

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

a. Planzeichen als Festsetzung

- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg öffentlich, kein Winterdienst
- Grünstreifen privat mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Weg geplant privat
- versickerungsfähige Oberflächengestaltung
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte
 - 3 = Dachform: SD=Satteldach/ WD=Walmdach/ PD=Pultdach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = Bauweise: o = offene Bauweise
 - 6 = max. zulässige GRZ

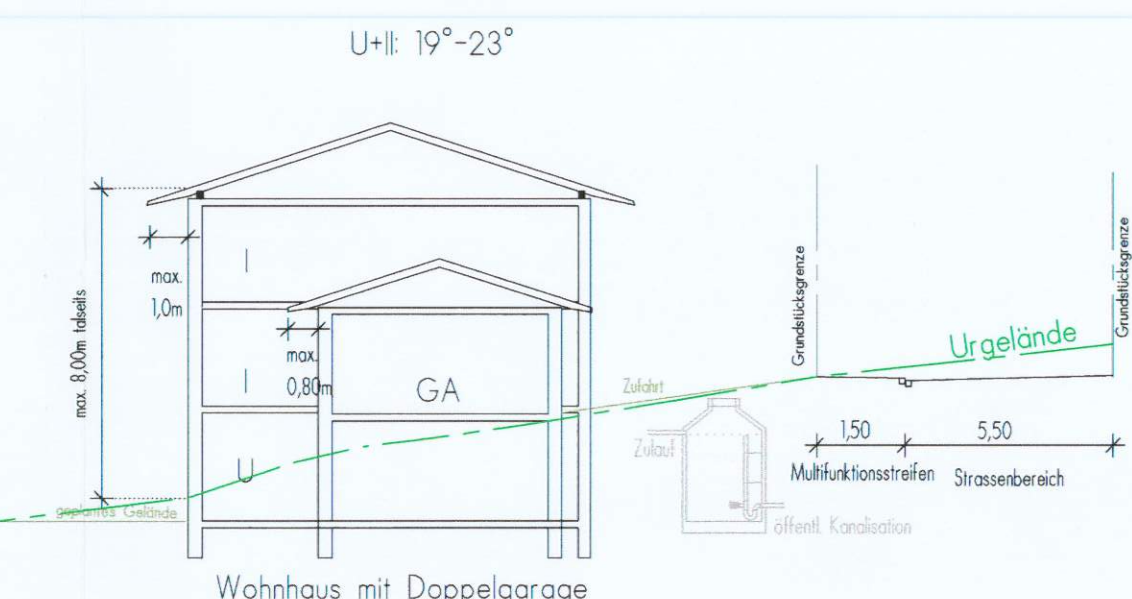
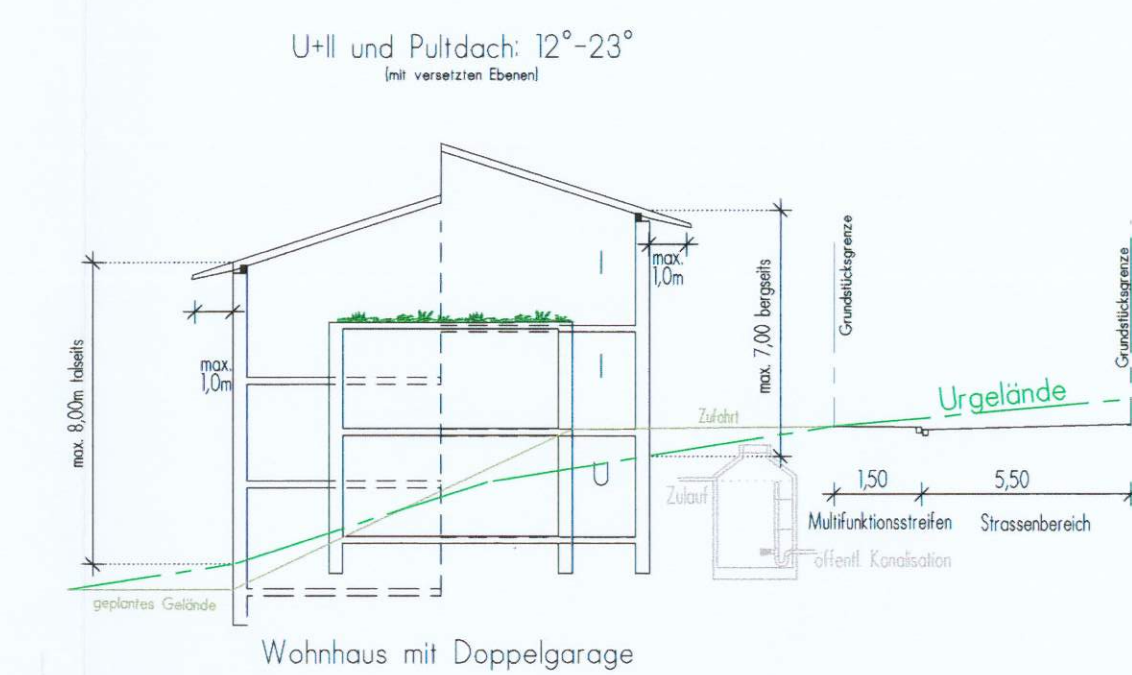
- private Baugebietseingrünung, geplant
- kartierte Biotope bestehend

