

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316), i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 08.12.2006 (GVBl S. 975) und Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433), zuletzt geändert am 14.08.2007 (GVBl S. 120) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 13.09.2007 die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei den Gymnasien“ als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M=1:1000 vom 06.09.2007 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

- Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
- 1) Übersichtslageplan M=1:5000 vom 06.09.2007
  - 2) Lageplan mit zeichnerischem Teil M=1:1000 vom 06.09.2007
  - 3) Regelquerschnitte (ohne Maßstab) vom 06.09.2007
  - 4) Textliche Festsetzungen vom 06.09.2007

**§ 3 Inkrafttreten**

Die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 14.09.2007



Stadt Cham  
*Hackenspiel*  
 Hackenspiel  
 Erster Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 21.12.2006 die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei den Gymnasien“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2007 hat in der Zeit vom 30.04.2007 bis 16.05.2007 stattgefunden. Zugleich wurden mit Schreiben vom 25.04.2007 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.06.2007 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 28.06.2007 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2007 bis 13.08.2007 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 13.09.2007 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.09.2007 als Satzung beschlossen.

Cham, den 14.09.2007



Stadt Cham  
*Hackenspiel*  
 Hackenspiel  
 Erster Bürgermeister

Die als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete 4. Bebauungsplanänderung „Bei den Gymnasien“ wurde am 28.09.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig. 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 01.10.2007



Stadt Cham  
*Hackenspiel*  
 Hackenspiel  
 Erster Bürgermeister

**I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

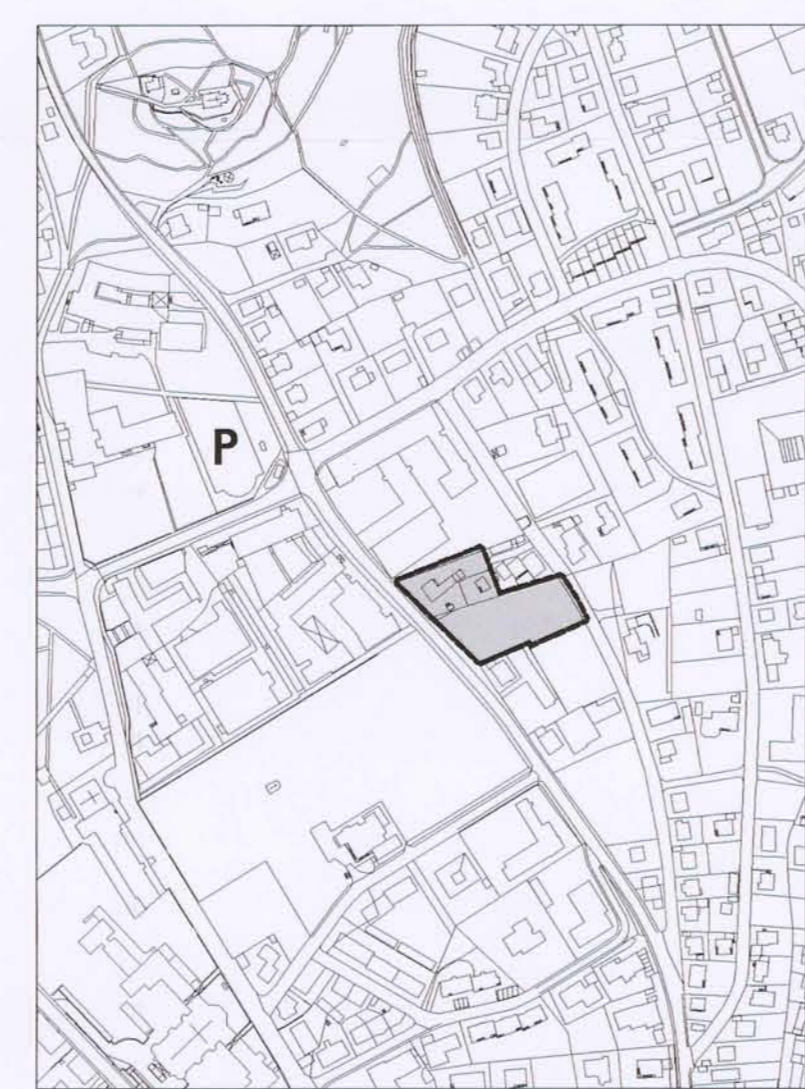
- Grenze des Änderungsbereichs
- Wohngebiet allgemein
- Flächen für den Gemeinbedarf  
Einrichtung: Schule
- Mit Geh- Fahr- Leitungsrechten belastende Flächen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung privater Fuß- und Radweg
- Bemaßung in Metern (Beispiel)
- Private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Mehrzweckstreifen

