

1. DECKBLATT ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN TEILGEBIET: AUF DEM SCHANZACKER WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE



FLURSTÜCK - NR. DES BAUGRUNDSTÜCKS	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE GA. M ²
877/24 - PARZELLE 10	1054 M ²
877/25 - PARZELLE 9	1470 M ²
877/14 - PARZELLE 1	1390 M ²



ERLÄUTERUNG DER GENERELLEN ERSCHEISSUNGSMASSNAHMEN

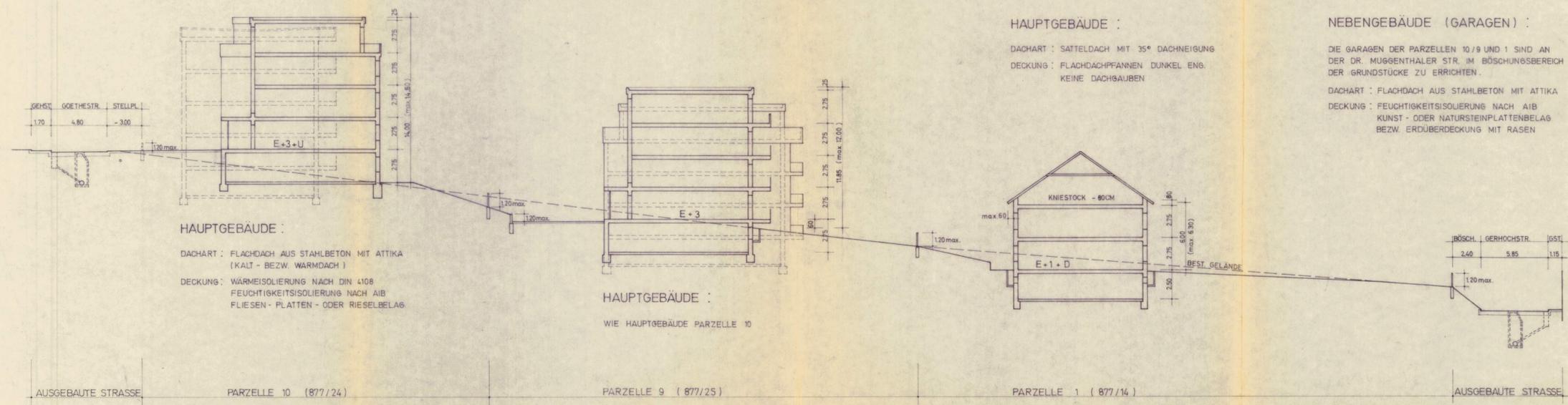
- KANALISATION:** ANSCHLUSS AN DAS BEST. STÄDTISCHE ABWASSERNETZ MIT ANSCHLUSS AN DIE STÄDTISCHE SAMMELKÄNALLE, ÜBERGANGSLÖSUNG IST NICHT ERFORDERLICH
- WASSERVERSORGUNG:** ANSCHLUSS AN DAS STÄDTISCHE WASSERVERSORGUNGSNETZ
- STRASSENBAU:** NICHT ERFORDERLICH DA BAUGEBIET BEREITS ERSCLOSSEN

BEGRÜNDUNG: DAS BAUGEBIET LIEGT IN EINER RUHIGEN WOHNGEGEND INNERHALB DES STADTKERNES DER STADT CHAM. UM DEN GROSSEN BEDARF AN EIGENTUMSWOH- UNGEN INNERHALB DES STADTKERNES ZU DECKEN, VERLANGEN DIE GEBÄUDE DER NOCH BEBAUBAREN PARZELLEN 9 UND 10 EINE ANDERE ANORDNUNG ALS DIE BEREITS BESTEHENDEN GEBÄUDE AN DER GOETHESTRASSE. UM DIE GEBÄUDEFORMEN AN DER GERHOCHSTRASSE ZU WAHREN, WURDE DAS GEBÄUDE AUF PARZELLE 1 ALS EINFAMILIENWOHNHAUS BELASSEN.



