

**VERBUNDLICHER BAULEITPLAN
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET TIERGARTEN
STADT CHAM - LÄNDERES CHAM
IN OFFENER BAUWEISE**



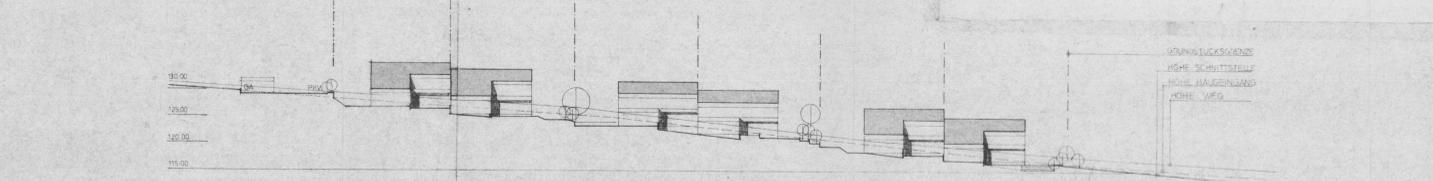
0. PLANDARSTELLUNG M=1:1000

1. ZEICHENERKLÄRUNG
GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VON 1911/69 BGBl. I S. 21

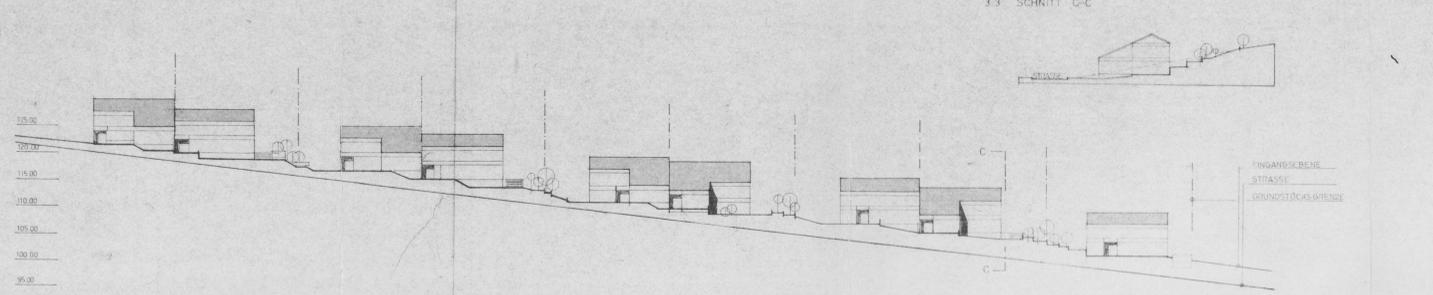
- BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE MIT EINGETRAGENER FIRSTRICHUNG
- BESTEHENDE GRENZE
- GEPLANTE GRENZE
- GFZ
- GRÜNFLÄCHE
- GEMEINBEDARFFLÄCHE - KRANKENHAUS
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- NUR EINZEL + DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- BÄUME ZU ERHALTEN
- BÄUME WERDEN BESEITIGT
- BÄUME ZU PFLANZEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- STELLPLÄTZE
- GARAGE
- HÖHENSCHICHTENLINIE
- MASSKETTE
- HÖHENKOTE
- 112
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

3. SCHNITTE M 1:500

3.1. SCHNITT AA

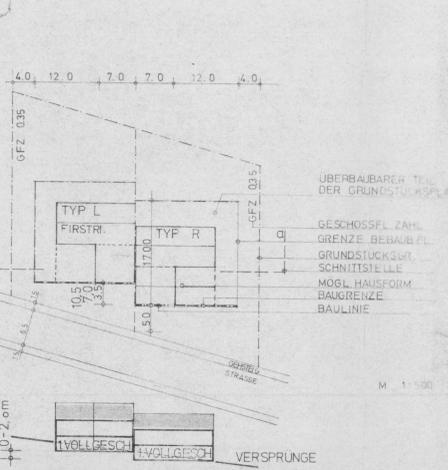


3.2. SCHNITT BB



2. FESTSETZUNGEN DURCH DARSTELLUNG

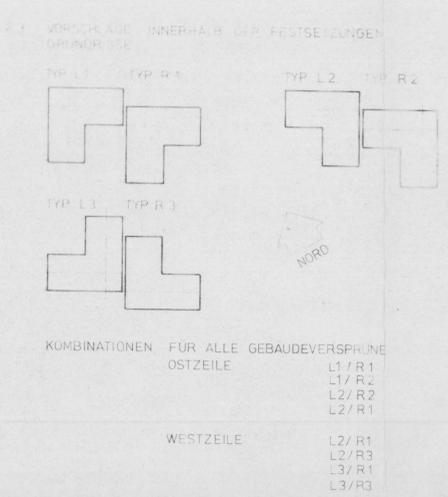
2.1 GRUNDRISS



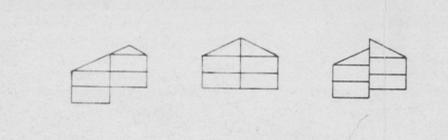
2.2 SCHNITT a-a



2.1 VORLAGE INNERHALB DER FESTSETZUNGEN



2.2 SCHNITT a-a



4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Das Baugelbiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.68 (BGBl. I, 1237). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die Festsetzungen im Text betreffen nur die Parzellen 1 bis 21. Für die Gemeinbedarfsfläche werden keine Festsetzungen durch Text getroffen.
- 4.1.1 Geschöfflächenzahlen
Die eingetragenen Geschöfflächenzahlen (GFZ) sind Höchstwerte und können nur dann ganz genutzt werden, wenn sich aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht niedrigere Werte ergeben.
- 4.2 Hauptgebäude
4.2.1 Auf jeder Parzelle darf nur 1 Hauptgebäude errichtet werden. Die Vollgeschöfzahl ist gemäß § 17 Abs. 4 Bau-NVO als Höchstgrenze festgesetzt.
4.2.2 Die Grundrißanlage der Gebäude soll winkelförmig sein.
4.2.3 Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf, der Ziffer 4.2.4 und dem Schnitt 2.2.
4.2.4 Die Traufhöhe darf an keiner Stelle 6,00 m - gemessen ab natürlichem Gelände - überschreiten.
4.2.5 An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie in der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (d.h. höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes betreffen).
4.2.6 Außenputz als Glatt- oder Rauputz oder geschlämmtes Sichtmauerwerk. Farbe: weiß.
4.2.7 Fenster Farbgestaltung nach Wahl, jedoch nach Rücksprache mit dem Stadtbaumeister Cham.
4.2.8 Gestalterische Behandlung der Decken bzw. Dachrandkonstruktion (z.B. Traufe, Ortsgang) sind nur im Material der Dachdeckung oder in Holzschalung zulässig und müssen mit bereits bestehenden Nachbargebäuden und dem Stadtbaumeister Cham abgestimmt werden.
4.2.9 Dachform: Sattel- oder Pultdach, Dachneigung 25° ist bindend. Traufen und Firste dürfen nur parallel zu den Höhenschichtlinien verlaufen.
Im Bereich der Giebelwandfläche sind Flachdachterrassen zulässig, wenn sie von EG oder OG zugänglich sind. Eine Vor- oder Rücksetzung, abweichend vom Hauptbaukörper, ist nicht zulässig. Blech-, Kunststoff- und Pappegedächte sind unzulässig. Material und Farbe der Dachdeckung sind denen des unmittelbaren Nachbargebäudes anzugleichen und mit der Stadt Cham abzustimmen.
Bei zwei benachbarten Parzellen mit unmittelbarer anliegender Grundstücksgrenze ist die Verwendung von Pult- und Satteldach nicht zulässig.
- 4.3 Nebengebäude (Garagen)
4.3.1 Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude in Putzart und Gestaltung des Hauptgebäudes, die an dasselbe angebaut sind.
4.3.2 Garagengebäude und sonstige Nebengebäude können, außer auf der Parzelle Nr. 1, nur im Bereich der überbaubaren Fläche, unter Beachtung von Ziff. 4.3.1, errichtet werden, sofern die Garagen nicht in den Hauptgebäuden untergebracht werden.
4.3.3 Auf den Parzellen 16 bis einschl. 15 ist zwischen Wohn-, Caragen- oder Nebengebäuden und öffentlicher Verkehrsfläche eine Fläche zum Abstellen von je 2 Kraftfahrzeugen, von baulichen Anlagen einschl. Einfriedung und Bepflanzung freizulassen.
4.3.4 Die Garagen bei der Wendefläche am Ende der 4,5 m breiten Erschließungsstraße sind Einzelgaragen.
- 4.4 Außenwerbung
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Grelle Farben, Farbmischungen oder Wechsellicht bei Leuchtreklamen sind unzulässig, sogenannte Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,2 qm und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Dachwerbung ist nicht zulässig.
- 4.5 Einfriedigungen
Zulässig sind, entlang der August-Holz-Straße, Einfriedungen aus Sichtbeton oder Naturstein, deren Höhe an keiner Stelle 1,2 m überschreiten dürfen.
Entlang der oberen Erschließungsstraße sind Holzeinfriedungen mit höchstens 1,2 m Höhe, einschli. Sockel, zulässig, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Die Holzstämme müssen an der Straßenseite vor den Säulen durchgehend angebracht werden.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur natürliche Hecken oder Heckensträucher bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

4.6 Terrassen:

- Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingetüft werden, sowie Trockenmauern bis 0,6 m Höhe mit Bepflanzung.
- 4.7 Bepflanzung:
Die Vorgärten sind als Ziervärten anzulegen und zu pflegen.
- 4.8 Freileitungen:
Freileitungen, mit Ausnahme von Hochspannungsfreileitungen, sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind - soweit möglich - auf der, der Straße abgewandten Seite des Gebäudes zu errichten.
- 4.9 Abstandsflächen:
Gebäudeabstände innerhalb der überbaubaren Flächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 1.10.74 (GVBl. S. 513).
Der Abstand Hauptgebäude - seitliche Grundstücksgrenze - darf die im Bebauungsplan festgelegten Maße nicht unterschreiten.

5. BEGRÜNDUNG

Im Flächennutzungsplan der Stadt Cham vom 24.8.1970 ist die überplante Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durchgeführt. Die vom Bebauungsplan erfassten Flächen wurden zum größten Teil von der Stadt erworben. Wegen der angrenzenden, großen Parkanlagen ist die Freihaltung weiterer, größerer Flächen in diesem Gebiet von einer Bebauung nicht notwendig. Die überplante Fläche sollen deshalb als Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsflächen für Krankhausenerweiterung ausgewiesen werden.
Die Erschließung bereitet keine großen Schwierigkeiten. Die Ver- und Entsorgungslösungen können an die, im angrenzenden Wohngebiet bereits vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Die Verlegung des Abwasserkanals sowie der Wasserversorgungs- und Stromleitungen ist bereits erfolgt. Die Bebauung soll noch in diesem Jahr erfolgen. Der Straßenbau ist bereits im Bereich der Parzellen 1 - 9 durchgeführt. Die restlichen Straßenflächen werden baldmöglichst erstellt.

6. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßenbau einschl. Entwässerung und Beleuchtung	270.000,- DM
Grunderwerb (Straßen und öffentliche Flächen)	320.000,- DM
Abwasserkanal	300.000,- DM
Wasserversorgung	50.000,- DM
Stromversorgung	160.000,- DM

Beschluß des Stadtrates Cham vom 4. April 1973 - Nr. 164 über die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Beschluß des Stadtrates Cham vom 28. Febr. 1970 - Nr. 29 über die Billigung

Öffentlich bekannt gemacht vom 12.4.77 bis 12.5.77

Beschluß des Stadtrates Cham vom 23.5.77 - Nr. 103 als Satzung gemäß § 1a BauG

vom 23.6.1960 (BCBl. I S. 341), in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (BayGVBl. S. 161) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5.12.1973 (GVBl. S. 297), zusätzlich geändert durch Gesetz vom 8.10.1974 (GVBl. S. 562), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513), geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610).

Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz in Regensburg 25.8.1977 220-119 CHA 813/77

Die Genehmigung wurde öffentlich bekannt gemacht am 27.2.1978

Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit (5.12.1978) 27.2.1978

Cham, den 23. Juni 1975
Der Planerrichter:
DIPLOM-ING. JOSEF A. FRANK
BERATENDER ARCHITECT
8490 Cham, Lucknerstraße 3

Cham, den 27.2.1978
Bgm. ZIMMERMANN

BEBAUUNGSPLAN "TIERGARTEN"

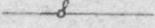
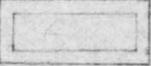
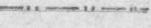
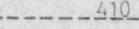
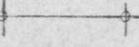
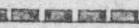
AUFGESTELLT: CHAM, 23.6.1975 M. 1:1000

UBERARBEITET am 24.2.1977 PROJ.-NR. 7311

B. Nr. 04.07.08

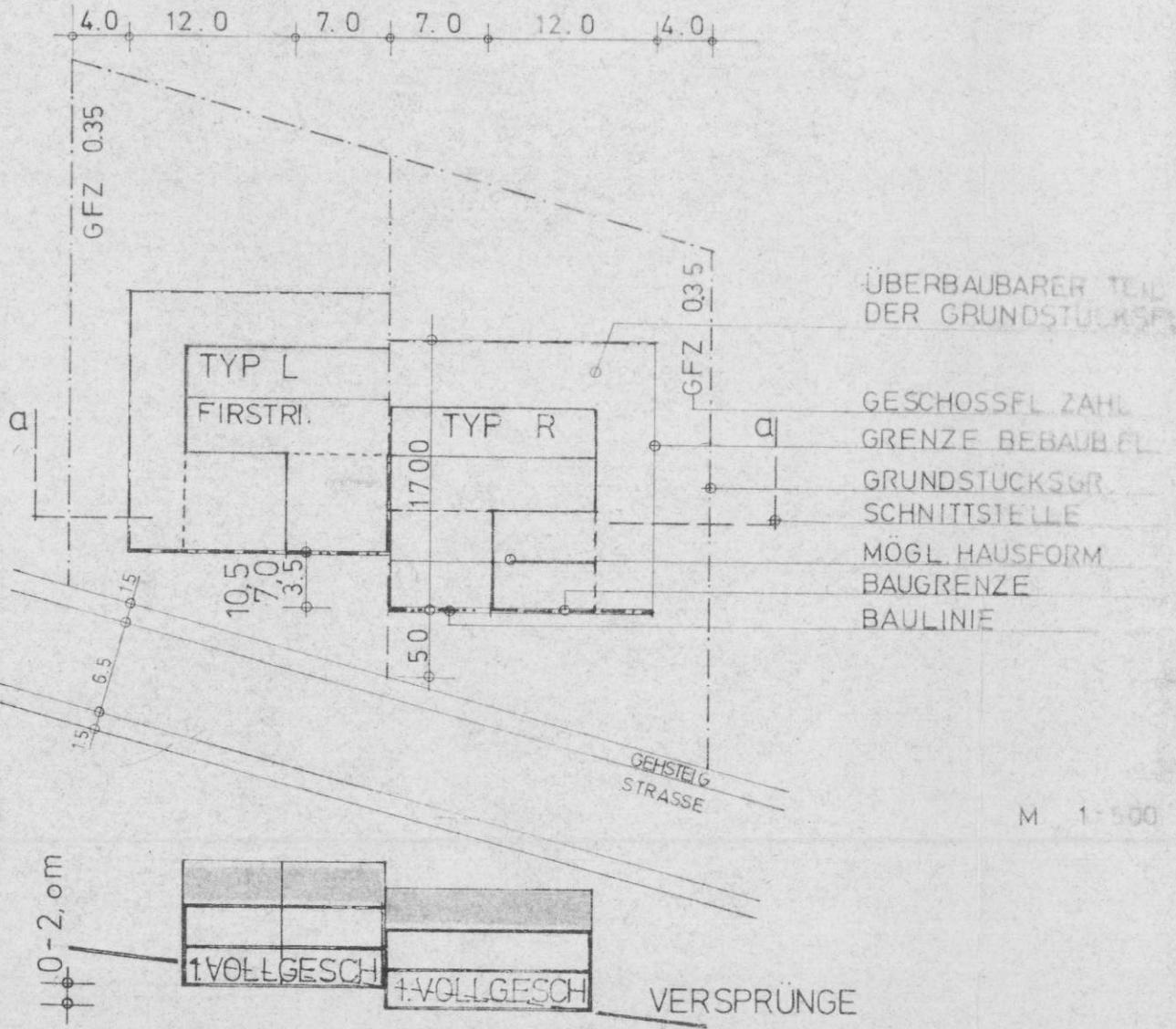
1. ZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VON 19.1.1969 BGBl. I. S. 21

	BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE MIT EINGETRAGENER FIRSTRICHTUNG
	BESTEHENDE GRENZE
	GEPLANTE GRENZE
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	GRÜNFLÄCHE
	GEMEINBEDARFFLÄCHE - KRANKENHAUS
WA	ALLGEMEINES WOHNGBIET
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	NUR EINZEL + DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BÄUME ZU ERHALTEN
x	BÄUME WERDEN BESEITIGT
	BÄUME ZU PLANZEN
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
St	STELLPLÄTZE
Ga	GARAGE
	HÖHENSCHICHTENLINIE
	MASSKETTE
	HÖHENKOTE
112	PARZELLENNUMMER
	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
II, VI,	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. FESTSETZUNGEN DURCH DARSTELLUNG

2.1 GRUNDRISS



4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1237). Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzungen im Text betreffen nur die Parzellen 1 bis 21. Für die Gemeinbedarfsfläche werden keine Festsetzungen durch Text getroffen.

4.1.1 Geschößflächenzahlen:

Die eingetragenen Geschößflächenzahlen (GfZ) sind Höchstwerte und können nur dann ganz genutzt werden, wenn sich aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht niedrigere Werte ergeben.

4.2 Hauptgebäude:

4.2.1 Auf jeder Parzelle darf nur 1 Hauptgebäude errichtet werden. Die Vollgeschößzahl ist gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

4.2.2 Die Grundrißanlage der Gebäude soll winkelförmig sein.

4.2.3 Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf, der Ziffer 4.2.4 und dem Schnitt 2.2.

4.2.4 Die Traufhöhe darf an keiner Stelle 6,00 m - gemessen ab natürlichem Gelände - überschreiten.

4.2.5 An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie in der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (d.h. höchstens $1/4$ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes betreffen).

- 4.2.6 Außenputz als Glatt- oder Rauputz oder geschlämmtes Sichtmauerwerk. Farbe: weiß.
- 4.2.7 Fenster: Farbgestaltung nach Wahl, jedoch nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt Cham.
- 4.2.8 Gestalterische Betonung der Decken bzw. Dachrandkonstruktion (z.B. Traufe, Ortgang) sind nur im Material der Dachdeckung oder in Holzschalung zulässig und müssen mit bereits bestehenden Nachbargebäuden und dem Stadtbauamt Cham abgestimmt werden.
- 4.2.9 Dachform: Sattel- oder Pultdach. Dachneigung 25° ist bindend. Traufen oder Firste dürfen nur parallel zu den Höhenschichtlinien verlaufen.
Im Bereich der Giebelwandfläche sind Flachdachterrassen zulässig, wenn sie vom EG oder OG zugänglich sind. Eine Vor- oder Zurücksetzung, abweichend vom Hauptbaukörper, ist nicht zulässig. Blech-, Kunststoff- und Pappdeckungen sind unzulässig. Material und Farbe der Dachdeckung sind denen des unmittelbaren Nachbargebäudes anzugleichen und mit der Stadt Cham abzustimmen. Bei zwei benachbarten Parzellen mit unmittelbar aneinandergestellten Baukörpern ist die Verwendung von Pult- und Satteldach nicht zulässig.

4.3 Nebengebäude (Garagen):

- 4.3.1 Zugelassen sind nur gemauerte Nebengebäude in Putzart und Gestaltung des Hauptgebäudes, die an dasselbe angebaut sind.
- 4.3.2 Garagengebäude und sonstige Nebengebäude können, außer auf der Parzelle Nr. 1, nur im Bereich der überbaubaren Fläche, unter Beachtung von Ziff. 4.3.1, errichtet werden, sofern die Garagen nicht in den Hauptgebäuden untergebracht werden.

4.3.3 Auf den Parzellen 1a bis einschl. 15 ist zwischen Wohn-, Garagen- oder Nebengebäuden und öffentlicher Verkehrsfläche eine Fläche zum Abstellen von je 2 Kraftfahrzeugen, von baulichen Anlagen einschl. Einfriedung und Bepflanzung freizuhalten.

4.3.4 Die Garagen bei der Wendefläche am Ende der 4,5 m breiten Erschließungsstraße sind Einzelgaragen.

4.4 Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig am Ort der Leistung, die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Grelle Farben, Farbmischungen oder Wechsellicht bei Leuchtreklamen sind unzulässig, sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 qm und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Dachwerbung ist nicht zulässig.

4.5 Einfriedungen:

Zulässig sind, entlang der August-Holz-Straße, Einfriedungen aus Sichtbeton oder Naturstein, deren Höhe an keiner Stelle 1,2 m überschreiten dürfen.

Entlang der oberen Erschließungsstraße sind Holzeinfriedungen mit höchstens 1,2 m Höhe, einschl. Sockel, zulässig, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Die Holzzäune müssen an der Straßenseite vor den Säulen durchgehend angebracht werden.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur natürliche Hecken oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

4.6 Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 0,6 m Höhe mit Bepflanzung.

4.7 Bepflanzung:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen.

4.8 Freileitungen:

Freileitungen, mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen, sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind - soweit möglich - auf der, der Straße abgewandten Seite des Gebäudes zu errichten.

4.9 Abstandsflächen:

Gebäudeabstände innerhalb der überbaubaren Flächen regeln sich nach der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 1.10.74 (GVBl. S. 513).

Der Abstand Hauptgebäude - seitliche Grundstücksgrenze - darf die im Bebauungsplan festgelegten Maße nicht unterschreiten.

Beschluß des Stadtrates Cham vom
über die Aufstellung des Bebauungsplanes.

4. April 1973 Nr. 164

Beschluß des Stadtrates Cham vom
über die Billigung

28. Febr. 1977 Nr. 29

Öffentlich bekannt gemacht vom
(Bebauungsplan, Bebauungsvorschriften,
Begründung) an der Amtstafel und in den
Tageszeitungen.

....12.4.77 bis 12.5.77.....

Beschluß des Stadtrates Cham vom
als Satzung gemäß § 10 BBauG

23.5.77 Nr. 103

vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341), in Verbindung mit
der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom
22. Juni 1961 (BayGVBl. S.161) und Artikel 23 der
Gemeindev~~er~~ordnung für den Freistaat Bayern in der
Neufassung der GO vom 5.12.1973 (GVBl. S.599),
zusätzlich geändert durch Gesetz vom 8.10.1974
(GVBl. S.502), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer.
Bauordnung in der Fassung vom 1.10.1974 (GVBl.
S.513), geändert durch Gesetz vom 11.11.1974
(GVBl. S.610).

Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz
in Regensburg

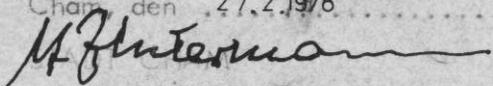
25.8.1977
220-1191 CHA 813 I / 77

Die Genehmigung wurde öffentlich bekannt gemacht
an der Amtstafel am
und in den Tageszeitungen.

27.2.1978

Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit
(§ 12 BBauG)

27.2.1978

Cham, den 27.2.1978

1.Bgm. ZIMMERMANN