (alte Planung)
  - Gemarkungsgrenze (neue Planung)

**STADT CHAM**

3. Änderung des Bebauungsplanes  
3. Änderung des Bebauungsplanes  
3. Änderung des Bebauungsplanes

**3. Änderung des Bebauungsplanes**

**"CHAMMÜNSTER - OST"**

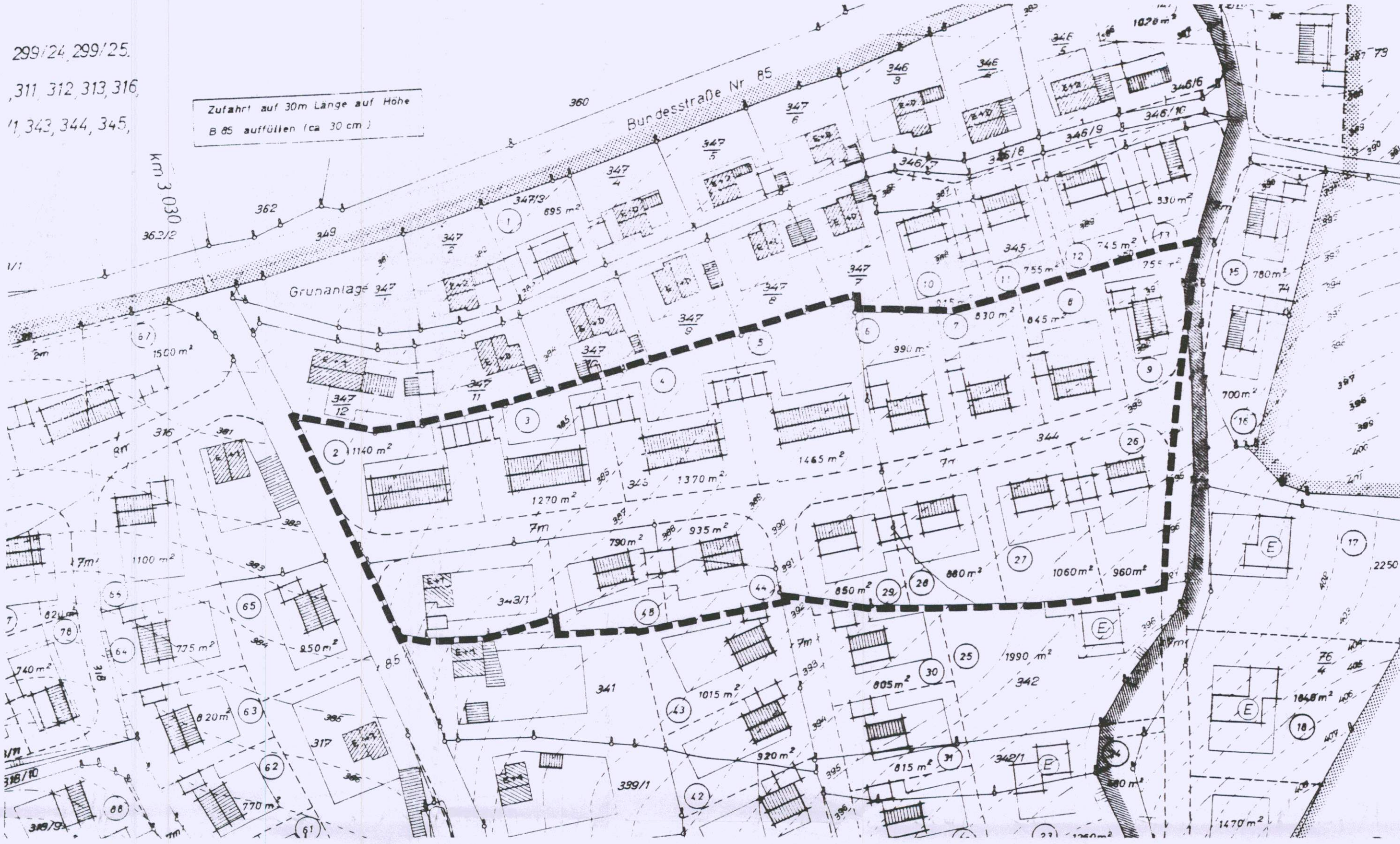
Planung: Stadtbaumeister  
Stadtbaumeister Cham  
Marktplatz 2  
93 413 Cham  
Pamler  
Stadtbaumeister