LAGEPLAN MASSTAB 1:1000

REGELQUERSCHNITT MIT NATÜRLICHEM GELÄNDEVERLAUF ZWISCHEN DEN AUSGEBAUTEN STRASSEN MASSTAB 1:200



- HAUPTGEBÄUDE:**
DACHART: SATTELDACH MIT 35° DACHNEIGUNG
DECKUNG: FLACHDACHPFANNEN DUNKEL ENG. KEINE DACHGAUBEN
- NEBENGEBÄUDE (GARAGEN):**
DIE GARAGEN DER PARZELLEN 10/9 UND 1 SIND AN DER DR. MUGGENHALER STR. IM BÖSCHUNGSBEREICH DER GRUNDSTÜCKE ZU ERRICHTEN.
DACHART: FLACHDACH AUS STAHLBETON MIT ATTIKA
DECKUNG: FEUCHTIGKEITSSOLIERUNG NACH AIB KUNST- ODER NATURSTEINPLATTENBELAG BEZW. ERDÜBERDECKUNG MIT RASEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- Nutzungsart:**
Das Baugelände ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1239) in offener Bauweise.
- Hauptgebäude:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudegrößen, die Geschosshöhen, bzw. die Firsthöhe bei Parzelle 9 u. 10 sind bindend. Die Gebäudeformen sind gemäß Lageplan einzuhalten. - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. - Sockelhöhen sind zulässig bis zu 50 cm, bei schrägem Geländeanschnitt mit dem Gelände verlaufend, oder entsprechend abgetreppt.
Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelquerschnitt. Dachüberstände der Flachdächer von Parzelle 9 u. 10 allseitig bis zu 10 cm. Bei Parzelle 1 an der Traufe bis 60 cm, am Ortsgang bis 40 cm. Außenputz als Glättputz oder Rauhputz in gedeckten Farben. Obergeschosse bei Parzelle 9 u. 10 werden mit Flachdach ausgeführt. Dachgeschoß bei Parzelle 1 wird mit ca. 80 cm Kniestock und Dachschräge ausgeführt. Die tatsächlichen Traufhöhen, gemessen von natürlichen Gelände ab, dürfen bei Parzelle 10 14,50 m, bei Parzelle 9 12,0 m und bei Parzelle 1 6,30 m nicht überschreiten. Außerdem sind die Gebäude der Parzelle 9 u. 10 in der Länge höhenmäßig um ca. 1,37 m (1/2 Geschos) abzusetzen, um eine Angleichung an das best. Gelände zu erreichen.
- Nebengebäude / Garagen:**
Zugelassen sind Garagen in Massivbauweise an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform und Dachdeckung gemäß Beschreibung der Nebengebäude im Regelquerschnitt.
- Außenwerbung:**
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig. An Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtschildern sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanl. auf den Dachflächen der Parz. 9 u. 10 sind unzulässig.
- Einfriedigungen:**
Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedigung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Es ist einheitliches Einfriedigungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich. Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke darf die Zaunhöhe max. nur 1,0 m betragen.
- Terrassen:**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- Bepflanzung:**
Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen. Der Abstand von Blumen von der straßenseitigen Einziehung muß zum Schutz des Straßenbaues und der Versorgungsleitungen mindestens 2 m betragen. Innerhalb der eingetragenen Verkehrsleitungs- und Bepflanzungsmarkierungen sind einseitig eingetragene Gehsteige (z.B. Holzstapel) nur bis zur vorgeschriebenen Zaunhöhe angelegt und unterhalten (siehe Ziff. 5)
- Freileitungen:**
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargebäude - haben bei erdgeschoßigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1. Obergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus den im Plan eingetragenen Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen gilt als Tiefe der Abstandsflächen der aus dem Plan zu messende Abstand der seitlichen Baugrenzen von der entsprechenden Grundstücksgrenze. Bei Parz. 9 muß die Tiefe d. Abstandsfläche von der Außenwand d. Hauptgebäudes zur sldl. Grundstücksgrenze mind. 12 m betragen.