**Nutzungsschablone**

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	① max. Kniestock ② max. Wandhöhe
FD	Flechdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
WA	Allgemeines Wohngebiet

- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- Bestehende Gebäude
  - Flurstücksgrenzen
  - 867 Flurnummern
  - Höhenlinie mit Höhenangabe (Beispiel) 410

**ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000**



**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die textlichen Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes "Bei den Gymnasien" in der Fassung vom 23.07.1982, rechtskräftig seit dem 06.05.1983 sind weiterhin verbindlich und zu beachten. Abweichend von den Bebauungsvorschriften des verbindlichen Bebauungsplanes wird für den Änderungsbereich folgendes festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990.

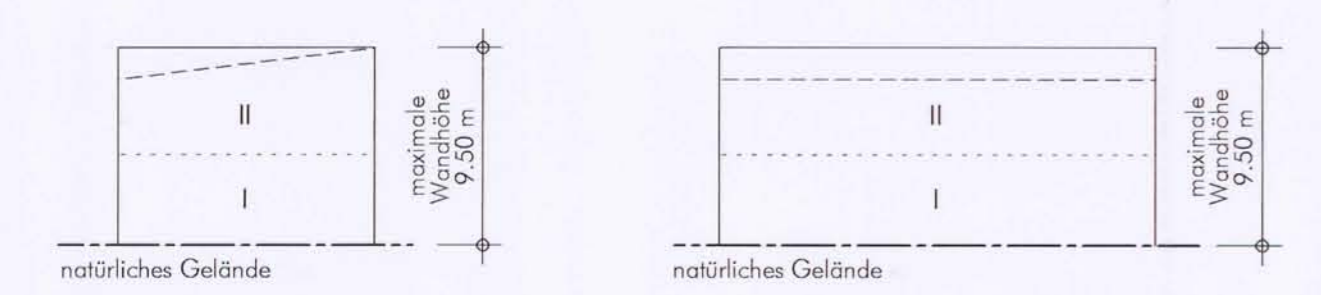
1. Das Flurstück 867 im Änderungsbereich wird eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit einer schulischen Einrichtung festgesetzt.
2. Es wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis 75 m zugelassen.
3. Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen richten sich nach Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO in der derzeit gültigen Fassung.
4. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer von 2 – 5° oder Pultdächer von 7 – 15° zugelassen.
5. Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung -Mehrzweckstreifen- ist mit Schotterrasen zu befestigen.
6. Stellplätze, Zufahrten sowie der Pausenhof und der Fußgängerbereich sind aus versickerfähigem Material (z.B. offenfugig verlegter, grauer Betonsteinbelag) herzustellen.
7. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind soweit sie nicht für Gebäude und die im Punkt 6 beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Grundstücksbereiche ist pro 100 m² Fläche ein standortheimischer Laubbäum (Auswahl siehe Pflanzliste) zu pflanzen.
8. Die erforderlichen Stellplätze werden im Parkdeck der Maristen Realschule in Entfernung von 150 m bereitgestellt.
9. Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen zu verwenden.
10. Eine Einfriedung ist straßenseitig nicht zulässig.

**Pflanzliste**

Als Mindestforderung sind die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen - Laubbäume SOL H EW MDB STU 18-20 einzuhalten.

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Betula pendula      | Sandbirke     |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche      |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere    |
| Tilia cordata       | Winterlinde   |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde   |
| Prunus avium        | Vogelkirsche  |
| Populus tremula     | Zitterpappel  |

**REGELBEISPIEL WANDHÖHE**



**4. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES**

**"BEI DEN GYMNASIEN"**

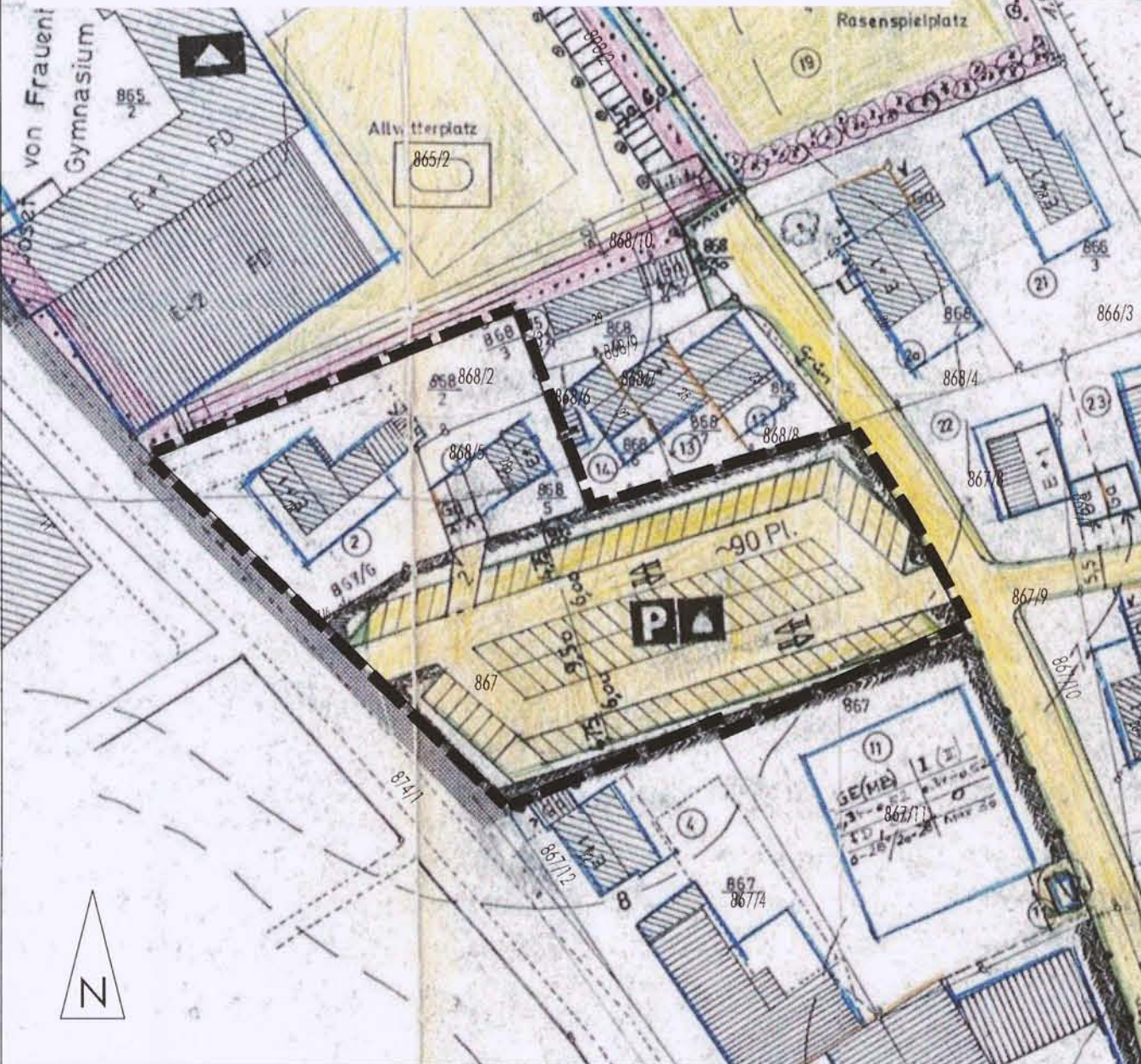
*J.W. 4.1.3.V*  
*Bestandkraft: 28.09.2007*  
*Sg. 50*

PLANUNG: **ENGLMEINDL**  
 ARCHITECTEN  
 Gewerbepark ChamMünster Nord 1  
 93413 Cham | Tel. 09971/12.31 | Fax 61 77  
 info@engl-meindl.de | www.engl-meindl.de