Aufgestellt: Cham, den 19.06.2000  
Geändert: Cham, den 05.09.2000  
Geändert: Cham, den 07.12.2000



299/24, 299/25,  
311, 312, 313, 316,  
317, 343, 344, 345,

Zufahrt auf 30m Länge auf Höhe  
B 85 auffüllen (ca 30 cm)



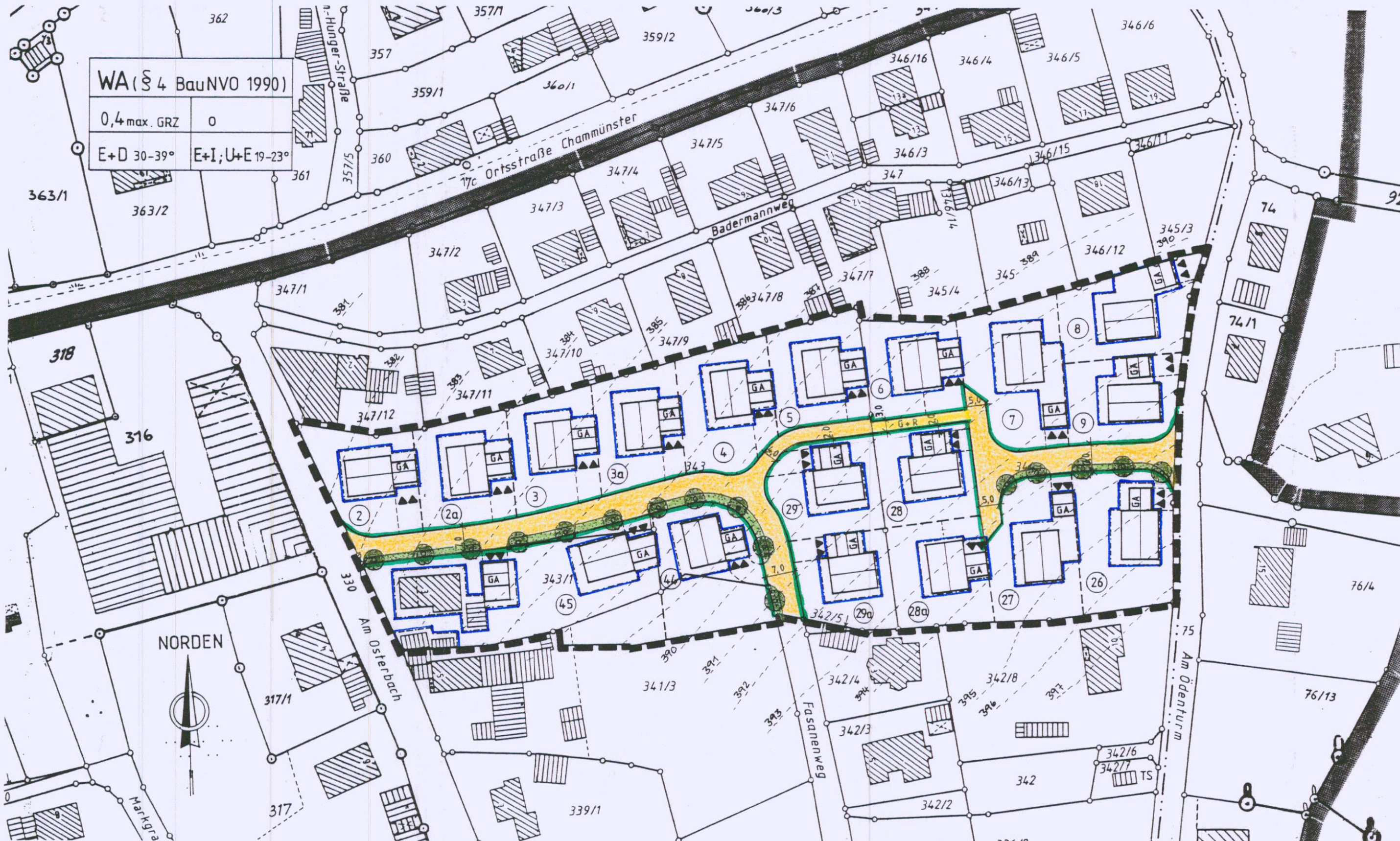


# NEUE PLANUNG

M = 1:1000

WA (§ 4 BauNVO 1990)

