

# BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000



## ZEICHENERKLÄRUNG

### a. Planzeichen als Festsetzung

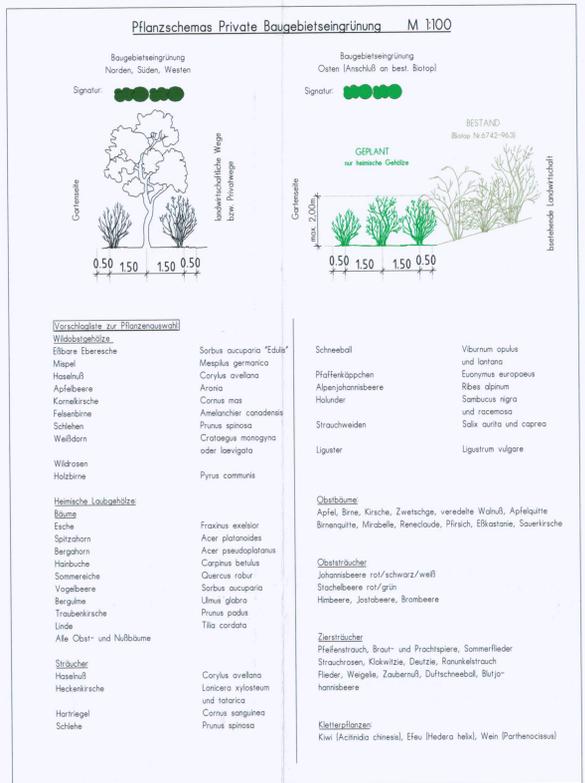
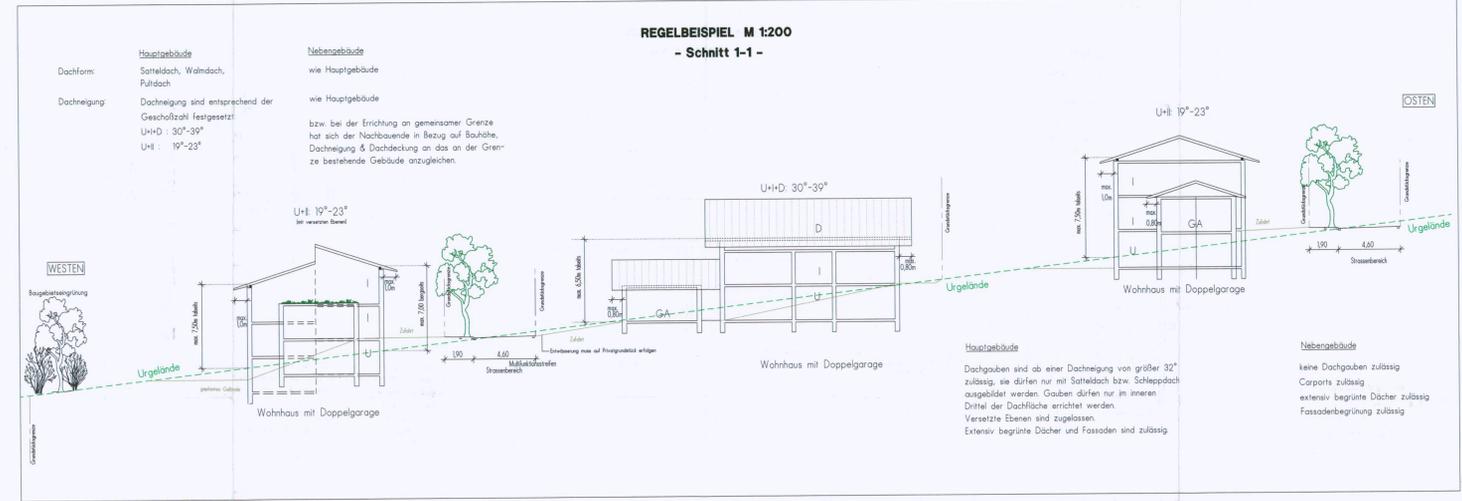
- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Zufahrt und Fußweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
- Grünfläche öffentlich, geplant
- Grünfläche öffentlich, geplant, Spielplatz
- versickerungsfähige Oberflächengestaltung

- 1 = Art der Nutzung
- 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
- 3 = Dachform SD=Satteldach/ WD=Walmdach/ PD=Puttdach
- 4 = Dachneigung
- 5 = Bauweise o = offene Bauweise
- 6 = max. zulässige GRZ

- Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität
- Magerböschung, öffentlich
- zu pflanzende Bäume, öffentlich, großkronige Allenbäume
- zu pflanzende Bäume, öffentlich
- private Baugrubeneingrünung, geplant
- private Baugrubeneingrünung, geplant, max. 2,00m Wuchshöhe
- privater Pflanzstreifen, der bei zusammengebauten Garagen anzulegen ist

### b. Planzeichen als Hinweise

- 707 Fürststückennummer
- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen
- 421 Höhenschichtlinien
- 420
- geplante Wohnbebauung mit Garage und Garagenzufahrt. Frischrichtung kann bis zu 90° gedreht werden
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Bäume privat (empfohlener Standort)
- Büsche privat (empfohlener Standort)
- Parzellennummer
- Bauverbotszone für Gebäude (Sichtdreieck)
- Biotop bestehend und kartiert | Objektnr. 6742-96.3, öffentliche Grünfläche



**PRÄMBEL**

Nach §2 Abs1 und §10 Abs1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2411), 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 vom 20.03.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Galgenberg" als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 vom 06.03.2003 maßgebend.  
Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung  
Der Bebauungsplan besteht aus:  
1) Übersichtslageplan (M 1:5000) mit zeichnerischen Teil vom 06.03.2003  
2) Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 06.03.2003  
3) Textliche Festsetzungen vom 06.03.2003

§3 Inkrafttreten  
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.  
Cham, den 21.03.2003, Hackenspieler, 1. Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

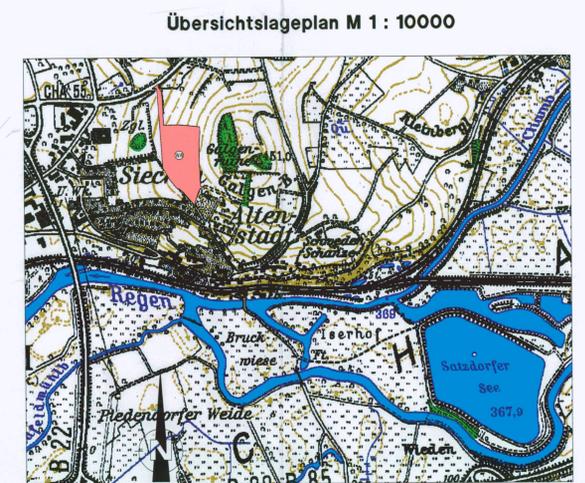
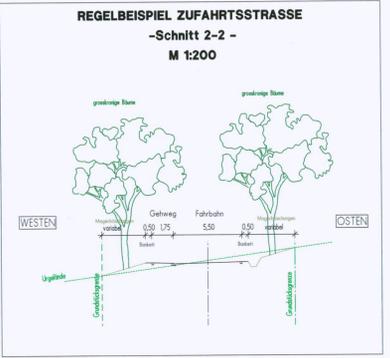
Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 29.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Galgenberg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 16. + 19.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.  
Cham, den 21.10.2002, Hackenspieler, 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2002 hat in der Zeit vom 17.10.2002 bis 04.11.2002 stattgefunden.  
Cham, den 05.11.2002, Hackenspieler, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2002 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 19.12.2002 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2003 bis 21.02.2003 öffentlich ausgestellt.  
Cham, den 24.02.2003, Hackenspieler, 1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 20.03.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2003 als Satzung beschlossen.  
Cham, den 21.03.2003, Hackenspieler, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Galgenberg" entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich (§10 Abs.2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.03.2003 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 24.04.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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, 215a BauGB ist hingewiesen worden.  
Cham, den 24.04.2003, Hackenspieler, 1. Bürgermeister



Stadt Cham  
B.N. 1.120  
Bestandskraft: 24.04.2003  
§150

**Bebauungsplan  
Grünordnungsplan  
"Galgenberg"**

Planfertiger Dipl.-Ing. Univ. Gerd Scherer  
Hans-Eder-Straße 28  
93418 Cham

Aufgestellt: Cham, den 18.09.2002  
Geändert: Cham, den 05.12.2002  
Geändert: Cham, den 06.03.2003

Gerd Scherer  
Dipl.-Ing. Univ., SF1 - ENE



# ZEICHENERKLÄRUNG

## a. Planzeichen als Festsetzung



Allgemeines Wohngebiete (§4 BauNVO 1990)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



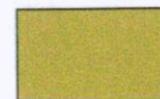
Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Zufahrt und Fußweg



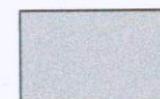
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg



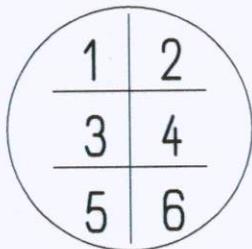
Grünfläche öffentlich, geplant



Grünfläche öffentlich, geplant, Spielplatz



versickerungsfähige Oberflächengestaltung



1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte

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

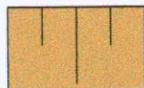
4 = Dachneigung

5 = Bauweise: o = offene Bauweise

6 = max. zulässige GRZ



Flächen für Versorgungsanlagen  
Elektrizität



Magerböschung, öffentlich



zu pflanzende Bäume, öffentlich, großkronige Allenbäume



zu pflanzende Bäume, öffentlich



private Baugebietseingrünung, geplant



private Baugebietseingrünung, geplant,  
max. 2,00m Wuchshöhe



privater Pflanzstreifen, der bei zusammengebauten  
Garagen anzulegen ist

## b. Planzeichen als Hinweise

707

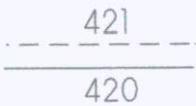
Flurstücksnummer



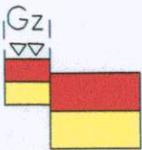
bestehende Grenzen



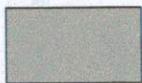
geplante Grenzen



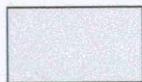
Höhenschichtlinien



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



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Bäume privat (empfohlener Standort)



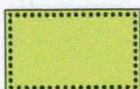
Büsche privat (empfohlener Standort)

20

Parzellennummer



Bauverbotszone für Gebäude  
(Sichtdreieck)



Biotop bestehend und kartiert (Objektnr. 6742-96.3),  
öffentliche Grünfläche



## **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, in offener Bauweise.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die max. zulässige Geschosshöhe ist U + I + D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann, und U + II.

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

### **2. Hauptgebäude**

- a) Die Wandhöhe an der Talseite darf bei U+I+D 6,50m und bei U+ II 7,50 m nicht übersteigen (BayBO Art. 6.Abs.3 Satz 2, 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 7,00m nicht überschreiten.
- b) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) muss min. 4 : 3 betragen, wobei das Gebäude eine maximale Breite von 12m nicht überschreiten darf.
- c) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens 1/3 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- d) Die Dächer sind als Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 39° bei U+I+D auszubilden und zwischen 19° und 23° bei U + II.
- e) Die Dächer sind mit naturroten Dachsteinen einzudecken, bei Pultdächern ist auch Titanblech zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
- f) Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm am Ortsgang bis max. 80 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60m).
- g) Bei einer Dachneigung ab 32° sind 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.
- h) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- i) Balkone sind vor die Fassade zu hängen. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verstabung in Stahl oder Verbretterung zu wählen.
- j) Fenster sind in stehendem Format auszubilden.
- k) Erker an der Gebäudeecken sind nicht erlaubt. P
- l) Pro Wohngebäude sind maximal vier Wohneinheiten zugelassen.

### **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 Nachbarbauende 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 80 cm und am Ortsgang 30 cm nicht übersteigen. Die max. Wandhöhe für Garagen (Grenzgaragen oder freistehend) beträgt i.M. 4,25m.
- e) Es sind auch Carports mit einer Eindeckung aus Trapezblech und extensiv begrünte Flachdächer, und Garagen mit begrünten Flachdächer zugelassen; bei Satteldach wie Hauptgebäude. Andere Materialien werden ausgeschlossen.
- f) Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen, sind versickerungsfähig auszubauen.
- g) Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00m betragen.
- h) Vor den Garagenzufahrten (an der Straßenseite) sind keine Tore gestattet.
- i) 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.  
Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:
  - 1 Stellplatz je Wohneinheit < 35 m<sup>2</sup>
  - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit < 75 m<sup>2</sup>
  - 2 Stellplätze je Wohneinheit > 75 m<sup>2</sup>zusätzlich jeweils 1 Stellplatz für Besucher je 3 Wohnungen.

#### **4. Einfriedungen**

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur senkrechte Holzlatten- bzw. Hanichelzäune in einer max. Höhe von 100 cm bzw. freie Vorgartenflächen zulässig.

Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 120 cm zugelassen.

Die Zäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

#### **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 1,25m. 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 1,25m 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**

Solarheizungen und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche zulässig, sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

## **8. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

## **9. 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.

## **10. 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 m<sup>2</sup> 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.

## **11. Begrünung der öffentlichen Flächen**

Entlang der Zufahrtsstrasse (außerhalb der Bebauung) wird eine Allee aus großkronigen Laubbäumen, innerhalb der Bebauung werden entlang des Strasse Laubbäume gepflanzt.

Die Straßenböschung im Bereich der Zufahrtsstraße wird als Magerböschung angelegt.