AUFGESTELLT: 20.04.2007  
 GEÄNDERT: 20.06.2007  
 GEÄNDERT: 06.09.2007



# RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN M 1:1000



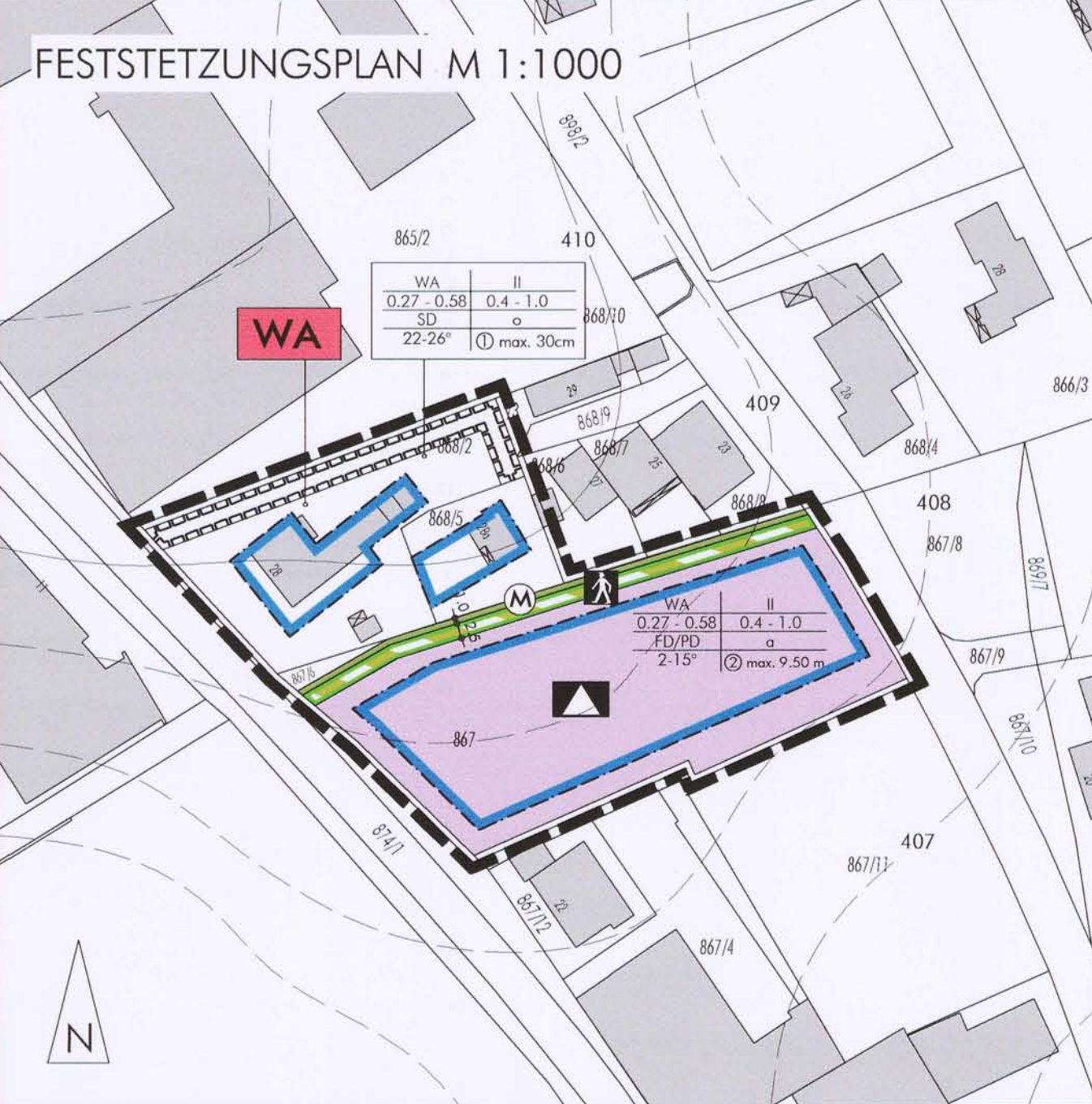


# FESTSTETZUNGSPLAN M 1:1000

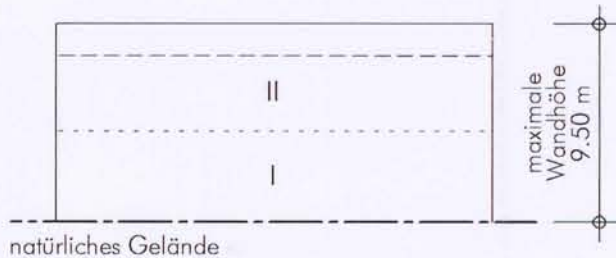
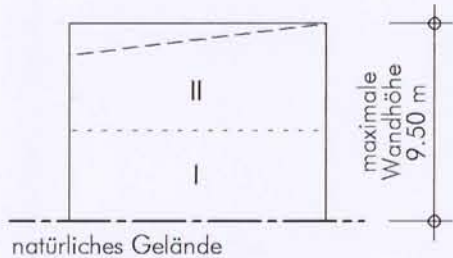
**WA**

