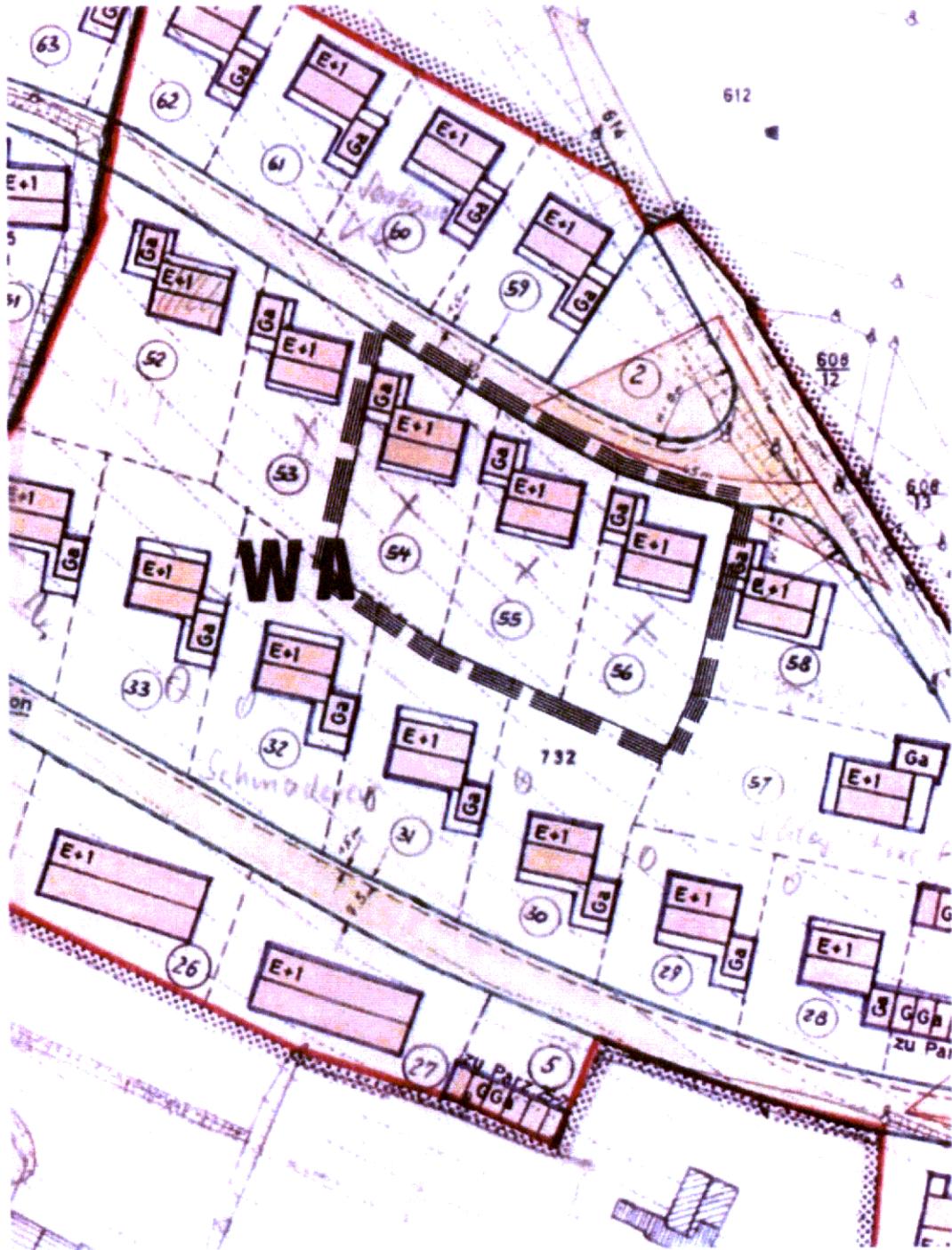
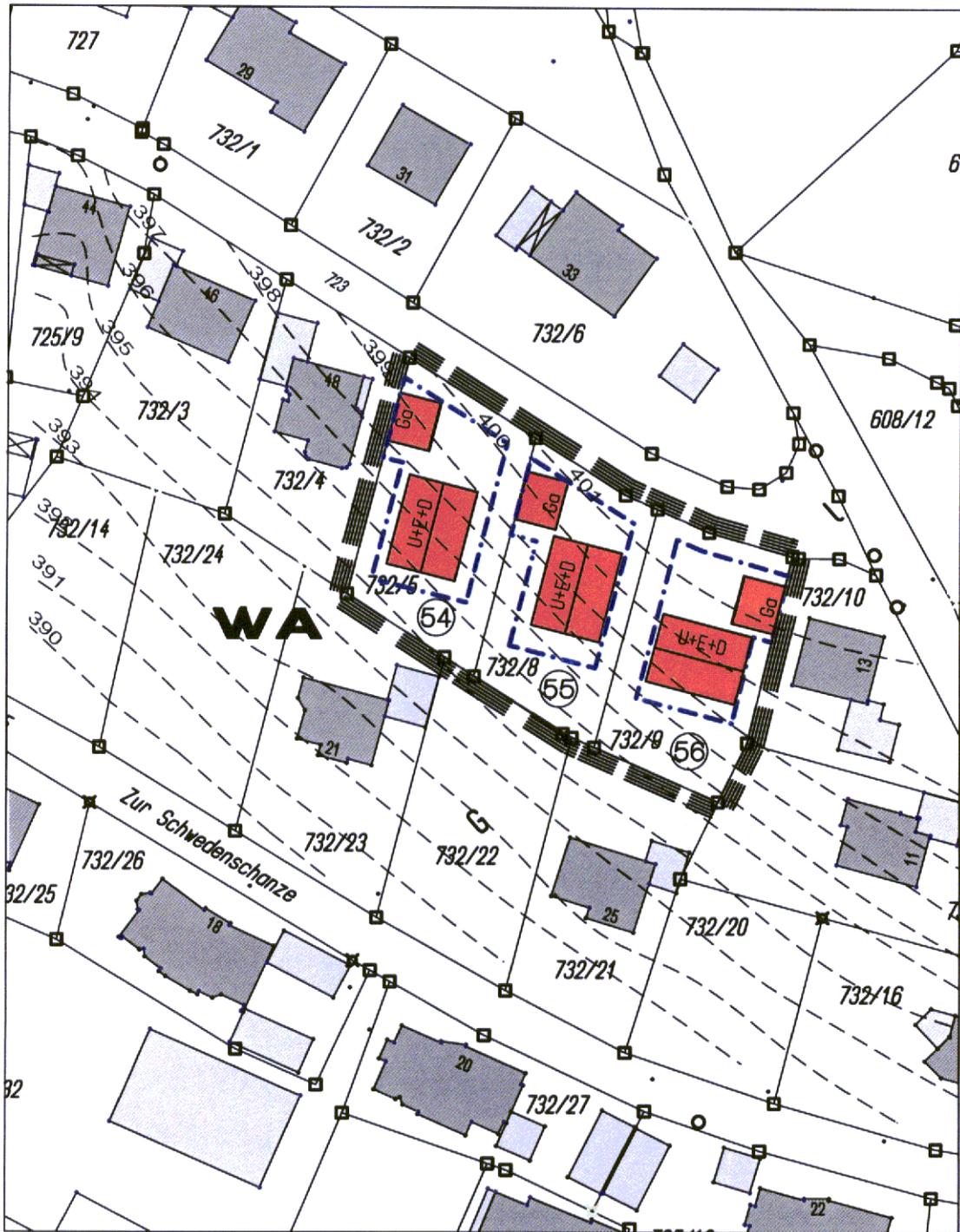


Bebauungsplan M 1:1000 Bestand



7. Bebauungsplanänderung M 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

A) Planzeichen als Festsetzung

WA Allgemeines Wohngebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

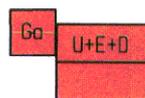
— · — · — · Baugrenze

B) Planzeichen als Hinweise

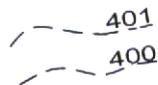
732/5 Flurstücksnummer

□ — □ bestehende Grenzen

— · — · — · geplante Grenzen



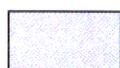
geplante Wohnbebauung
mit Garage
Firstrichtung frei wählbar



Höhenschichten



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Parzellennummer



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

Die Textlichen Festsetzungen werden für die Parzellen 54, 55 und 56 neu festgesetzt.

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 Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.

Für Garagen und Nebengebäude der Parzellen 54, 55 und 56 wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wonach eine Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3,80 m zulässig ist, eine Baukörperlänge von 9 m darf nicht überschritten werden. Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO 1998.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Geschosshöhe ist U + E + D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann (3 Vollgeschoße).

2. Hauptgebäude

- a) Die Firstrichtung ist frei wählbar.
- b) Die Wandhöhe gemessen ab dem Urgelände an der Talseite darf bei U+E+D 7,00 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).
- c) Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 35° auszubilden. Pultdächer sind mit einer Neigung zwischen 12° und 23° zulässig. Flachdächer sind in Kombination mit Pultdächern zulässig.
- d) Die Dächer sind mit Dachsteinen in rot, braun oder grau einzudecken, bei Pultdächern ist auch Titanblech zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
- e) 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.
- f) Bei einer Dachneigung ab 30° sind bei Satteldächern 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.



