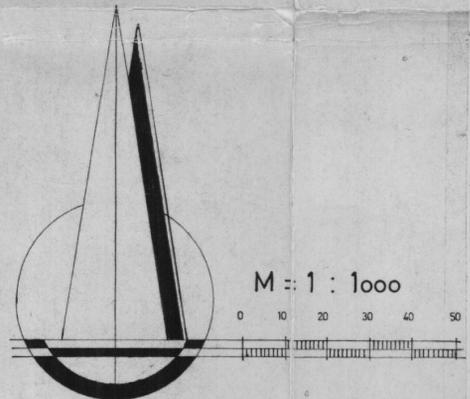


ERLÄUTERUNG :

BAULICHE NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHÖSSFLÄCHENZAHLE
DACHFORM	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	KNIESTOCK



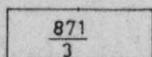
Parzellengrößen: (Ga.-Maße)

1	10095 qm	35	390 qm	69	840 qm
2	1280 "	36	170 "	70	850 "
3	390 "	37	340 "	71	870 "
4	1740 "	38	505 "	72	850 "
5	2480 "	39	330 "	73	840 "
6	1320 "	40	460 "	74	1930 "
7	1090 "	41	430 "	75	6210 "
8	600 "	42	530 "	76	750 "
9	235 "	43	1705 "	77	580 "
10	340 "	44	1175 "	78	620 "
11	1840 "	45	1130 "	79	530 "
12 a)	65 "	46	550 "	80	550 "
13	320 "	47	700 "	80 a	550 "
14	235 "	48	570 "	81	610 "
15	280 "	48 a	640 "	82	670 "
16	320 "	48 b	735 "	83	770 "
17	830 "	49	1580 "	84	710 "
18	875 "	50	1770 "	85	870 "
19	1460 "	51	1780 "	86	680 "
20	2545 "	52	2470 "	87	2060 "
21	730 "	Spielpl.	290 "	88	330 "
22	1365 "	53	2560 "	89	620 "
23	610 "	54	515 "	90	730 "
24	605 "	55	560 "	91	1500 "
25	1315 "	56	330 "	92	810 "
26	650 "	57	1970 "	93	710 "
27	810 "	58	570 "	94	950 "
28	820 "	59	800 "	95	510 "
29	580 "	60	770 "	96	1000 "
30	440 "	61	230 "	97	1040 "
31	450 "	62	180 "	98	670 "
32	320 "	63	160 "	99	820 "
33	400 "	64	160 "	100	660 "
34	370 "	65	330 "	101	830 "
	740 "	66	950 "		
		67	775 "		
		68	12260 "		

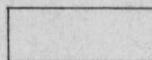
Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

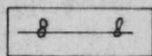
9



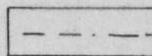
laufende Baugrundstücksnr.



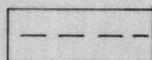
offene Bauweise



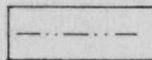
Grundstücksgrenzen vorhanden



Baugrenze



Grundstücksgrenzen vorgeschlagen



Baulinie

BESTANDSANGABEN

VERKEHRSFLÄCHEN



Wohngebäude mit Angabe der Firstrichtung u. der Geschöszahl, Bestand.



Strassenverkehrsflächen

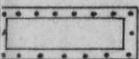
vor- geplant
handen



Wohngebäude, geplant, mit Angabe der Firstrichtung und der Geschöszahl



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bëbauungsplanes



Gemeinbedarfsfläche

ERLÄUTERUNG

Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Zahl der Vollgeschosse

Baugrenze

Garage

Strassenbegrenzungslinie

bebaubare Grundstücksfläche

Grundstücksgrenzen vorhanden

Grundstücksgrenzen vorgeschlagen

laufende Parzellennummer

Höhenlinie und Höhenkote

öffentliche Verkehrsfläche

Baulinie

Gehweg

Strassenbreite

nicht bebaubare Grundstücksfläche

bestehende Bäume

2 3 Hecke 2 bzw. 3-zellig

Öffentliche Einrichtungen

Schule

Kirche

Umformstation

Sportplatz

Schutzraum

Spielplatz

öffentliche Parkflächen

private Parkflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Baugebiets (WA - GE mE)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

A. Allgemeines Wohngebiet (WA)

1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 15.9.77 (BGBl. S. 1757) in offener Bauweise. Auf die Parzellen Nr. 1,68 + 75 sind Gebäudegruppen von über 50,0 m Länge gemäß § 22, Abs. 4, Bau NVO zulässig.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend u. die Geschöszahlen sind Höchstgrenzen. Das Mindestverhältnis-Länge zur Breite soll allgem. 5:4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- u. untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dachgauben sind nicht zulässig. Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 10 cm. Außenputz als Glatt- od. Rauhputz in gedeckten Farben. Traufhöhen gemäß Regelbeispiel.

3) Nebengebäude: (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart- u. Farben wie Hauptgebäude. Dachform und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Dachneigung u. Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 Bau NVO ein Grenzanbaurecht festgesetzt.

4) Außenwerbung:

Mit Gebäude 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 1,0 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.

5) Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchst. 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. In den einzelnen Strassenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden (Holz). Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Strassenzügen.

6) Terrassen:

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

7) Bepflanzung:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

8) Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch Erdkabel.

9) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude / seitliche Nachbargrenze - haben bei erdgeschossigen Gebäuden u. bei Gebäude mit E+1 mind. 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben, bzw. soweit im Bereich vorhandener Bebauung geringere Abstandsflächen vorhanden sind, werden diese festgesetzt.