b. Planzeichen als Hinweise

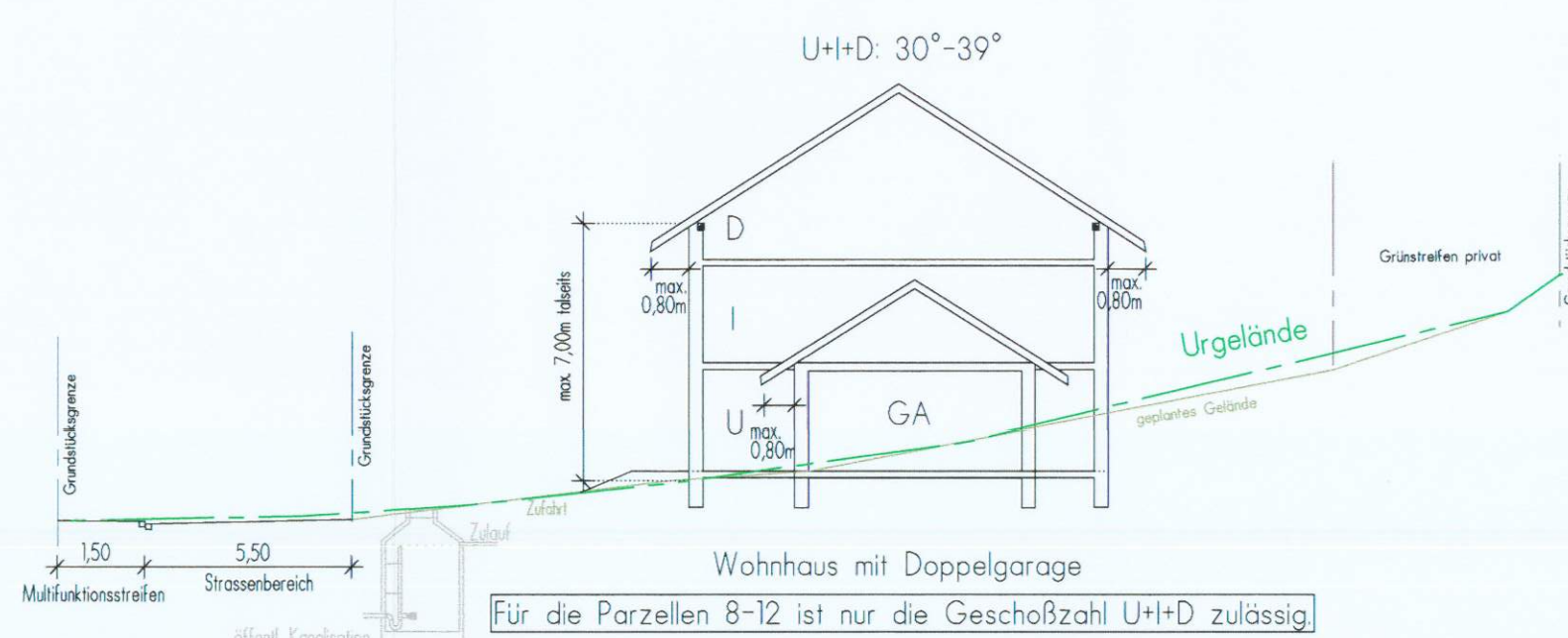
- 609 Flurstücksnummer
- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen
- 421 Höhengichtlinien
- 420 Höhengichtlinien
- geplante Wohnbebauung mit Garage und Garagenzufahrt Firstrichtung kann bis zu 90° gedreht werden
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Bäume privat (empfohlener Standort)
- Büsche privat (empfohlener Standort)
- Parzellennummer
- Böschungslinien geplant

REGELBEISPIELE M 1:200

- Hauptgebäude**
Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachneigung sind entsprechend der Geschözzahl festgesetzt:
U+D : 30°-39°
U+H : 19°-23°
Pultdach: 12°-23°
- Nebengebäude**
wie Hauptgebäude
wie Hauptgebäude
bzw. bei Errichtung an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung & Dachdeckung an das an der Grenze bestehende Gebäude anzuschließen.



- Hauptgebäude**
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 30° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schieppdach ausgebildet werden. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden. Versetzte Ebenen sind zugelassen. Extensiv begrünte Dächer und Fassaden sind zulässig.
- Nebengebäude**
keine Dachgauben zulässig
Carports zulässig
extensiv begrünte Dächer zulässig
Fassadenbegrünung zulässig



Präambel
Auf Grund des § 2 Abs 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 2 Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und durch Art. 21 Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1616) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Gesetz vom 24.12.2005 (GVBl. S. 665) und Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl. S. 287) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 23.11.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Galgenfeld" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 22.11.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
1) Übersichtslegeplan M = 1:5000 vom 22.11.2006
2) Lageplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1000 vom 22.11.2006
3) Regelquerschnitte M = 1:200 vom 22.11.2006
4) Textliche Festsetzungen vom 22.11.2006

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

Cham, den 24.11.2006
Stadtrat Cham

Häckenspieler
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 12.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Galgenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2006 hat in der Zeit vom 15.05.2006 bis 29.05.2006 stattgefunden. Zugleich wurden mit Schreiben vom 10.05.2006 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.09.2006 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 21.09.2006 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2006 bis 03.11.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.2006 als Satzung beschlossen.