3. Nebengebäude, Garagen

- a) Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO 1998.
- b) Der Garagenstandort und die Firstrichtung sind frei wählbar.
- c) Die Garagenzufahrt muß min. 5 m betragen.
- d) Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Dachneigung und Dachform (außer extensiv begrünter Dächer) auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- e) Der Dachüberstand an der Traufe darf 0,80 m und am Ortgang 0,30 m nicht übersteigen.
- f) Es sind auch Carports mit einer Eindeckung aus Trapezblech und extensiv begrünte Flachdächer, und Garagen mit begrünten Flachdächer zugelassen; bei Satteldach wie Hauptgebäude.

4. Einfriedungen und Terrassen

- a) Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,00 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
- b) Terrassenbauten sind so auszuführen, dass sie sich dem natürlichen Gelände angleichen. Böschungen, Terrassen usw. müssen sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen. Die Verfugung von Natursteinmauerwerk hat mit normalen Kalk- oder Zementmörtel ohne Farbzusatz und auch ohne farbigen Anstrich zu erfolgen. Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung sind gestattet.

5. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

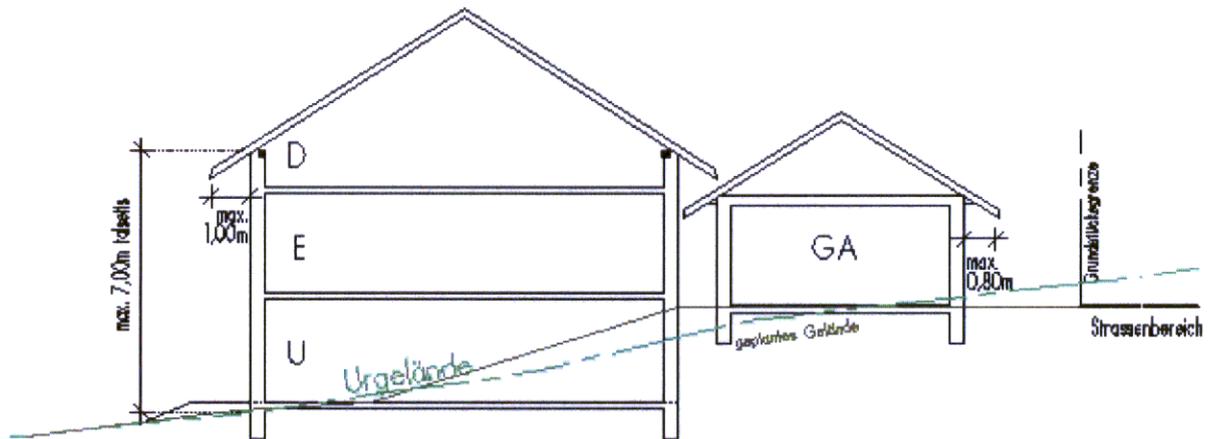
6. Bepflanzungen

Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen. Der Abstand von Bäumen von der straßenseitigen Einzäunung muss zum Schutz des Straßenbaues und der Versorgungsleitungen mindestens 2,00 m betragen.



REGELBEISPIEL M 1:200

U+E+D: 30°-35°



Wohnhaus mit Doppelgarage

Aufgestellt am: 06.11.2006
Geändert am: 20.12.2006

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

Stadt Cham

Gerd Schierer

Hackenspiel
Erster Bürgermeister



Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 13 des Baugesetzbuches BauGB) in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 21.12.2006 die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Siechen-Altenstadt" im vereinfachten Verfahren als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M1:1000 in der Fassung vom 20.12.2006 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 20.12.2006.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Cham, den 22.12.2006



.....
Hackenspiel, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.09.2006 beschlossen, den Bebauungsplan "Siechen-Altenstadt" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Änderungsentwurfes mit Begründung hat in der Zeit vom 17.12.2006 bis 18.12.2006 stattgefunden. Zudem wurde mit Schreiben vom 07.11.2006 das Landratsamt Cham als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

3. Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 21.12.2006 die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Siechen-Altenstadt" in der Fassung vom 20.12.2006 als Satzung beschlossen.

5. Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 7 wurde am 30.12.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. 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 20.01.2007



.....
Hackenspiel, Erster Bürgermeister

Begründung

Durch Änderung der Baugrenzen und Textlichen Festsetzungen wird dem Wunsch der Bauwerber der Parzellen 54, 55 und 56 entsprochen, einen dem Gelände angepassten und zeitgemässen Baustil zur Ausführung bringen zu können.