0,4 max. GRZ	0
E+D 30-39°	E+I; U+E 19-23°





# Legende:

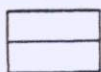
## Planliche Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des Änderungsbereiches



Geplante Gebäude mit Angabe der Firstrichtung

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

z.B. **0,4** max.GRZ

max. Grundflächenzahl

**O**

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO 1990)

**E + D**

Erdgeschoss u. Dachgeschoss

**E + I**

Erdgeschoss u. Obergeschoss

**U + E**

Untergeschoss u. Erdgeschoss

z.B. **30 – 38°**

Dachneigung bei Haustyp E + D

z.B. **19 – 23°**

Dachneigung bei Haustyp E + I u. U + E



Geplante Garagen mit Angabe der Firstrichtung



Grundstückszufahrt



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Geh- und Radweg (versickerungsfähiger Belag)

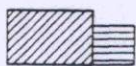


zu pflanzende Bäume



Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

## Planliche Hinweise:



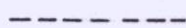
Best. Gebäude

z.B. 344

Flurstücksnummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



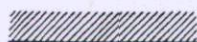
Geplante Grundstücksgrenzen

z.B. (6)

Parzellennummer



Höhenlinien mit Angabe der Höhe ü.NN



Gemarkungsgrenze (alte Planung)



Gemarkungsgrenze (neue Planung)

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

## Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 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   |
| U + E | Untergeschoss und Erdgeschoss<br>Dieser Haustyp wird zwingend festgesetzt, wenn die Höhendifferenz des natürlichen Geländes, auf Haustiefe gemessen, mehr als 1,50m beträgt. |

max. Grundflächenzahl: 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.

### 2. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

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

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. Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.	
Dachneigung:	E + D	30 - 38 °
	E + I; U + E	19 - 23 °
Dachdeckung:	Grundsätzlich naturrote Ziegel oder Dachsteine; Gründächer sind jedoch auch erlaubt. Bei Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Blecheindeckungen zulässig.	
Dachgauben:	E + D	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	
	E + I; U + E	Gauben generell nicht erlaubt
Zwerchgiebel:	Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie 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 erlaubt.	
Dachüberstand:	E + D	giebelseitig max. 0,80 m, traufseitig max. 0,60 m
	E + I; U + E	giebelseitig max. 1,00 m, traufseitig max. 0,80 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.

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

E + D max. 4,50 m

E + I; U + E max. 6,50 m

Zur Farbgebung der Fassaden sind helle Farbtöne zu wählen.

### 3.3 Nebengebäude

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

Für Garagen, die keine Grenzgaragen sind, und die vorgeschriebenen Abstände einhalten, ist wegen dem abfallenden Gelände eine Wandhöhe von 3,25 m i. Mittel zulässig.

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

### 3.4 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung 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 1,20 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher, zulässig.

### 4. 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.



5. Auffüllungen und Abgrabungen  
 Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 0,70 m über dem natürlichen Gelände.  
 An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur bedingt hangaufwärts zulässig, soweit sie dem natürlich anstehenden Gelände angepaßt sind. Hangabwärts sind an Grenzen grundsätzlich keine Auffüllungen und Stützmauern erlaubt.  
 Auf dem Grundstück sind Stützmauern bis 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Sie sollten generell als Trockenmauer oder Natursteinmauer mit Vorpflanzung ausgebildet werden. Wenn aus statischer Sicht nicht anders möglich, kann auch eine mit Natursteinen verblendete Stahlbetonstützmauer errichtet werden.
6. Geh- und Radwege  
 Der neu anzulegenden öffentlichen Geh- und Radweg (G + R) muss zur Grundwasserneubildung mit einem versickerungsfähigem Belag ausgebaut werden.
7. Grünordnung  
Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün  
 Alle öffentlichen Grünflächen werden gemäß dem Festsetzungsplan mit heimischen Pflanzen bzw. Gehölzen gem. Artenauswahlliste bepflanzt und dauerhaft unterhalten.  
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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**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.



## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

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

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.

In den 60er Jahren wurde nordöstlich des Änderungsbereiches eine sehr bedeutende steinzeitliche Fundstelle entdeckt. Um die archäologische Befundsituation im Vorgriff auf die Einzelbauvorhaben zu klären, sollten die Erdarbeiten im Bereich der Erschließungsstraßen (Kanalbau, Wasserleitungsbau usw.) unter fachlicher Aufsicht erfolgen. Bei Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

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 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.

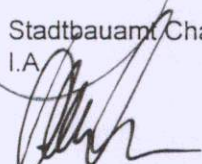
## Planunterlagen

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.

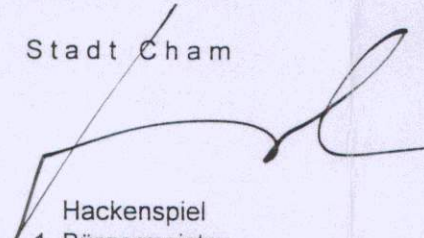
Aufgestellt: 19.06.2000  
Geändert: 05.09.2000  
Geändert: 07.12.2000

Stadtbaumeister Cham  
i.A.

  
Pamlar  
Stadtbaumeister

Cham, 19.06.2000  
Cham, 05.09.2000  
Cham, 07.12.2000

Stadt Cham

  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister



# Satzung

## über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Chammünster – Ost"

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 ..14.12.2000..... die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Chammünster – Ost" als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1:1000 vom ..07.12.2000..... maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom ..07.12.2000.....

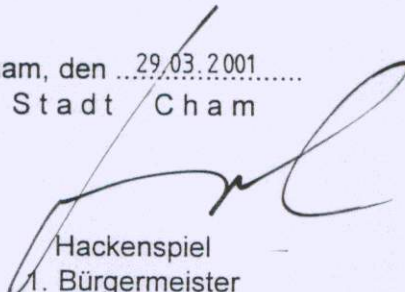
### § 3

#### Inkrafttreten

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



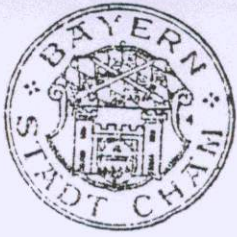
Cham, den ..29.03.2001.....  
Stadt Cham

  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister



## VERFAHRENSVERMERKE:

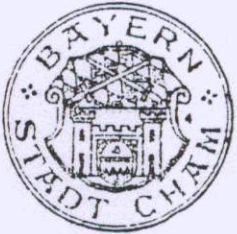
Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 25.05.2000 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Chammünster – Ost" beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, 24.07.2000  
Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister

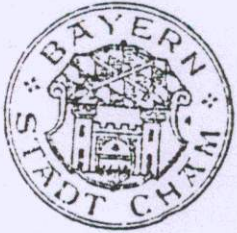
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.06.2000 hat in der Zeit vom 21.07.2000 bis 11.08.2000 stattgefunden.



Cham, 14.08.2000  
Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister

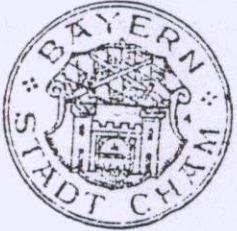
Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.09.2000 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 14.09.2000 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2000 bis 04.12.2000 öffentlich ausgelegt.



Cham, 05.12.2000  
Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister

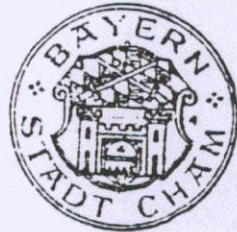
Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2000 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2000 als Satzung beschlossen.



Cham, 15.12.2000  
Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister

Die vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 14.12.2000 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung wurde am 29.03.2001 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 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, 29.03.2001  
Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister