

Bebauungsplan "Siechen - Altstadt" - 6. Änderung

Planung

Feuchtinger

Planungsbüro für das Bauwesen
Lamberger Straße 43

M = 1: 1000

Aufgestellt: Cham, den 03.09.2003

Geändert: Cham, den 18.05.2004 / 03.09.2004

93413 Cham

Dr. E. Feuchtinger



773

neue Planung



773/1

717

720/1

720/3

720/4

719/6

719/4

771

Gastleitung

720/2

720

719/7

719/8

719/5

721/3

721/7

721/8

6.50

721



Burgstr.

①

③

⑤

⑥

⑦

②

④

⑧

⑨

⑩

WA

769/4

769/3

769/2

766/2

721/4

721/5

721/6

Siechen

722/2

722/1






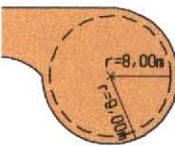

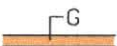





722

Wiesenweg





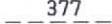
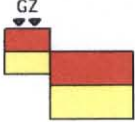
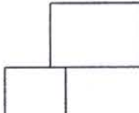

ZEICHENERKLÄRUNG

a. Planzeichen als Festsetzung

	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Wendehammer Radius = 8,00 m und 1,00 m Freihaltezone (gestrichelte Linie innerhalb des Wendehammers)
	Grünstreifen privat mit einer Breite von 1,00 m zwischen zwei aneinandergrenzenden Garagenzufahrten
	Gehweg
	Straßenverkehrsflächen mit Maßangabe in Meter
	Verkehrsbegleitgrün, privat (Grünstreifen, Böschung)
	versickerungsfähige Oberflächengestaltung
	zu pflanzende Bäume, privat
	private Baugebietsdurchgrünung, geplant

ZEICHENERKLÄRUNG

b. Planzeichen als Hinweise

- 721 Flurstücksnummer
-  bestehende Grenzen
-  geplante Grenzen, Grundstücksgrenze
-  377 Höhenschichtlinien
-  geplante Wohnbebauung mit Garage und Garagenzufahrt
Baukörper (First in Längsrichtung des Gebäudes) kann
um 90° gedreht werden
-  bestehendes Haupt- und Nebengebäude
-  4 Parzellennummer

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art.91 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen 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, in offener Bauweise.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Geschosshöhe ist E + D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann (E + I). Bei den Parzellen 8 und 9 ist nur die Geschosshöhe U + E + D zulässig. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Hauptgebäude

Haustyp 1 E + I	max. Wandhöhe 6,60 m i. Mittel gemessen Dachneigung: 19-23° Satteldach
Haustyp 2 E + D	max. Wandhöhe 5,00 m i. Mittel gemessen Dachgeschoss darf ein Vollgeschoss sein Dachneigung: 30-36° Satteldach
Haustyp 3 U + E + D	max. Wandhöhe 7,00 m i. Mittel gemessen Dachgeschoss darf ein Vollgeschoss sein gilt nur für Parzelle 8 und 9 Dachneigung: 30-36° Satteldach
Haustyp 4 E + I	max. Wandhöhe 6,00 m/ max. 7,50 m Firsthöhe Dachneigung: 10-15° Pultdach
Definition der Wandhöhe:	Wandhöhe ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. bei Grenzbebauung – Wandhöhe im Mittel gemessen
Bauweise:	offene Bauweise, jedoch bei den Nebengebäuden der Parzellen 8 und 9 abweichende Bauweise

Aufg.: 03.09.2003

Geän.: 18.05.2004 / 03.09.2004

Feuchtinger Planungsbüro

2. Nebengebäude, Garagen - Stellplätze, Grundstückszufahrten

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind in Dachneigung und Dachform auf das Hauptgebäude abzustimmen.

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.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt 1,00 m Breite anzulegen.

Anstelle der gepl. Garagen können auch offene Stellplätze oder Carports 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;

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.

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

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Dächer

Dachform

Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) sind bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden zulässig, entsprechend der unter „Dachneigung“ aufgeführten Differenzierungen;
Bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Die Firste der Satteldächer sind mittig zum Baukörper (parallel zur Längsseite) anzulegen.

Bei Carports sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden.

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

Dachneigung	Haustyp 1 E + I	19 – 23°	Satteldach
	Haustyp 2 E + D	30 – 36°	Satteldach
	Haustyp 3 U + E + D	30 – 36°	Satteldach
	Haustyp 4 E + I	10 – 15°	Pulldach

Die Dachneigung der Nebengebäude ist der der Hauptgebäude anzupassen.

Dachdeckung Grundsätzlich naturrote Ziegel oder Dachsteine; Gründächer sind jedoch erlaubt, ebenso bei Anbauten (z.B. Wintergärten) Blecheindeckungen.

Dachgauben Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 32° (des Hauptdaches) zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schleppdach ausgebildet werden. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.

Mindestabstand vom Ortgang 2,50m

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 – 2,00 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m, Abstand vom Zwerchgiebel min. 1,50 m
gesamte Breite aller Gauben: Gebäudebreiten = max. 1 : 4

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

Dachüberstand giebelseitig max. 0,80 m, traufseitig max. 1,00 m
bei Pulldach max. 0,60 m (s.S. 6 Haustyp 4)

Firstrichtung wie im Bebauungsplan dargestellt oder um 90° gedreht

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; ihre Länge darf jedoch max. ein Drittel der Außenwand betragen.

Wandhöhe ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zur Farbgebung der Fassaden sind helle Farbtöne zu wählen.

3.3 Nebengebäude

Wandhöhe Nebengebäude ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut: max. 3,25m i. Mittel, bei Grenzgaragen max. 3,00m i. Mittel. – Art.7 Abs.4 BayBO

Für Garagen und Nebengebäude der Parzellen 8 und 9 wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wonach eine Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3,25 m zulässig ist. Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO

Dachüberstand Garagen:
traufseitig: max. 0,60 m
giebelseitig: max. 0,60 m (ausgenommen Grenzgaragen)

3.4 Einfriedung

Als Einfriedung sind Holzlattenzäune max. 1,20 m Höhe zulässig.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen auch verzinkte Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m (Höhe auf Punktfundamenten) verwendet werden, die aber mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit geeignete Kletterpflanzen zu bepflanzen sind.

4. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 04.08.1997. Die Geltung des § 6 Abs. 4 u. 5 BayBO wird angeordnet. Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

5. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern, sowie Geländeterrassierungen sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bzw. innerhalb des Grundstücks in einem Mindestabstand von 3m zur Grenze zulässig und müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können bzw. sind als Trockenmauer auszuführen.

Die max. Höhe beträgt 1,00 m. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden (Auffüllungen und Aufgrabungen dürfen nur bis max. 1,00 m Höhe durchgeführt werden). Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden. Bei Grenzgaragen dürfen Stützmauern an der Grenze mit einer maximalen Höhe von 1,00 m errichtet werden, die ebenfalls aus Naturstein, zumindest eine Verblendung aus Naturstein an der sichtbaren Seite, auszuführen sind.

6. Eingrünung

Private Grünflächen – Straßenbegleitgrün (Straßengraben)

Alle privaten Grünflächen sind gemäß dem Festsetzungsplan mit heimischen Pflanzen bzw. Gehölzern gem. Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Private Gartenflächen

Die unbebauten Gartenanteile sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste gärtnerisch zu gestalten.

Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Laub- oder Obstbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche.

Artenauswahlliste für heimische Bäume und Sträucher

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

Klein- und mittelkronige Laubbäume: Hainbuche, Eberesche,
Feldahorn, Baumhasel,
Obstbaumhochstamm

Großsträucher: Haselnuß, Holunder

Sträucher: Schlehen, Wildrosen, Gemeiner Schneeball,
Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster,
Öhrchenweide, Purpurweide, Mandelweide,
Bruchweide, Faulbaum, Pfaffenhütchen

7. Immissionsschutz

Aufgrund des Verkehrs auf der B 22 werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erreicht, aber nicht überschritten.

Da allerdings die Nachwerte über 45 dB(A) liegen, müssen entweder entsprechende Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) oder die Schlafräume auf der von der B 22 abgewandten Seite errichtet werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Eine Klärung der archäologischen Befundsituation muss im Vorgriff auf die Bebauung untersucht werden und erfolgt durch die fachliche Betreuung des Erdaushubes (sowohl Erschließungstrassen als auch Grundaushub).

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

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

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 und Gasleitungen bzw. der Ruhrgasbetriebsstelle 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.

Bei der Bepflanzung von Privatgärten sollten hauptsächlich heimische Laub-, Obst- und Wildgehölze und auch freiwachsende Ziersträucher wie

Felsenbirne, Schmetterlingsstrauch, Forsythie, Kolwitzie, Deutzie, Weiglie, Kornelkirsche u.ä. mit einem Anteil von bis zu 30 % verwendet werden.

Als abschirmende Bepflanzung entlang der privaten Grundstücksgrenzen sollen einreihige freiwachsende Mischhecken aus heimischen Laubgehölzen (siehe Auswahlliste) angelegt werden.

Fensterlose Wände sollten mit Kletterpflanzen oder Obstspalieren begrünt 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.

FEUCHTINGER
Planungsbüro für das Bauwesen
Lamberger Str. 43

93413 Cham

Aufgestellt: Cham, 03.09.2003

Geändert: Cham, 18.05.2004

Geändert: Cham, 03.09.2004

Aufg.: 03.09.2003



Hauustyp 1 gilt für alle Parzellen außer Parzelle 8 und 9

Hauptgebäude

Dachform Satteldach

Dachneigung 19°-23°

Geschosszahl E + I

Dachdeckung naturrot

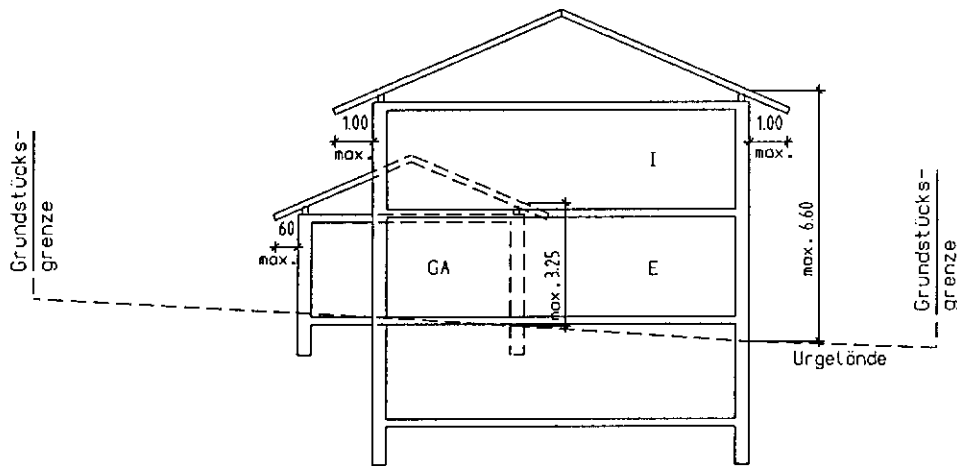
Nebengebäude

Dachgauben sind nicht zulässig,

Dachneigung wie Hauptgebäude,

Dachform wie Hauptgebäude,

jedoch sind Carports mit begrüntem Flachdach zulässig.



Ein- oder Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Hauustyp 2 gilt für alle Parzellen außer Parzelle 8 und 9

Hauptgebäude

Dachform Satteldach

Dachneigung 30°-36°

Geschosszahl E + D

Dachdeckung naturrot

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 32° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schlepptdach ausgebildet werden. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.

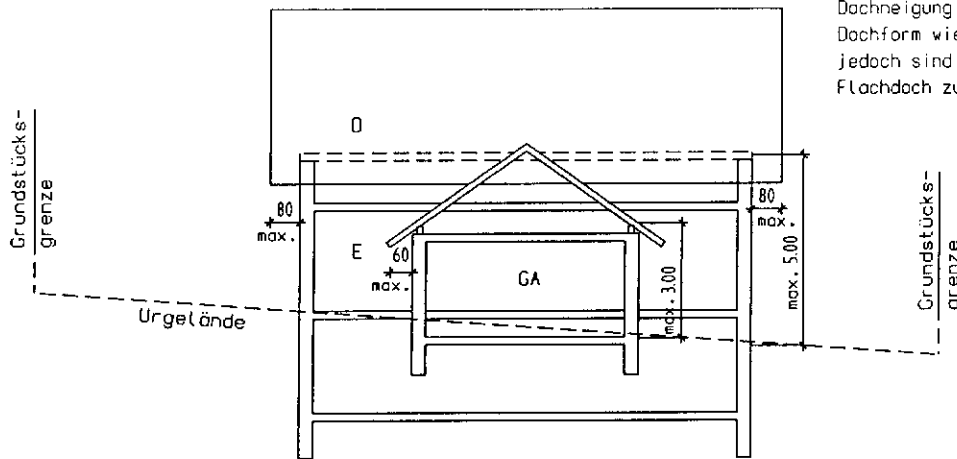
Nebengebäude

Dachgauben sind nicht zulässig,

Dachneigung wie Hauptgebäude,

Dachform wie Hauptgebäude,

jedoch sind Carports mit begrüntem Flachdach zulässig.



Ein- oder Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Haustyp 3 gilt nur für Parzelle 8 und 9

Hauptgebäude

Dachform Satteldach

Dachneigung 30°-36°

Geschosszahl U + E + D

Dachdeckung naturrot

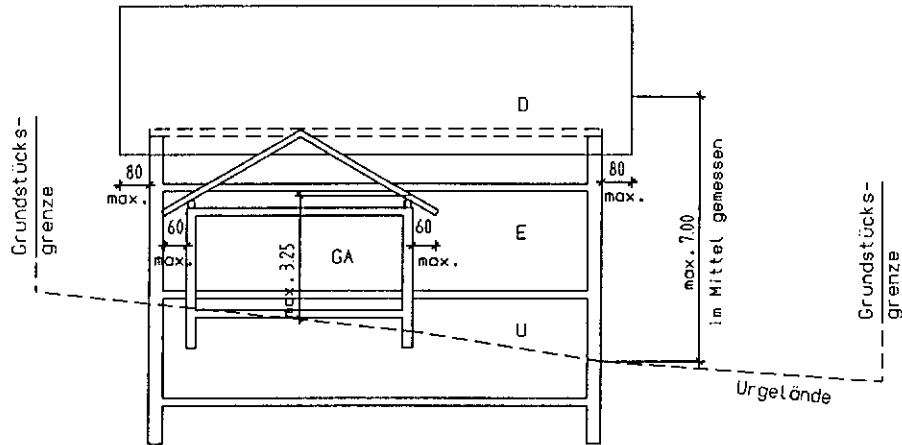
Nebengebäude

Dachgauben sind nicht zulässig,

Dachneigung wie Hauptgebäude,

Dachform wie Hauptgebäude,

jedoch sind Carports mit begrüntem Flachdach zulässig,



Ein- oder Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Haustyp 4 gilt für alle Parzellen außer Parzelle 8 und 9

Hauptgebäude

Dachform Pultdach

Dachneigung 10°-15°

Geschosszahl E + I

Dachdeckung naturrot

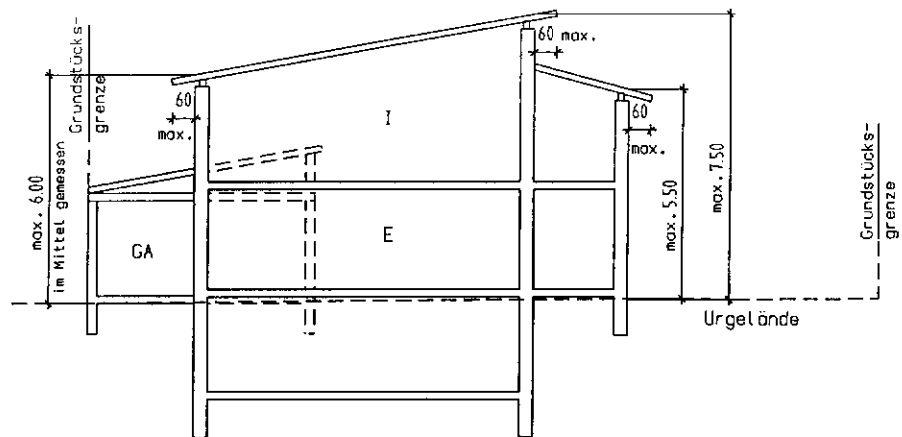
Nebengebäude

Dachgauben sind nicht zulässig,

Dachneigung wie Hauptgebäude,

Dachform wie Hauptgebäude,

jedoch sind Carports mit begrüntem Flachdach zulässig,



Ein- oder Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Satzung

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes

“ Siechen-Altenstadt “

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 1998 hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 16.09.2004 die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siechen - Altenstadt“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1:1000 vom 03.09.2004 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- 1) Übersichtsplan M = 1:5000 vom 03.09.2004
- 2) Lageplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1000 vom 03.09.2004
- 3) Regelquerschnitte M = 1:200 vom 03.09.2004
- 4) Textliche Festsetzungen vom 03.09.2004

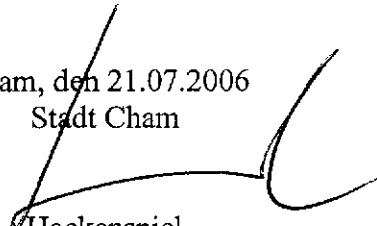
§ 3

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Cham, den 21.07.2006
Stadt Cham


Hackenspieler
1. Bürgermeister

Aufg.: 03.09.2003

**6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Siechen – Altstadt“ Stadt Cham**

Verfahrensvermerke:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 11.09.2003 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Siechen - Altstadt“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.09.2003 hat in der Zeit vom 12.11.2003 bis 28.11.2003 stattgefunden.

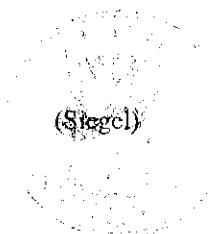


Cham, den 01.12.2003
Stadt Cham

Hackenspiel
1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.05.2004 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 27.05.2004 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2004 bis 16.07.2004 öffentlich ausgelegt.

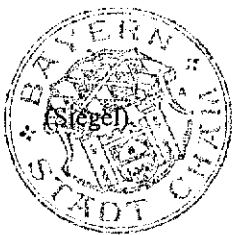


Cham, den 19.07.2004
Stadt Cham

Hackenspiel
1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.09.2004 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2004 als Satzung beschlossen.



Cham, den 17.09.2004
Stadt Cham

Hackenspiel
1. Bürgermeister

Aufg.: 03.09.2003

Bebauungsplan „SIECHEN-ALTENSTADT“ – 6. Änderung

Die vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 16.09.2004 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung wurde am 20.07.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

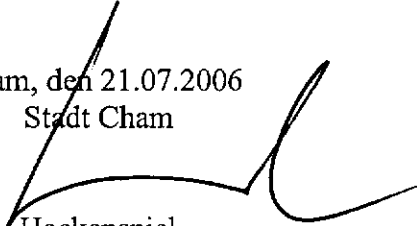
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtswirksam.

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 21.07.2006
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister