

Ga	St	TGa	TGaD
2x1	3	8	2x9
2x2	7	9	2x7
	2	9	
	2	6	
	2	2	
6	16	34	32

St	TGa	TGaD
3	9	2x9
2	3	2x9
3	7	2x7
3	8	2x10
4	3	2x7
9	2	2x4
7		
8		
7		
3		
3		
3		
3		
15	87	92

M = 1:300

**STADT CHAM BEBAUUNGSPLAN "BEI DEN GYMNASIEN"**  
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG MIT GRÜNORDNUNG

**Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes**

Die jetzigen Bauten auf den Grundstücken Flur-Nr. 860, 864/5, 900 und 900/18 sind teilweise über 30 Jahre alt. Der größte Teil ist ohne Zentralheizung. Dachsanierung, Fenster- und Fassadenanierung sowie Anpassung der Installation an die heutige Zeit ist dringend erforderlich.

Die große Wohnungsnot bedingt, daß bereits voll erschlossene Gebiete, die vor mehr als einem Vierteljahrhundert sehr locker bebaut wurden, nachverdichtet werden.

Die Nachverdichtung ist auch aus ökologischen Gründen notwendig und sehr sinnvoll. Um neuen Wohnraum zu schaffen, werden keine neuen Erschließungswege notwendig. Es wird kein unerschlossenes Land durch Straßen und Kanalisation aufgerissen und versiegelt.

Nachverdichtung ist für die Kommunen aus ökonomischen Gründen in voll erschlossenen Gebieten das sinnvollste. Die Kommunen können ihre Wasserwerke, Elektrizitätswerke und Kläranlagen rentabler nutzen, ohne neue Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.

Vor fast 40 Jahren war die Verkehrssituation im ruhenden Verkehr völlig anders. Heute behindert der ruhende Verkehr den rollenden Verkehr an allen Ecken und Enden. Besonders in der zentralen Lage dieses Objektes. Es ist nicht nur für die Neubauten eine Tiefgarage vorgesehen, sondern auch für die seit fast 40 Jahren bestehenden Wohnungen.

Durch diese Nachverdichtung erfolgt eine vollkommene Generalsanierung der alten Bausubstanz.

Grünanlagen werden ebenfalls neu gestaltet. Kinderspielplätze und Ruhezonen für Erwachsene in den Innenhöfen werden neu geschaffen. Die Innenhöfe werden nach ökologischen Richtlinien gestaltet und bepflanzt.

Oberirdische Garagen auf den Flur-Nr. 864/5 und 860 werden entfernt, so daß von der Ecke Pfarrer-Lukas-/Parkstraße kein direkter Anliegerverkehr in die Kreuzung stattfindet.

**Präambel**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 98 der Bayerischen Bauordnung erläßt der Stadtrat folgende

**Satzung:**

**§ 1**

Der Änderungs- und Erweiterungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Bei den Gymnasien" in der Fassung vom 27.12.1994 ist beschlossen.

**§ 2**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Cham, den 12.05.95

Hackenspiel  
1. Bürgermeister



**1. Bebauungsvorschriften**

**1.1 Nutzungstyp**

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Bauordnung vom 23.01.90 (BGBI. I S.132). Die Baukörper können zusammenhängend innerhalb der überbaubaren Flächen verwirklicht werden. Im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine von § 22 Abs. 2 der BauVO abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch mit Baukörperlängen oder Gebäudegruppen mit einer Länge von max. 150 m zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

In die Flächen sind die Flächen gemäß § 19 BauVO eingerechnet. Werden Parkplätze von öffentlichen oder öffentlich-rechtlichen Straßen erschlossen, so gelten diese Straßen nicht als Zufahrt zu den Stellplätzen gem. § 19 Abs. 4 der BauVO, Überschreitungen sind aus Städtebaulichen Gründen gem. § 17 Abs. 2 der BauVO, zulässig.

**1.3 Hauptgebäude:**

Als Dachform wird Satteldach festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Die Geschözhöhen sind Höchstgrenzen.

An- und Ausbauten wie Dachgauben und Wintergärten sind zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn sie tonnenförmig ausgebildet sind, ihre lichte Breite 1,8 m u. ihre lichte Scheitelhöhe 2,3 m über FOK im DG nicht überschreitet. Wintergärten vor den Fassaden sind zulässig, wenn sie vor den bestehenden oder neuen Fassaden nicht mehr als 1,5 m vorstehen und ihre Breite 4,0 m nicht überschreitet. Wintergärten und Loggien können tonnenförmig überdacht werden, wenn die Überdachungen in ihrer lichten Höhe 3,0 m über FOK im DG nicht überschreiten und in Satteldächer eingeschiffet sind.

Kniestöcke bis 0,75 m Höhe sind zulässig. Die Kniestockhöhe wird an der Fassadenaußenkante gemessen und zwar von der OK Rohdecke im DG bis UK Sparren.

Dachneigung gemäß Regelbeispiel von 33° bis max 38°. Die Hauptdächer sind mit naturroten Dachplatten einzudecken. Die Dächer aneinander versetzt gebauter Häuser sind an einer Gebäuseite in einer Fläche auszuführen, der Kniestock kann bei diesen Häusern von max. 0,75 m nach unten variiert werden.

Die tonnenförmigen Überdachungen der Gauben und Wintergärten können mit Kupferblech oder Titanzinkblech gedeckt werden. Dachüberstände sind an Traufen bis zu 40 cm, am Ortsgang bis zu 25 cm zulässig.

Geplante Wohngebäude sind höhenmäßig den bestehenden Gebäuden anzupassen.

Außenputz als Rauhputz in gedeckten Farben.

**1.4 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und Abs.5 BayBO (Fassung vom 01.06.1994) wird angeordnet.

**1.5 (Tiefgaragen)**

Tiefgaragen sind an den durch die Umgrenzungslinien festgelegten Flächen zulässig.

Der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit im Geschoswohnungsbau beträgt 1/1,3. Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 10 v.H. für Besucher zu addieren

Diese Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein; sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

**1.6 Außenwerbung**

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind an Gebäuden mit Geschäften zulässig, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder sind unzulässig.

**2. Zeichenerklärung**

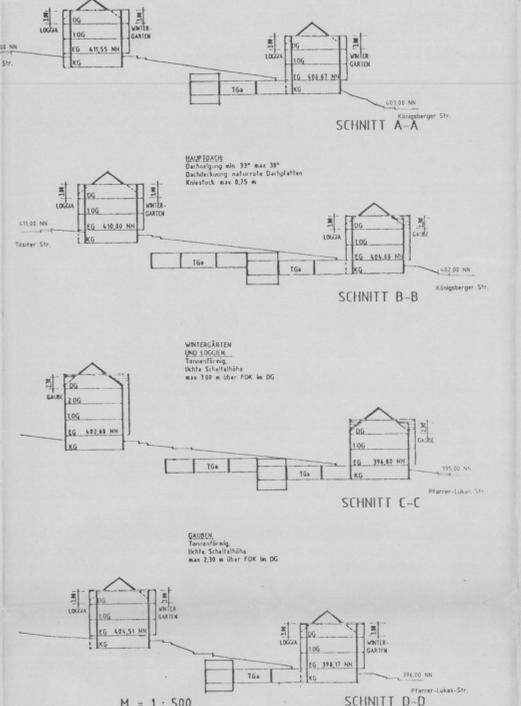
**2.1 Planliche Festsetzungen**

- allg. Wohngebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Änderung des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Erweiterung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Fußwege privat (versickerungsfähige Befestigung)
- bestehende Wohngebäude mit Dachgauben, Wintergärten und Firstrichtung der Hauptdächer
- neue Wohngebäude mit Dachgauben, Wintergärten und Firstrichtung des Hauptdaches
- Zisterne
- Gasversorgungsleitung
- Fläche für Trafostation
- Kinderspielplätze auf privatem Grund
- geplante Garagen mit Anzahl der Stellplätze
- geplante Tiefgaragen mit Anzahl der Stellplätze
- geplante Tiefgaragen mit Anzahl der Doppelparkstellplätze
- Stützmauern
- Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt
- private Stellplätze mit Anzahl (versickerungsfähige Befestigung)
- Eingrünung oberirdischer Stellplätze
- Bestehende bzw. geplante Geschözhöhe

**2.2 Planliche Hinweise**

- Pergola
- Gelände Höhenlinien mit Höhenangabe
- Bezeichnung der Gelände- u. Regelschnitte

**3. Regelquerschnitte durch Häuser, Tiefgaragen u. Gelände**



**4. Festsetzungen zur Grünordnung**

- 4.1 Oberbodenüberdeckung auf Tiefgaragen**
  - Rasenflächen: 30 cm
  - Pflanzflächen: 50 cm
  - Baumpflanzung: 100 cm
- 4.2 Geländemodellierung, Terrassierungen (Abgrabungen - Aufschüttungen)**

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur zulässig, soweit dieses zur Anpassung von Straßen und Gebäuden erforderlich ist. Gebäude und Verkehrserschließung sind geländehin zu planen. Notwendige Böschungen sind mit ihrem Neigungswinkel dem natürlichen Gelände anzupassen. Der Höhenunterschied zwischen Böschungsfuß und Böschungsoberkante soll max. 0,60 m betragen.

Terrassierungen sind zulässig, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände angepaßt werden, sowie Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung. Stützmauern sind an den Tiefgaragen-einfahrten zulässig. Sinngemäß gilt diese Bestimmung für alle Geländemodellierungen.

Größere fensterlose Wandflächen (ab ca. 50 m<sup>2</sup>) sowie sämtliche Stützmauern sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

**4.3 Festsetzung durch Planzeichen**

- Dachflächenbegrünung
- neu zu pflanzende großkronige Bäume, H. bzw. Sol., 4 x v., m.B., 20-25, Breite: 150-200, Höhe: 400-500 zu pflanzen; der Standort ist in notwendigem Umfang veränderlich
- neu zu pflanzende kleinkronige Bäume, H., 4 x v., m.B., 20-25 zu pflanzen. Der Standort ist in notwendigem Umfang veränderlich.
- ersatzlos zu entfernende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- zu verpflanzende Bäume
- Standort der verpflanzten Bäume

**4.4 Festsetzungen durch Text**

Alle zu pflanzenden Gehölze sollen der natürlich potentiellen Vegetation angehören.

Im Bereich der Kinderspielplätze sind giftige Pflanzen unzulässig.

Alle Fußwege und Stellplatzflächen müssen ausschließlich mit versickerungsfähigen Befestigungsarten angelegt werden.

Artenauswahl großkroniger Bäume:  
Baumgrube: 120 x 120 x 100 cm; Baumgräben: mind. 1,0 m Breite

- AU Acer platanoides - Spitzahorn
- AP Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- AS Acer pseudoplatanus - Kastanie
- B Betula pendula - Birke
- F Fraxinus excelsior - Esche
- L Larix decidua - Lärche
- P Prunus avium "Plena" - Vogel-Kirsche
- PL Platanus acerifolia - Platane
- Q Quercus robur - Steineiche
- R Robinia pseudoacacia - Robinie
- T Tilia cordata - Wintertulpe

Artenauswahl kleinkroniger Bäume:  
Baumgrube: 100 x 100 x 100 cm

- ACA Acer campestre - Feldahorn
- AC Acer platanoides "Globosum" - Kugelahorn
- C Carpinus betulus - Hainbuche
- CL Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn
- CM Crataegus monogyna - Weißdorn
- FR Prunus s. s. - Zierkirschen
- RB Robinia pseudoacacia "Beauniana" - Kugel-Akazie
- S Sorbus aucuparia - Eberesche (Vogelbeere)

Artenauswahl Sträucher (Straßenbegleitgrün):  
1 Stck./ 1,5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche

- Cornus sanguinea - Hartrieegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Rhamnus catharticus Faulbaum
- Rosa s. s. - Wildrosen
- Symphoricarpos Chenaultii - Schneebere
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Sträucher anderer Arten (z.B. Zier- und Blütensträucher sowie Strauchrosen) sind bis zu 30 % (im Hofbereich auch darüber) der Gesamtsträuchermenge zulässig.

Artenauswahl Rankgewächse (an Pergolen in Innenhöfen, Stützmauern, fensterlosen Wandflächen):  
Sol., 3 x v., m.B., 100-150

- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
- Clematis l. s. - Clematis
- Hedera helix - Efeu
- Lonicera caprifolium - Gelblblatt
- Rosen l. s. - Rosen
- Wisteria sinensis - Blauregen

Dachflächenbegrünung (extensiv) z.B. Wiese Sedum-Moos-Gras-Begrünung

**4.5 Erläuterungen zur Grünordnung**

Das gesamte Bebauungsgebiet ist intensiv zu durchgrünen. Eine Bepflanzung im Rahmen der natürlich potentiellen Vegetation ist als ein Heranzwachen der unliegend natürlichen Flächen in das Baugebiet zu verstehen. Die Hofbereiche im Bereich des Bebauungsplanes sind nicht als "Straßenraum" sondern als "Stadttraum" zu begreifen, der so zu gestalten ist, daß er sowohl Jung als auch Alt Möglichkeiten zum Aufenthalt und zur Kommunikation bietet.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

**1. Einleitungsbeschlüsse:**

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 01.10.92 die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bei den Gymnasien" beschlossen. Der Beschluß wurde am 16.03.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Cham, den 17.03.94  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

**2. Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.94 hat in der Zeit vom 16.03.94 bis 31.03.94 stattgefunden.

Cham, den 05.04.94  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

**4.6 Anzeige des Bebauungsplanes:**

Das Landratsamt Cham hat mit dem Schreiben vom 20.04.95 AZ. 50-610-B.Nr.4.1.3.1. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.94 wurde mit Stadtratbeschl. vom 27.10.94 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.94 bis 19.12.94 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 20.12.94  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

**4. Satzung:**

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.01.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.12.94 als Satzung beschlossen.

Cham, den 20.01.95  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

**5. Anzeige des Bebauungsplanes:**

Das Landratsamt Cham hat mit dem Schreiben vom 20.04.95 AZ. 50-610-B.Nr.4.1.3.1. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 12.05.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Cham, Stadtbauamt, Marktplatz 2, 93413 Cham, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

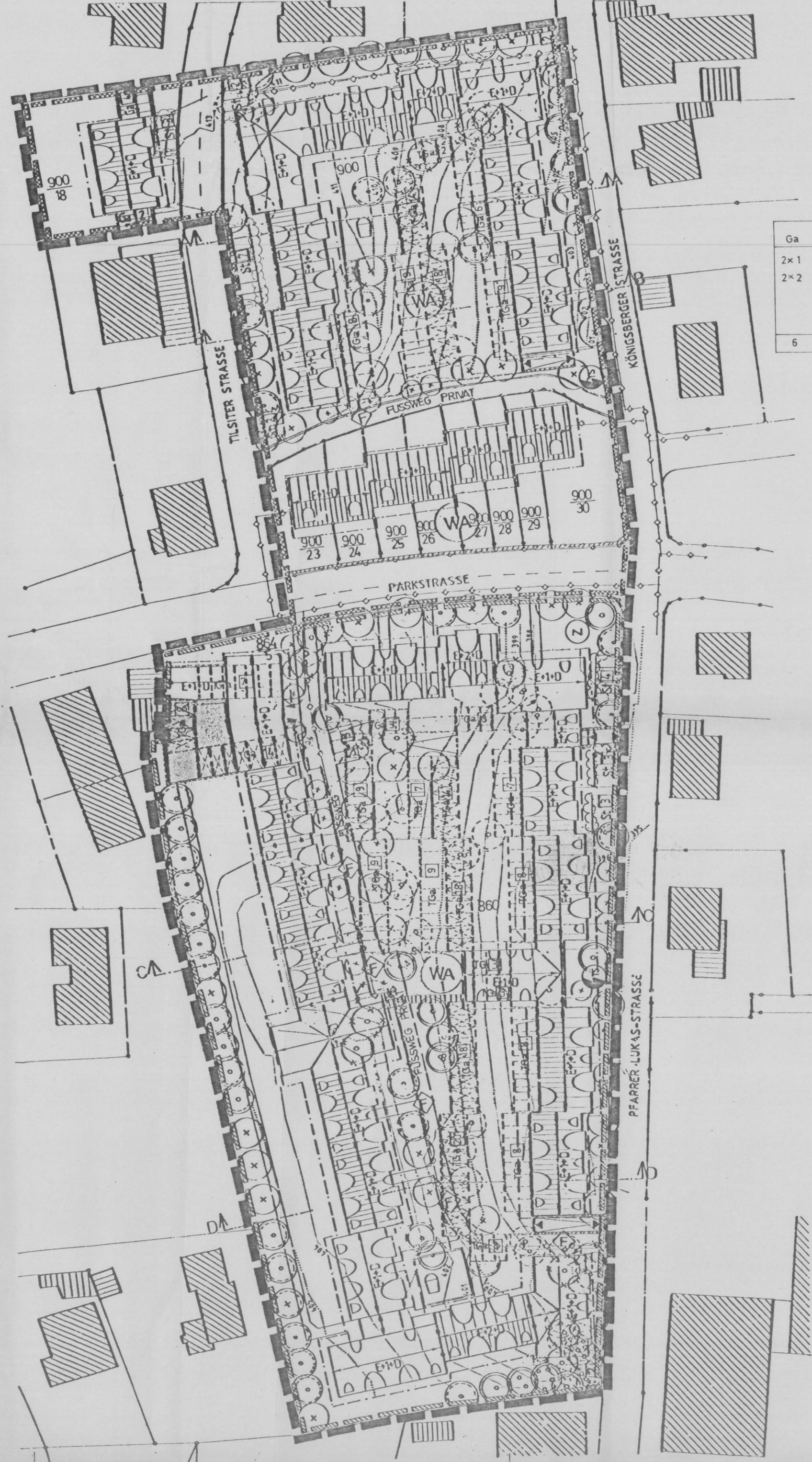
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsnachfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 12.05.95  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