Cham, den 24.11.2006
Stadtrat Cham

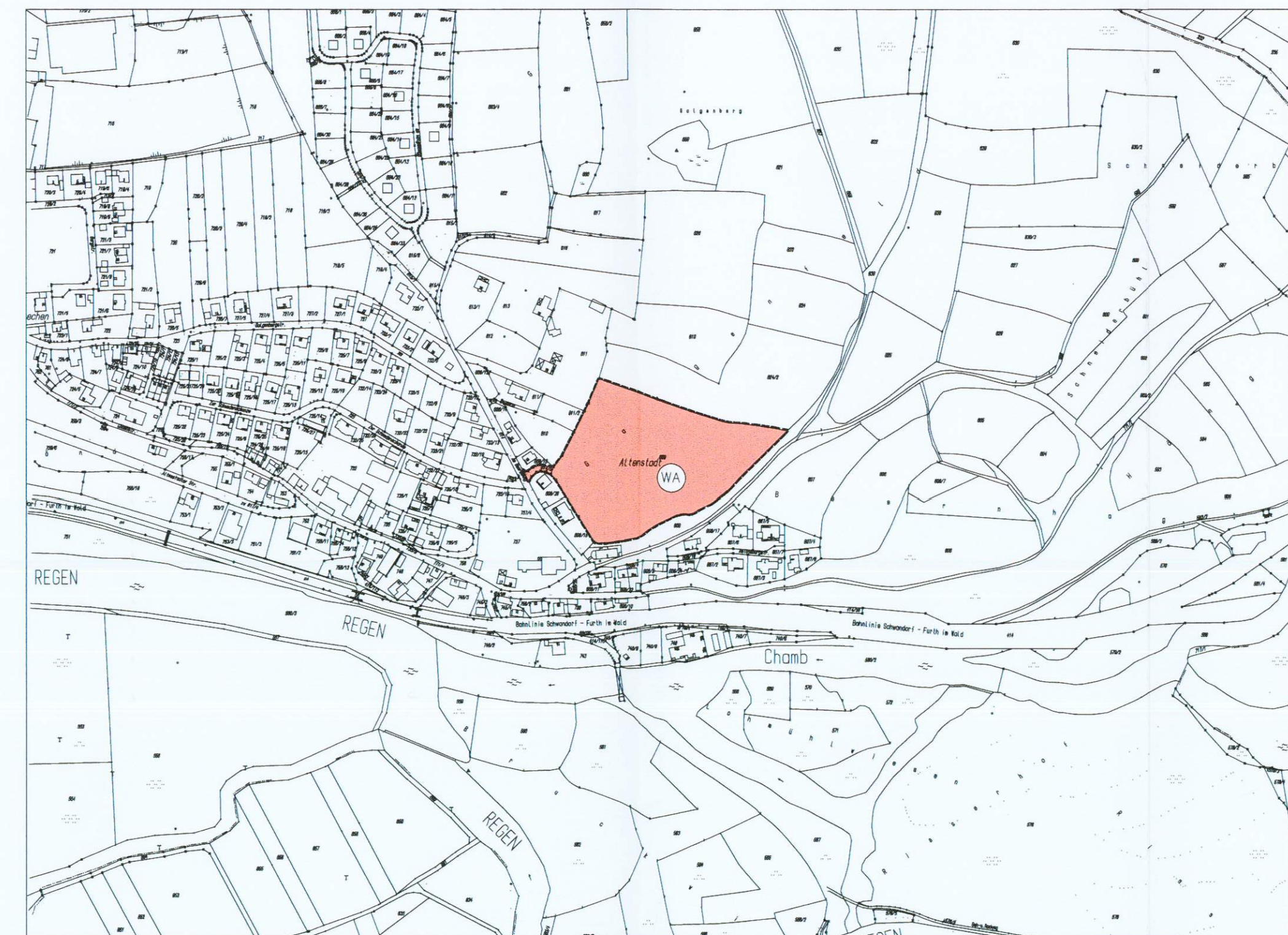
Häckenspieler
Erster Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan "Galgenfeld" wurde am 18.01.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 19.01.2007
Stadtrat Cham

Häckenspieler
Erster Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M1:5000



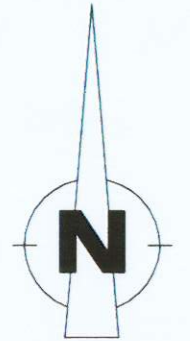
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Galgenfeld"

Planfertiger: Dipl.-Ing. Univ. Gerd Schierer
Hene-Eder-Straße 28
93413 Cham

Aufgestellt: Cham, den 22.03.2006
Geändert: Cham, den 20.09.2006
Geändert: Cham, den 22.11.2006

Gerd Schierer
Dipl.-Ing. Univ., SFI - EWE

BEBAUUNGSPLAN M 1:10000



ZEICHENERKLÄRUNG

a. Planzeichen als Festsetzung



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)



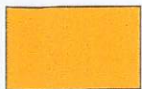
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Baugrenze



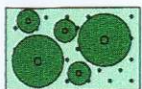
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenverkehrsflächen öffentlich



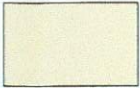
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg öffentlich, kein Winterdienst