WA	II
0.27 - 0.58	0.4 - 1.0
SD	o
22-26°	① max. 30cm

WA	II
0.27 - 0.58	0.4 - 1.0
FD/PD	a
2-15°	② max. 9.50 m



# REGELBEISPIEL WANDHÖHE



# I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



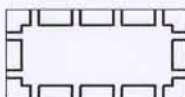
Grenze des Änderungsbereichs



Wohngebiet allgemein



Flächen für den Gemeinbedarf  
Einrichtung: Schule



Mit Geh- Fahr- Leitungsrechten  
belastende Flächen



Baugrenze



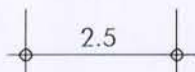
Straßenbegrenzungslinie auch  
gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung



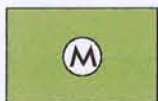
Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung



Zweckbestimmung privater Fuß- und Radweg



Bemaßung in Metern (Beispiel)



Private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Mehrzweckstreifen

# Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	① max. Kniestock ② max. Wandhöhe

FD Flachdach

SD Satteldach

PD Pultdach

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

WA Allgemeines Wohngebiet

## Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



Bestehende Gebäude



Flurstücksgrenzen

867

Flurnummern



Höhenlinie mit Höhenangabe  
(Beispiel)

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes "Bei den Gymnasien" in der Fassung vom 23.07.1982, rechtskräftig seit dem 06.05.1983 sind weiterhin verbindlich und zu beachten.

Abweichend von den Bauvorschriften des verbindlichen Bebauungsplanes wird für den Änderungsbereich folgendes festgesetzt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990.

1. Das Flurstück 867 im Änderungsbereich wird eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit einer schulischen Einrichtung festgesetzt.
2. Es wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis 75 m zugelassen.
3. Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen richten sich nach Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO in der derzeit gültigen Fassung.
4. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer von 2 – 5° oder Pultdächer von 7 – 15° zugelassen.
5. Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung -Mehrzweckstreifen- ist mit Schotterrasen zu befestigen.
6. Stellplätze, Zufahrten sowie der Pausenhof und der Fußgängerbereich sind aus versickerfähigem Material (z.B. offenfugig verlegter, grauer Betonsteinbelag) herzustellen.



7. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind soweit sie nicht für Gebäude und die im Punkt 6 beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Innerhalb dieser Grundstücksbereiche ist pro 100 m<sup>2</sup> Fläche ein standortheimischer Laubbaum (Auswahl siehe Pflanzliste) zu pflanzen.
8. Die erforderlichen Stellplätze werden im Parkdeck der Maristen Realschule in Entfernung von 150 m bereitgestellt.
9. Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen zu verwenden.
10. Eine Einfriedung ist straßenseitig nicht zulässig.

## Pflanzliste

Als Mindestforderung sind die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen - Laubbäume SOL H EW MDB STU 18-20 einzuhalten.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel



# VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 21.12.2006 die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei den Gymnasien“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2007 hat in der Zeit vom 30.04.2007 bis 16.05.2007 stattgefunden.

Zugleich wurden mit Schreiben vom 25.04.2007 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.06.2007 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 28.06.2007 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2007 bis 13.08.2007 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 13.09.2007 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.09.2007 als Satzung beschlossen.

Cham, den 14.09.2007



Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hackenspiel'.

Hackenspiel  
Erster Bürgermeister

Die als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete 4. Bebauungsplanänderung „Bei den Gymnasien“ wurde am 28.09.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtswirksam. 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 01.10.2007



Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hackenspiel'.

Hackenspiel  
Erster Bürgermeister



# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316), i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 08.12.2006 (GVBl S. 975) und Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433), zuletzt geändert am 14.08.2007 (GVBl S. 120) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 13.09.2007 die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei den Gymnasien“ als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M=1:1000 vom 06.09.2007 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- 1) Übersichtslageplan M=1:5000 vom 06.09.2007
- 2) Lageplan mit zeichnerischem Teil M=1:1000 vom 06.09.2007
- 3) Regelquerschnitte (ohne Maßstab) vom 06.09.2007
- 4) Textliche Festsetzungen vom 06.09.2007

## § 3 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 14.09.2007



Stadt Cham

Hackenspiel  
Erster Bürgermeister