**STADT CHAM LANDKREIS CHAM**  
**BEBAUUNGSPLAN "BEI DEN GYMNASIEN"**  
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG MIT GRÜNORDNUNG  
M = 1:500

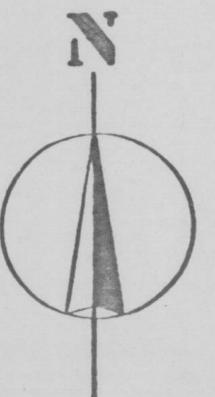


Architekturbüro  
Dipl.-Ing. Franz Wesinger  
Schwojerstr. 33, 82140 Olching  
Ergänzt am 21.02.94  
Ergänzt am 28.07.94  
Ergänzt am 20.10.94  
Ergänzt am 27.12.94  
Tel. 08142/30010 Fax 08142/41279  
B.Nr. 4.1.3.1.  
Kornelbauer 19.05.95  
Sg. 50 (H. Schwojerbauer)



Ga	St	TGa	TGaD
2x1	3	8	2x9
2x2	7	9	2x7
	2	9	
	2	6	
	2	2	
6	16	34	32

St	TGa	TGaD
3	9	2x9
2	3	2x9
3	7	2x7
3	8	2x10
4	9	2x7
	9	2x4
	7	
	8	
	7	
	8	
	3	
	3	
	3	
15	87	92



M = 1:500

## 2. Zeichenerklärung

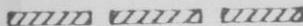
### 2.1 Planliche Festsetzungen



allgemeines Wohngebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Umgrenzung der Änderung des Bebauungsplanes



Umgrenzung der Erweiterung des Bebauungsplanes



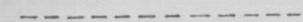
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



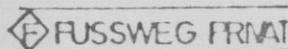
Straßenbegrenzungslinie



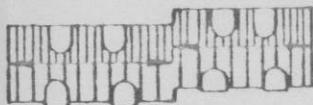
Baugrenze



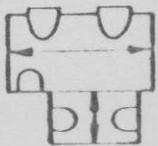
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen



Fußwege privat (versickerungsfähige  
Befestigung)



bestehende Wohngebäude für Dachgeschoßausbau  
mit Dachgauben, Wintergärten und Angabe der  
Firstrichtung der Hauptdächer



neue Wohngebäude mit Dachgauben, Wintergärten und Firstrichtung des Hauptdaches



Zisterne



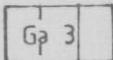
Gasversorgungsleitung



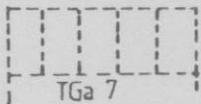
Fläche für Trafostation



Kinderspielplätze auf privatem Grund



geplante Garagen mit Anzahl der Stellplätze



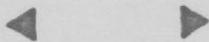
geplante Tiefgaragen mit Anzahl der Stellplätze