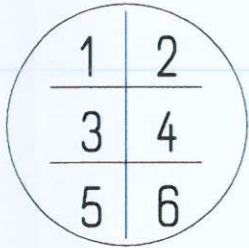
Grünstreifen privat mit Baum- und Strauchpflanzungen



Weg geplant privat



versickerungsfähige Oberflächengestaltung



1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte

3 = Dachform: SD=Satteldach/ WD=Walmdach/
PD=Pulldach

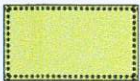
4 = Dachneigung

5 = Bauweise: o = offene Bauweise

6 = max. zulässige GRZ



private Baugebietseingrünung, geplant



kartierte Biotope bestehend

b. Planzeichen als Hinweise

609

Flurstücksnummer



bestehende Grenzen



geplante Grenzen



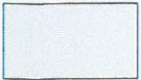
Höhenschichtlinien



geplante Wohnbebauung mit Garage und Garagenzufahrt
Firstrichtung kann bis zu 90° gedreht werden



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Bäume privat (empfohlener Standort)



Büsche privat (empfohlener Standort)



Parzellennummer



Böschungslinien geplant



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990, BGBl I S. 132.

Für alle Hauptgebäude und die Garagen und Nebengebäude der Parzellen 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19 und 20 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990. Garagen und Nebengebäude an der Grenze dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Das Bebauungsplangebiet „Galgenfeld“ weist von Norden nach Süden einen starken Höhenunterschied auf. Auf Grund des hängigen Geländes lässt sich eine mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m bei Grenzgaragen nicht auf allen Parzellen verwirklichen.

Für Garagen und Nebengebäude der Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 15 und 16 wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wonach eine Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,25 m zulässig ist. Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO 1998.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Geschosszahl ist U + I + D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann, und U + II. Bei den Parzellen 8 – 12 ist nur die Geschosszahl U+I+D zulässig.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

2. Hauptgebäude

- a) Die Wandhöhe gemessen ab dem Urgelände an der Talseite darf bei U+I+D 7,00 m und bei U+ II 8,00 m nicht übersteigen (Art. 6, Abs. 3 Satz 2 BayBO, Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut). Die Wandhöhe an der Bergseite darf bei U+II mit versetzten Ebenen 7,00 m nicht überschreiten.
- b) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) muss min. 4 : 3 betragen.
- c) Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, und symmetrisch angeordnet sind. (Höchstens 1/3 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- d) Die Dächer sind als Sattel-, oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 39° bei U+I+D auszubilden und zwischen 19° und 23° bei U + II. Pultdächer sind mit einer Neigung zwischen 12° und 23° zulässig. Flachdächer sind in Kombination mit Pultdächern zulässig.
- e) Die Dächer sind mit Dachsteinen in rot, braun oder grau einzudecken, bei Pultdächern ist auch Titanblech zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
- f) Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 1,00 m am Ortgang bis max. 0,80 m (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m), mindestens jedoch 0,50 m.
- g) Bei einer Dachneigung ab 30° sind bei Sattel- und Walmdächern Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese



- müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden. Bei Pultdächern sind Dachgauben nicht zulässig.
- h) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
 - i) Erker an der Gebäudeecken sind nicht erlaubt.
 - j) Pro Wohngebäude sind maximal vier Wohneinheiten zugelassen.
 - k) Das Hauptgebäude ist als klarer, rechteckiger Baukörper auszubilden. Nur bei Zwerchgiebeln und Wintergärten sind Vorsprünge erlaubt.

3. Nebengebäude, Garagen

- a) Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Dachneigung und Dachform (außer extensiv begrünter Dächer) auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- b) Bei der Errichtung von Nebengebäuden (GA) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor dem 1. Satz.
- c) Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt 1,00 m Breite anzulegen.
- d) Der Dachüberstand an der Traufe darf 0,80 m und am Ortgang 0,30 m nicht übersteigen.
- e) Für alle Hauptgebäude und die Garagen und Nebengebäude der Parzellen 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19 und 20 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990. Garagen und Nebengebäude an der Grenze dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- f) Für Garagen und Nebengebäude der Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 15 und 16 wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wonach eine Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,25 m zulässig ist. Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO 1998.
- g) Es sind auch Carports mit einer Eindeckung aus Trapezblech und extensiv begrünte Flachdächer, und Garagen mit begrünten Flachdächer zugelassen; bei Satteldach wie Hauptgebäude.
- h) Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen, sind versickerungsfähig auszubauen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche gelangen.
- i) Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
- j) 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.
Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:
 - 1 Stellplatz je Wohneinheit < 50 m²
 - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit 50-90 m²
 - 2 Stellplätze je Wohneinheit > 90 m²zusätzlich jeweils 1 Stellplatz für Besucher je 3 Wohnungen.

4. Einfriedungen

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur Zäune in einer max. Höhe von 1,00 m bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen.



Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig.
Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
Vor den Garagenzufahrten (an der Straßenseite) sind keine Tore gestattet.

5. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern sowie Geländeterrassierungen sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bzw. innerhalb des Grundstücks in einem Mindestabstand von 3 m zur Grenze zulässig und müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können bzw. sind als Trockenmauer bzw. Bruchsteinmauer aus Naturstein (es sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen) auszuführen, die bepflanzt werden müssen. Die max. Höhe beträgt 1,25 m. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden (Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis max. 1,25 m Höhe durchgeführt werden). Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bei Grenzgaragen dürfen Stützmauern an der Grenze mit einer maximalen Höhe von 1,25 m errichtet werden, die ebenfalls aus Naturstein, zumindest eine Verblendung aus Naturstein an der sichtbaren Seite, ausgeführt werden müssen. Auch hier sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen.

6. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

7. Solarheizungen, Photovoltaikanlagen

Solarheizungen und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche zulässig.

8. Schutz des Grundwassers

- a) Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
- b) Anfallendes Niederschlagswasser ist im Hinblick auf eine gesicherte Grundwasserneubildung und eine Reduzierung von Hochwassergefahren in Zisternen aufzufangen oder einer Versickerung auf den privaten Gartenflächen zuzuführen.

9. Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 12. Eingrünung des Baugebietes).

Schnitthecken sind unzulässig, sowohl am Baugebietsrand als auch zwischen Grundstücken und strassenseits.



10. Eingrünung des Baugebietes, Privat

Im Norden ist zur Ortsrandeingrünung und zur landschaftlichen Einbindung ein 8 m breiter abschirmender und gliedernder Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen zwischen WA und landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Dies betrifft die Parzellen 8 – 12.

Alle weiteren Parzellen müssen zur freien Landschaft hin also nach Süden, Osten und Westen durch eine freiwachsende Hecke (keine Schnitthecke) aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt werden (Breite ca. 3,5-4,0 m).

Pflanzvorschlag siehe Schema I für 8 m breiten Pflanzstreifen im Norden des Baugebietes.
Pflanzvorschlag siehe Schema II für 3,5 - 4,0 m breiten Pflanzstreifen zur Baugebietseingrünung nach Süden, Osten und Westen.

10.1 Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Wildobstgehölze:

Eßbare Eberesche	Sorbus aucuparia "Edulis"
Mispel	Mespilus germanica
Haselnuß	Corylus avellana
Apfelbeere	Aronia
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schlehen	Prunus spinosa
Wildrosen	
Holzbirne	Pyrus communis

Heimische Laubgehölze

Bäume

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
Alle Obst- und Nußbäume	

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. tatarica
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u.

Pfaffenkappchen	lantana
Alpenjohannisbeere	Euonymus europaeus
Holunder	Ribes alpinum
	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, caprea
Liguster	Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte Walnuß, Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle, Reneclaudie, Pfirsich, Esskastanie, Sauerkirsche

Obststräucher:

Johannisbeere rot/ schwarz/ weiß
Stachelbeere rot/ grün, Himbeere
Jostabeere, Brombeere

Ziersträucher:

Pfeifenstrauch, Braut- und Prachtspiere,
Sommerflieder
Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie,
Ranunkelstrauch, Flieder,
Weigelie, Zaubernuß, Duftschneeball,
Blutjohannisbeere, Schneebeere

Kletterpflanzen

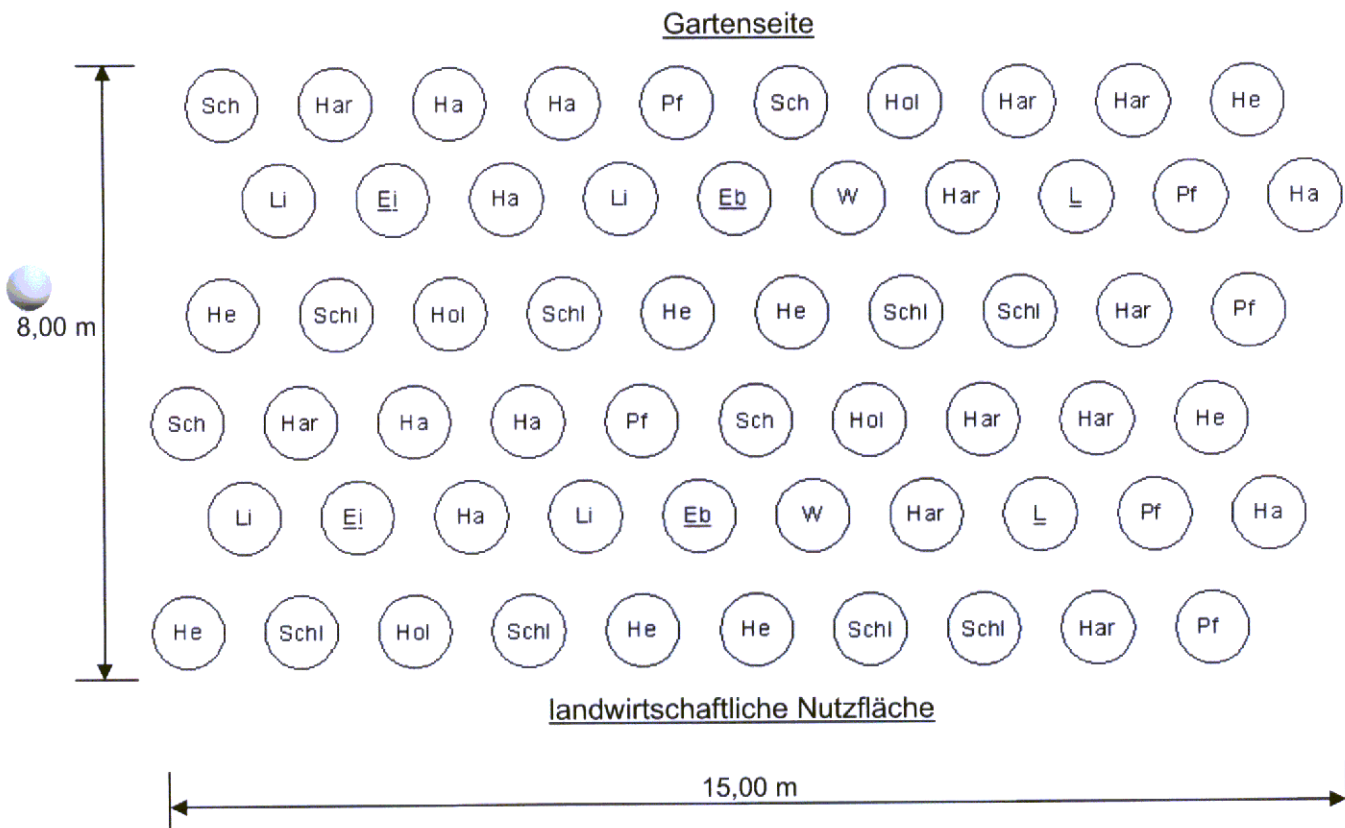
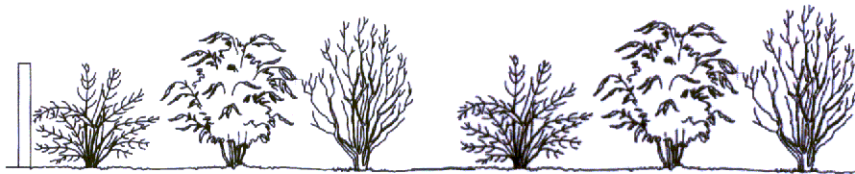
Kiwi (Actinidia chinensis), Efeu (Hedera helix), Wein (Parthenocissus)



Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

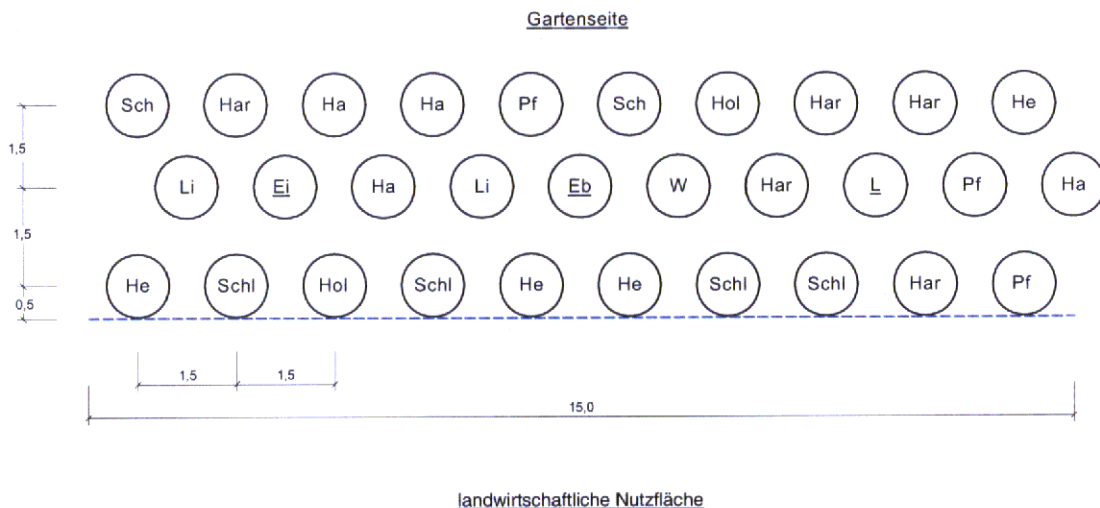
- a) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- b) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalauftrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

Schema I: Vorschlag 8,00 m breiter Pflanzstreifen zur Abgrenzung des Baugebietes im Norden hin zur freien Landschaft (Darstellung ohne Bäume)





Schema II: Vorschlag freiwachsende Hecke zur Eingrünung des Baugebietes
(Darstellung ohne Bäume)



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L: Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde
Ei = Stieleiche
Eb = Eberesche

Ha = Hasel
Hol = Holunder
He = Heckenrose

Sch = Wollig, Schneeball
Pf = Pfaffenhütchen
Li = Liguster

W = Salweide
Har = Hartriegel
Schl = Schlehe



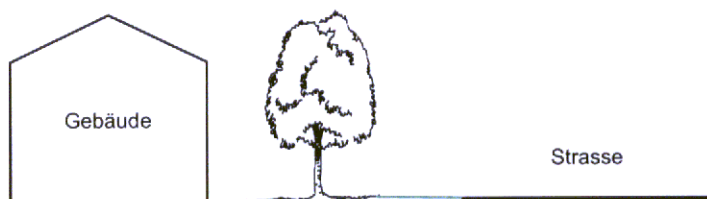
Textliche Hinweise

1. Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen freiwachsende Hecken angelegt werden (keine Schnitthecken), wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 12.1), d.h. es sind auch Ziergehölze zugelassen. Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (z.B. Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

2. Gebäude und Zaunflucht

Mind. 1 großkroniger Laubbaum



Möglichst offene Vorfläche - kein Zaun an der Straßengrenze

3. Begrünung von Fassaden und Dächern

Die Fassaden und Dächer der Haupt- und Nebengebäude sollten begrünt werden.

4. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.



5. Beleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) verwendet werden.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Erdverfärbungen

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.

6.2 Schutz von Stromerkabeln

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 unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

6.3 Schutz von Ferngasleitungen und dazugehörige Anlagen

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungssachse nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten der e.on ruhrgas AG gepflanzt werden.

6.4 Schutz der bestehenden Baumhecke

Südlich des Baugebietes befindet sich eine mächtige Baumhecke mit sehr großen, alten, weit ausragenden Eichen.

Deshalb ist es nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass es keine Probleme mit Schattenwurf, Laubfall, überhängenden Ästen usw. mit den anliegenden Bauparzellen 2 bis 8 geben wird. Die Hecke ist biotopkartiert und aufgrund ihrer Wertigkeit, Alter, Wuchsform. Gehölzart ein ökologisch sehr wertvoller Bereich und aus naturschutzfachlicher Sicht schützenswert und auf Dauer erhaltenswert im ursprünglichen Zustand.



7. 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 am: 22.03.2006

Geändert am: 20.09.2006

Geändert am: 22.11.2006

Ing.-Büro Gerd Schierer
Hans-Eder-Straße 28
93413 Cham

Gerd Schierer

Stadt Cham

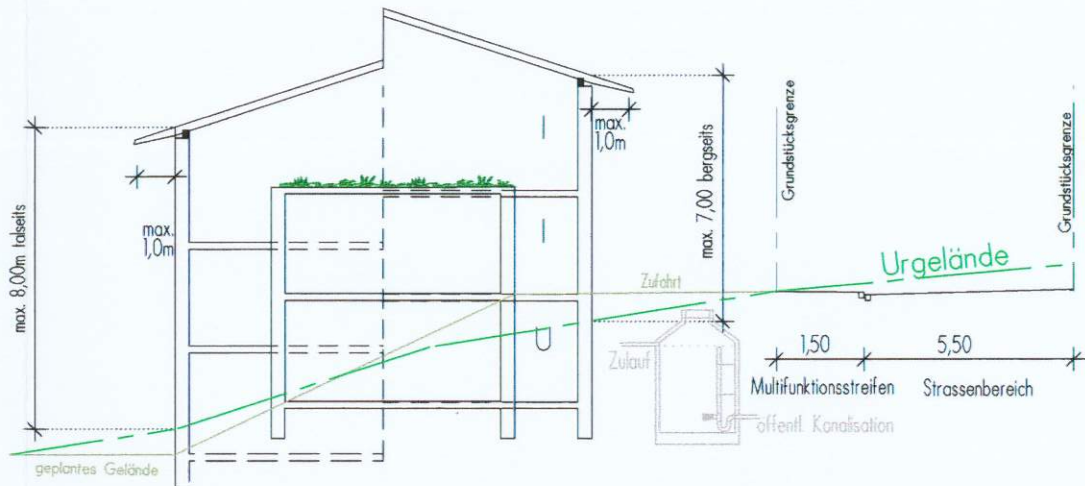
Hackenspiel
1. Bürgermeister



REGELBEISPIELE M 1:200

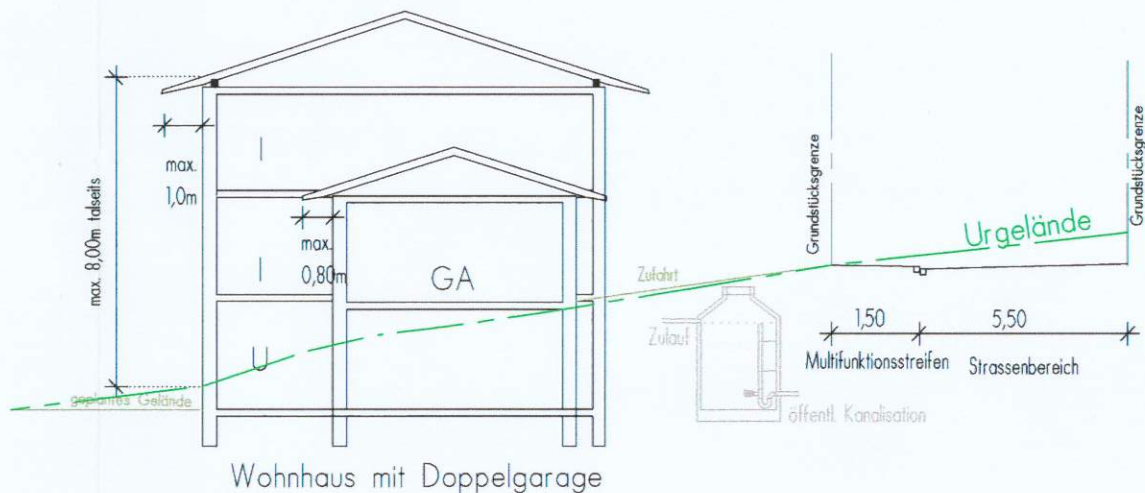
	<u>Hauptgebäude</u>	<u>Nebengebäude</u>
Dachform:	Satteldach, Walmdach, Pultdach	wie Hauptgebäude
Dachneigung:	Dachneigung sind entsprechend der Geschoßzahl festgesetzt: U+I+D : 30°-39° U+II : 19°-23° Pultdach: 12°-23°	wie Hauptgebäude bzw. bei der Errichtung an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung & Dachdeckung an das an der Gren- ze bestehende Gebäude anzugleichen.