Cham, den 7. 11. 1974

M. Müller
Bürgermeister

Beschluss der Stadt Cham über die Änderung des Bebauungsplanes bei Parz. 1, 9 u. 10 22. 7. 1974

Beschluss der Stadt Cham über die Billigung des Bebauungsplanes 22. 7. 1974

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften u. Begründung. 23. 9. - 23. 10. 1974

Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat Cham als Satzung gemäß § 10 B BauG vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit den VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 61 (Bay. GVBl. S. 461) und Art. 107 Abs. 4 der Bay. Verfassung vom 1. 8. 1962 (Bay. GVBl. S. 179) in der Fassung vom 31. Juli 1970 (GVBl. S. 345) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO vom 25.1.1972 (GVBl. S. 349, Ber. S. 419). (Bay. BS I S. 461).

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung. 27. 2. 75

Ort und Zeit der Auslegung 1. 4. 75 - 29. 4. 75

Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 B BauG, das ist am rechtsverbindlich geworden. 1. 4. 75

Planfertiger:
Stadtbauamt Cham
8490 Cham
Furter Straße
Cham, 11. 7. 1974
Ort, Datum
J. Müller
Stadtbauamt

NORDEN

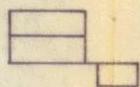


EINGEPLANTE GRUNDSTÜCKE MIT FLUR-NR. 877/24 // 877/25 // 877/14

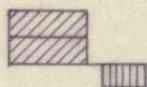
LAGEPLAN

MASSTAB 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG :

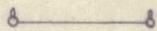


GEPLANTE BEBAUUNG

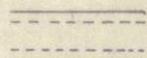


BESTEHENDE BEBAUUNG

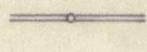
0 - OFFENE BAUWEISE

 BESTEHENDE GRENZEN

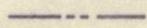
E+1+D - ERDGESCHOSS
+ 1 OBERGESCHOSS
+ DACHGESCHOSS

 BESTEHENDE STADTSTRASSEN

E+3 - ERDGESCHOSS
+ 3 OBERGESCHOSS

 BESTEHENDE KANALSTRECKE
MIT EINSTEIGSCHACHT

E+3+U - ERDGESCHOSS
+ 3 OBERGESCHOSS
+ UNTERGESCHOSS

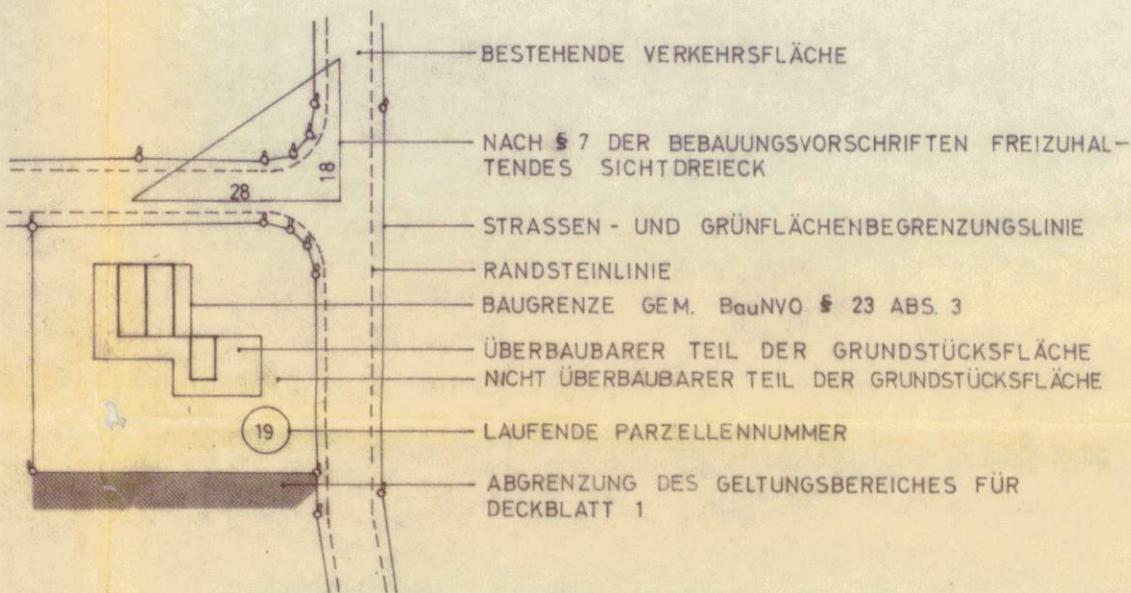
 BESTEHENDE WASSERLEITUNG

GA - GARAGEN



KINDERSPIELPLATZ

ST - KFZ ABSTELLPLÄTZE



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudegrößen, die Geschößzahlen, bzw. die Firstrichtung bei Parzelle 1, sind bindend. Die Gebäudeformen sind gemäß Lageplan einzuhalten. - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. - Sockelhöhen sind zulässig bis zu 50 cm, bei schrägem Geländeeinschnitt mit dem Gelände verlaufend, oder entsprechend abgetrept.

Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelquerschnitt. Dachüberstände der Flachdächer von Parzelle 9 u. 10 allseitig bis zu 10 cm. Bei Parzelle 1 an der Traufe bis 60 cm, am Ortgang bis 40 cm. Außenputz als Glättputz oder Rauputz in gedeckten Farben. Obergeschoße bei Parzelle 9 u. 10 werden

mit Flachdach ausgeführt. Dachgeschoß bei Parzelle 1 wird mit ca. 80 cm Kniestock und Dachschräge ausgeführt. Die talseitigen Traufhöhen, gemessen vom natürlichen Gelände ab, dürfen bei der Parzelle 10 14,50 m, bei Parzelle 9 12,0 m und bei Parzelle 1 6,30 m nicht überschreiten. Außerdem sind die Gebäude der Parzelle 9 u. 10 in der Länge höhenmäßig um ca. 1,37 m (1/2 Geschoß) abzusetzen, um eine Angleichung an das best. Gelände zu erreichen.

3) Nebengebäude / Garagen

Zugelassen sind Garagen in Massivbauweise an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform und Dachdeckung gemäß Beschreibung der Nebengebäude im Regelquerschnitt.

4) Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig. An Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanl. auf den Dachfläch. der Parz. 9 u. 10 sind unzulässig.

5) Einfriedungen:

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. Es ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich. Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke darf die Zaunhöhe max. nur 1,0 m betragen.

6) Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7) Bepflanzung:

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 m betragen. Innerhalb der eingeplanten Verkehrssichtdreiecke dürfen Pflanzungen und andere sichtbehindernde Gegenstände (z.B. Holzstapel) nur bis zur vorgeschriebenen Zaunhöhe angelegt und unterhalten werden (siehe Ziff. 5)

8) Freileitungen:

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

9) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben bei erdgeschoßigen Gebäuden und bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit sich nicht aus den im Plan eingetragenen Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschoßen gilt als Tiefe der Abstandsflächen der aus dem Plan zu messende Abstand der seitlichen Baugrenzen von der entsprechenden Grundstücksgrenze. Bei Parz. 9 muß die Tiefe d. Abstandsfläche von der Außenwand d. Hauptgebäudes zur südl. Grundstücksgrenze mind. 12 m betragen.

Cham, den 7. 11. 1974

Stad Cham

M. Zimmermann

(Zimmermann)
1. Bürgermeister

1

Beschluß der Stadt Cham über die Änderung des Bebauungsplanes bei Parz.1, 9 u.10

22.7.1974

Beschluß der Stadt Cham über die Billigung des Bebauungsplanes

22.7.1974

Ort und Zeit der ersten Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende, Bebauungsvorschriften u. Begründung.

23.9. - 23.10.1974

Beschluß des Bebauungsplanes durch den Stadtrat Cham als Satzung gemäß § 10 B BauG vom 23.06.1960 (BGB1. I S. 341) in Verbindung mit den VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 61 (Bay. GVB1. S. 161) und Art. 107 Abs. 4 der Bay. Bauordnung vom 1.8.1962 (Bay. GVB1. S. 179) in der Fassung vom 31. Juli 1970 (GVB1.345) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO vom 25.1.1972 (GVB1. S. 349, Ber. S. 419). (Bay. BS I S. 461).

4.11.1974

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung.

27.2.75

Ort und Zeit der Auslegung

1.4.75 - 29.4.75

Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 B BauG, das ist am rechtsverbindlich geworden.

1.4.75

Planfertiger:
Stadtbauamt Cham
8490 Cham
Further Straße

Cham, 11.7.1974

Ort, Datum

Gruber
(Gruber)
Stadtbauamt