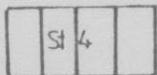
geplante Tiefgaragen mit Anzahl der Doppelparkerstellplätze



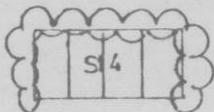
Stützmauern



Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt



private Stellplätze mit Anzahl (versickerungsfähige Befestigung)

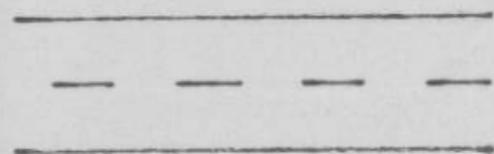


Eingrünung oberirdischer Stellplätze

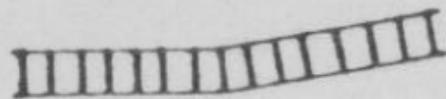
E+1+D

Bestehende bzw. geplante Geschößzahl

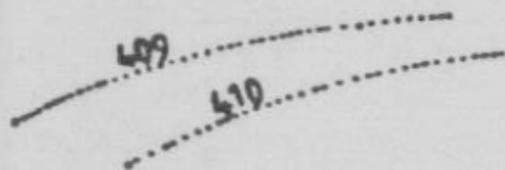
## 2.2 Planliche Hinweise



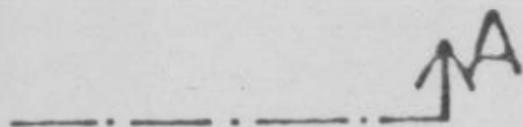
öffentliche Straßenverkehrsflächen - bestehend



Pergola



Geländehöhenlinien mit Höhenangabe



Bezeichnung der Gelände- u. Regelschnitte

# 1. Bebauungsvorschriften

## 1.1 Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132).

Die Baukörper können zusammenhängend innerhalb der überbaubaren Flächen verwirklicht werden. Im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine von § 22 Abs.2 der BauNVO abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch mit Baukörperlängen oder Gebäudegruppen mit einer Länge von max. 150 m zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

In die Flächen sind die Flächen gemäß § 19 BauNVO eingerechnet. Werden Parkplätze von öffentlichen oder öffentlich-rechtlichen Straßen erschlossen, so gelten diese Straßen nicht als Zufahrt zu den Stellplätzen gem. § 19 Abs. 4 der BauNVO, Überschreitungen sind aus Städtebaulichen Gründen gem. § 17 Abs. 2 der BauNVO, zulässig.

Die GRZ wird mit max. 0,4 und GFZ mit max. 1,2 festgesetzt.

## 1.3 Hauptgebäude:

Als Dachform wird Satteldach festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Die Geschoßzahlen sind Höchstgrenzen.

An- und Ausbauten wie Dachgauben und Wintergärten sind zulässig. Dachgauben sind zulässig, wenn sie tonnenförmig ausgebildet sind, ihre lichte Breite 1,8 m u. ihre lichte Scheitelhöhe 2,3 m über FOK im DG nicht überschreitet. Wintergärten vor den Fassaden sind zulässig, wenn sie vor den bestehenden oder neuen Fassaden nicht mehr als 1,5 m vorstehen und ihre Breite 4,0 m nicht überschreitet. Wintergärten und Loggien können tonnenförmig überdacht werden, wenn die Überdachungen in ihrer lichten Höhe 3,0 m über FOK im DG nicht überschreiten und in Satteldächer eingeschiftet sind.

Kniestöcke bis 0,75 m Höhe sind zulässig. Die Kniestockhöhe wird an der Fassadenaußenkante gemessen und zwar von der OK Rohdecke im DG bis UK Sparren.

Dachneigung gemäß Regelbeispiel von 33° bis max 38°. Die Hauptdächer sind mit naturroten Dachplatten einzudecken. Die Dächer aneinander versetzt gebauter Häuser sind an einer Gebäudeseite in einer Fläche auszuführen, der Kniestock kann bei diesen Häusern von max. 0,75 m nach unten variiert werden.

Die tonnenförmigen Überdachungen der Gauben und Wintergärten können mit Kupferblech oder Titanzinkblech gedeckt werden. Dachüberstände sind an Traufen bis zu 40 cm, am Ortgang bis zu 25 cm zulässig.

Geplante Wohngebäude sind höhenmäßig den bestehenden Gebäuden anzupassen.

Außenputz als Rauhputz in gedeckten Farben.

#### 1.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und Abs.5 BayBO (Fassung vom 01.06.1994) wird angeordnet.

#### 1.5 (Tiefgaragen)

Tiefgaragen sind an den durch die Umgrenzungslinien festgelegten Flächen zulässig.

Der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit im Geschößwohnungsbau beträgt 1/1,3. Zur ermittelten Zahl der Stellplätze sind 10 v.H. für Besucher zu addieren

Diese Stellplätze für Besucher müssen leicht und auf kurzem Wege erreichbar sein; sie sollen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

#### 1.6 Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind an Gebäuden mit Geschäften zulässig, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder sind unzulässig.

## 4. Festsetzungen zur Grünordnung

### 4.1 Oberbodenüberdeckung auf Tiefgaragen

Rasenflächen : 30 cm

Pflanzflächen: 50 cm

Baumpflanzung: 100 cm

### 4.2 Geländemodellierung, Terrassierungen (Abgrabungen - Aufschüttungen)

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur zulässig, soweit dieses zur Anpassung von Straßen und Gebäuden erforderlich ist. Gebäude und Verkehrserschließung sind geländenah zu planen. Notwendige Böschungen sind mit ihrem Neigungswinkel dem natürlichen Gelände anzugleichen. Der Höhenunterschied zwischen Böschungsfuß und Böschungsoberkante soll max. 0,60 m betragen.

Terrassierungen sind zulässig, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände angepaßt werden, sowie Trockenmauern bis 0,60 m Höhe mit Bepflanzung. Stützmauern sind an den Tiefgarageneinfahrten zulässig. Sinngemäß gilt diese Bestimmung für alle Geländemodellierungen.

Größere fensterlose Wandflächen (ab ca. 50 m<sup>2</sup>) sowie sämtliche Stützmauern sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

### 4.3 Festsetzung durch Planzeichen



#### Dachflächenbegrünung



neu zu pflanzende großkronige Bäume,  
H. bzw. Sol., 4 x v., m.B., 20-25, Breite: 150-200, Höhe: 400-500 zu pflanzen; der Standort ist in notwendigem Umfang veränderlich



neu zu pflanzende kleinkronige Bäume,  
H., 4 x v., m.B., 20-25 zu pflanzen. Der Standort ist in notwendigem Umfang veränderlich.



ersatzlos zu enfernende Bäume



zu erhaltende Bäume



zu verpflanzende Bäume



Standort der verpflanzten Bäume

#### 4.4 Festsetzungen durch Text

Alle zu pflanzenden Gehölze sollen der natürlich potentiellen Vegetation angehören.

Im Bereich der Kinderspielpätze sind giftige Pflanzen unzulässig

Alle Fußwege und Stellplatzflächen müssen ausschließlich mit versickerungsfähigen Befestigungsarten angelegt werden.

Artenauswahl großkroniger Bäume:

Baumgrube: 120 x 120 x 100 cm; Baumgräben: mind. 1,0 m Breite

- AC Acer platanoides - Spitzahorn
- AP Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- A Aesculus hippocastanum - Kastanie
- B Betula pendula - Birke
- F Fraxinus excelsior - Esche
- L Larix decidua - Lärche
- P Prunus avium "Plena" - Vogel-Kirsche
- PL Platanus acerifolia - Platane
- Q Quercus robur - Stieleiche
- R Robinia pseudoaccacia - Robinie
- T Tilia cordata - Winterlinde

Artenauswahl kleinkroniger Bäume:

Baumgrube: 100 x 100 x 100 cm

- ACA Acer campestre - Feldahorn
- AG Acer platanoides "Globosum" - Kugelahorn
- C Carpinus betulus - Hainbuche
- CL Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn
- CM Crataegus monogyna - Weißdorn
- PR Prunus i. S. - Zierkirschen
- RB Robinia pseudoaccacia "Bessoniana" - Kugel-Akazie
- S Sorbus aucuparia - Eberesche (Vogelbeere)

## Artenauswahl Sträucher (Straßenbegleitgrün):

1 Stck./ 1,5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche

Cornus Sanguinea - Hartriegel  
Corylus avelana - Haselnuß  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Rhamnus catharticus - Faulbaum  
Rosa i. S. - Wildrosen  
Symphoricarpos Chenaultii - Schneebeere  
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Sträucher anderer Arten (z.B. Zier- und Blütensträucher sowie Strauchrosen) sind bis zu 30 % (im Hofbereich auch darüber) der Gesamtsträuchermenge zulässig.

Artenauswahl Rankgewächse (an Pergolen in Innenhöfen, Stützmauern, fensterlosen Wandflächen):

Sol., 3 x v., m.B., 100-150

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  
Clematis i.S. - Clematis  
Hedera helix - Efeu  
Lonicera caprifolium - Geißblatt  
Rosen i. S. - Rosen  
Wisteria sinensis - Blauregen

Dachflächenbegrünung (extensiv) z.B. Wiese Sedum-Moos-Gras-Begrünung

"Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im lichten Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungssachse der Gasversorgungsleitungen nach örtlicher Enweisung durch FGN gepflanzt werden."

## 4.5 Erläuterungen zur Grünordnung

Das gesamte Bebauungsgebiet ist intensiv zu durchgrünen. Eine Bepflanzung im Rahmen der natürlich potentiellen Vegetation ist als ein Hereinwachsen der umliegend natürlichen Flächen in das Baugebiet zu verstehen. Die Hofbereiche im Bereich des Bebauungsplanes sind nicht als "Straßenraum" sondern als "Stadtraum" zu begreifen, der so zu gestalten ist, daß er sowohl Jung als auch Alt Möglichkeiten zum Aufenthalt und zur Kommunikation bietet.

# P r ä a m b e l

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 98 der Bayerischen Bauordnung erläßt der Stadtrat folgende

## S a t z u n g :

### § 1

Der Änderungs- und Erweiterungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Bei den Gymnasien" in der Fassung vom 27.12.1994 ist beschlossen.

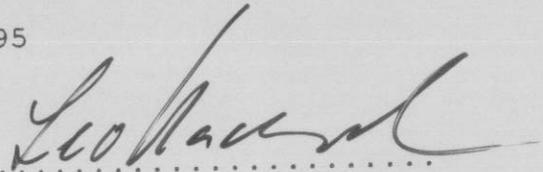
### § 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Cham, den 12.05.95

Hackenspiel

1. Bürgermeister .....



## VERFAHRENSVERMERKE:

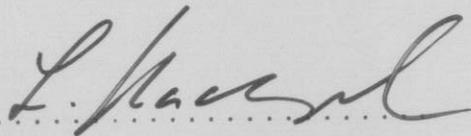
### 1. Einleitungsbeschuß:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 01.10.92 die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bei den Gymnasien" beschlossen. Der Beschluß wurde am 16.03.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Cham, den 17.03.94

Hackenspiel

1. Bürgermeister.....



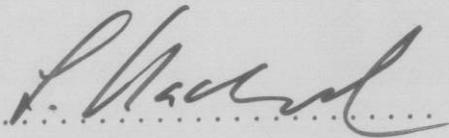
### 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.94 hat in der Zeit vom 16.03.94 bis 31.03.94 stattgefunden.

Cham, den 05.04.94

Hackenspiel

1. Bürgermeister.....



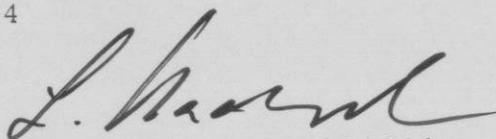
### 3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.94 wurde mit Stadtratbeschuß vom 27.10.94 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.94 bis 19.12.94 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 20.12.94

Hackenspiel

1. Bürgermeister .....



### 4. Sitzung:

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.01.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.12.94 als Satzung beschlossen.

Cham, den 20.01.95

Hackenspiel

1. Bürgermeister .....



### 5. Anzeige des Bebauungsplanes:

Das Landratsamt Cham hat mit dem Schreiben vom 20.04.95 AZ. 50-610-B.Nr.4.1.3.I. gemäß § 11 Abs 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 12.05.95 gemäß §12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Cham, Stadtbauamt, Marktplatz 2, 93413 Cham, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsnachfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 12.05.95

Hackenspiel

1. Bürgermeister .....