U+II und Pultdach: 12°-23°
(mit versetzten Ebenen)



Wohnhaus mit Doppelgarage

U+II: 19°-23°



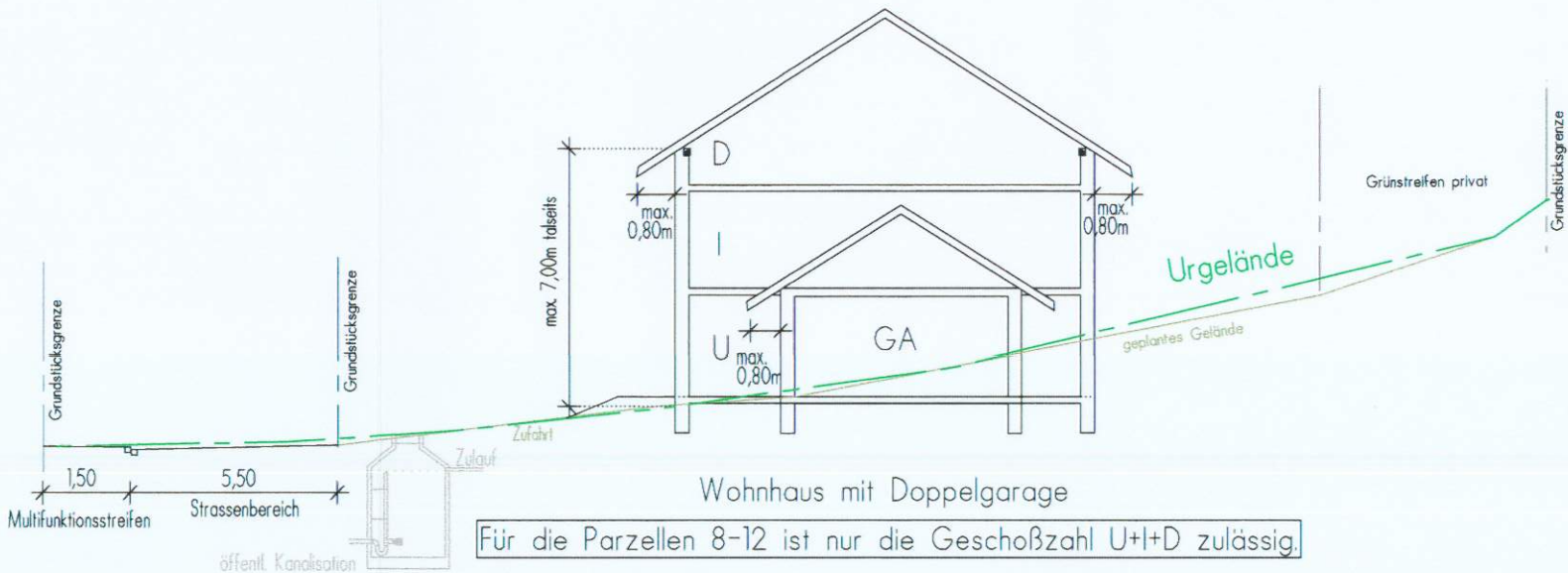
Hauptgebäude

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 30° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schleppdach ausgebildet werden. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden. Versetzte Ebenen sind zugelassen. Extensiv begrünte Dächer und Fassaden sind zulässig.

Nebengebäude

keine Dachgauben zulässig
Carports zulässig
extensiv begrünte Dächer zulässig
Fassadenbegrünung zulässig

U+I+D: 30°-39°



Wohnhaus mit Doppelgarage

Für die Parzellen 8-12 ist nur die Geschözzahl U+I+D zulässig.

Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), geändert durch Art. 2 Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl I S. 1224) und durch Art. 21 Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl I S. 1818) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Gesetz vom 24.12.2005 (GVBl S. 665) und Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433), zuletzt geändert am 26.07.2005 (GVBl S. 287) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 23.11.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Galgenfeld" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1.000 vom 22.11.2006 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtslageplan M = 1:5.000 vom 22.11.2006
- 2) Lageplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1.000 vom 22.11.2006
- 3) Regelquerschnitte M = 1 : 200 vom 22.11.2006
- 4) Textliche Festsetzungen vom 22.11.2006

§ 3

Inkrafttreten

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

Cham, den 24.11.2006

Stadt Cham


Hackenspiel
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 12.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Galgenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2006 hat in der Zeit vom 15.05.2006 bis 29.05.2006 stattgefunden. Zugleich wurden mit Schreiben vom 10.05.2006 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.09.2006 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 21.09.2006 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2006 bis 03.11.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.11.2006 als Satzung beschlossen.

Cham, den 24.11.2006

Stadt Cham



Hackenspiel
Erster Bürgermeister



Der als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan "Galgenfeld" wurde am 18.01.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 19.01.2007

Stadt Cham



Hackenspiel
Erster Bürgermeister