## **12. Eingrünung des Baugebietes, Privat**

Alle Parzellen müssen zur freien Landschaft hin also nach Norden, Süden, Osten und Westen durch eine freiwachsende Hecke (keine Schmitthecke) aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt werden. (Signatur:  bzw. )

Signatur  : Bäume und Sträucher

Die ca. 3,50–4 m breite Pflanzung muss aus mindestens 2–3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

Signatur  : Sträucher, maximale Wuchshöhe von 2,00m

Die ca. 3,50m – 4,00 m breite Pflanzung muss mindestens aus 2-3 Strauchreihen bestehen. Es dürfen keine Ziergehölze verwendet werden.

Die bestehende Hecke (kartierte Biotop, Biotop Nr. 6742-96.3) im Osten ist eine Strauchhecke.

Die im Osten verlaufende Hecke ist eine Schlehenhecke mit Beimischung von Holunder und einzelnen baumförmigen Eschen, Vogelkirschen und Eichen. Die private Baugebietseingrünung im Osten schließt direkt an die bestehende Hecke an.

Die bestehende Hecke wird von der Bebauung nicht berührt, sie befinden sich außerhalb des privaten Grundstücksbereiches und geht in öffentliche Hand über.



## 12.1 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
Weißdorn	Crataegus monogyna oder laevigata
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. lantana
Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, caprea
Liguster	Ligustrum vulgare

### Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte Walnuß, Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle, Reneclaudes, 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,  
Weigelia, Zaubernuß, Duftsneeball,  
Blutjohannisbeere, Schneebeere

### Kletterpflanzen

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

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten 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 freiwachsende Hecke zur Eingrünung des Baugebietes (Darstellung ohne Bäume)





## **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 (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 Gründungsmischung 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 tiefwurzeln Sträucher dürfen nur im Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungssachse nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten der PLEdoc gepflanzt werden.

### **6.4 Denkmalpflege**

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.

## **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: 18.09.2002

Geändert am: 05.12.2002

Geändert am: 06.03.2003

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

Gerd Schierer

Stadt Cham



Hackenspiel  
1. Bürgermeister



Nach §2 Abs.1 und §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 vom 23.03.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Galgenberg“ als Satzung beschlossen.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 06.03.2003 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtslageplan (M = 1:5.000) mit zeichnerischen Teil vom 06.03.2003
- 2) Lageplan (M = 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 06.03.2003
- 3) Textliche Festsetzungen vom 06.03.2003

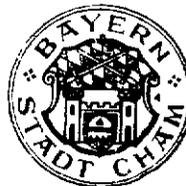
## § 3

### Inkrafttreten

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

Cham, den 21.03.2003

Stadt Cham, Hackenspiel, 1. Bürgermeister



# Stadt Cham

Landkreis Cham

Bebauungsplan Baugebiet „Galgenberg“



## Verfahrensvermerke:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 29.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Galgenberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 16+19.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Cham, den 21.10.2002



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 18.09.2002 hat in der Zeit vom 17.10.2002 bis 04.11.2002 stattgefunden.

Cham, den 05.11.2002



Stadt Cham, Hackenspiel, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2002 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 19.12.2002 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2003 bis 21.02.2003 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 24.02.2003



Stadt Cham, Hackenspiel, 1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.03.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2003 als Satzung beschlossen.

Cham, den 21.03.2003



Stadt Cham, Hackenspiel, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Galgenberg“ entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich. (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.03.2003 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 24.04.2003 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 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, den 24.04.2003

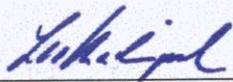


Stadt Cham, Hackenspiel, 1. Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 29.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Galgenberg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 16. + 19.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Cham, den 21.10.2002,

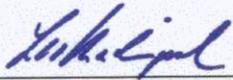


Hackenspiel, 1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2002 hat in der Zeit vom 17.10.2002 bis 04.11.2002 stattgefunden.

Cham, den 05.11.2002,

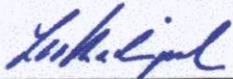


Hackenspiel, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2002 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 19.12.2002 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2003 bis 21.02.2003 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 24.02.2003,

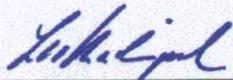


Hackenspiel, 1. Bürgermeister



Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 20.03.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2003 als Satzung beschlossen.

Cham, den 21.03.2003,

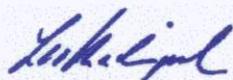


Hackenspiel, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan "Galgenberg" entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich. (§10 Abs.2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.03.2003 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 24.04.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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, 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 24.04.2003,



Hackenspiel, 1. Bürgermeister