B. Gewerbegebiet mit Beschränkung GE(MB)

1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet mit Beschränkung im Sinne des § 8 der Bau-nutzungsverordnung vom 15.9.77 (BGBl. I S 1757) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. In den mit GE(MB) gekennzeichneten Flächen sind die gewerblichen Anlagen in bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigung für das angrenzende WA-Gebiet entstehen. Der äquivalente Dauerschallspiegel (Lärmpegel) darf nicht mehr als 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht betragen (wie -MI⁺).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt, -soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben-

Z	(Zahl der Vollgeschoße)	= 2
GRZ	(Grundflächenzahl)	= 0,8
GFZ	(Geschoßflächenzahl)	= 1,6

Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß verringert sich die höchstzulässige Geschoßflächenzahl entsprechend den im § 17 der Bau-nutzungsverordnung angegebenen Werte.

Die zulässige Höhe der Unterbauung der das Baugebiet durchquerenden Mittelspannungs-leitung ist in jedem Einzelfall im Benehmen mit der OBAG festzusetzen.

2) Gebäudeform:

a) Wohn- und Bürogebäude:

Die Firstrichtungen der Wohn- u. Bürogebäude sind parallel zu den Erschliessungsstrassen anzuordnen. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Cham ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei gesichert ist, daß in den einzelnen Straßenzügen eine einheitliche Firstrichtung gewahrt bleibt. Das Mindestverhältnis - Länge zur Breite - soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- u. untergeordnet sind (höchst. $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 50 cm. Satteldach mit Dachneigung 20-28°, Kniestock bis max. 30 cm zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig. Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. Dachüberstände an der Traufe max. 50 cm und am Giebel max. 15 cm. Außenputz: Glatt- od. Rauhputz in gedeckten Farben. Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz-Abstellplätze für Betriebspersonal und Kundschaft vorzusehen.

b) Nebengebäude: (Garagen)

Die Garagen sind in Dachform- deckung u. -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart und -farbe wie Hauptgebäude ggf. auch verschlammtes Vollziegelmauerwerk, gestrichen. Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Garage mind. 3,0 m betragen.

c) Betriebsgebäude:

Dachneigung von 0 -max. 28°. Deckung (der Dachneigung entsprechend) gemäß Regelbeispiel. Die Traufhöhen ebenfalls gemäß Regelbeispiel.

3) Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreiten. Sogen. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,6 qm und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

- 4) Einfriedungen:
Für die strassenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur verz. oder kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen oder grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen, max. Höhe 1,50 m einschl. eines max. 20 cm hohen Betonsockels zulässig.
- 5) Stromversorgung:
Die Stromversorgung des Baugebietes -mit Ausnahme der Mittel-u. Hochspannungsleitungen- erfolgt durch Erdkabel.
- 6) Abstandsflächen:
Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Artikel 6 + 7 BayBO i.d. Neufassung vom 1.10.74 (GvBl.S 513) mit Änderung vom 11.11.74 (GvBl.S 609) u. 15.4.77 (GvBl.S 115).
- 7) Eingrünung:
Zur Eingrünung des Baugebietes ist je 300 qm Grundstücksfläche mind. ein größerer Baum zu pflanzen. In Frage kommen Buchen, Ahorn, Eichen, Linden. Lage und Art der Bepflanzung ist in den Bauplänen festzulegen. Bei den einzelnen Bauplänen hätte dann die Kreisbauabteilung auf die Einhaltung dieser Bestimmungen zu achten und in den einzelnen Fällen den Fachberater zuzuziehen.

Schallschutz:

Wegen der Verkehrslärmimmission der Bundesbahn sind bei Um- und Neubauten in einem Abstand bis 50,0 m von der Bahnlinie Fenster der Schallschutzklasse 2 und in einem Abstand bis 200,0 m Fenster der Schallschutzklasse 1 nach VDI 2719 "Schallschutz von Fenstern" vorzusehen.

Cham, den ..24.4.80...
Stadt Cham

H. Finkerman

1. Bürgermeister.

Cham, 24.8.1978.
geändert: 10.12.79
" " : 23.07.82

Planfertiger:

K. K.

Architekt K. K. 1978

Beschluß des Stadtrates Cham über die Aufstellung des Bebauungsplanes vom

13.5.1974 Nr. 138

Bürgerbeteiligung am

19.6.1979

Beschluß des Stadtrates Cham über die Billigung

24.4.1980 Nr. 129

Öffentliche Auslegung vom

2.8.1982 Nr. 225

2. Beschluß des Bebauungsplanes durch den Stadtrat Cham vom als Satzung gemäß 9 1o BBauG vom 23.6.60 in der Fassung der Bkm.vom 18.8.76 (BGBl.I S 2256) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.61 (GVGl.S 161) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung vom 5.12.73 (GVBl.S.599) sowie Art. 1o7 Abs.4 der BayBO in der Neufassung vom 1.1o.74 (GVBl.S.513), geändert durch Gesetz vom 11.11.74 (GVBl.S.61o)

23.5. - 23.6. 1980

17.8. - 17.9.1982

Genehmigung durch die Regierung der Oberpfalz
Stadtratsbeschluß über Auflagen der Regierung

.....

.....

.....

Die Genehmigung wurde öffentlich bekanntgemacht an der Amtstafel und in den Tageszeitungen am

.....

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit (§ 12 BBauG)

.....

Cham, den
Stadt Cham

1. Bürgermeister.

Rechts gültiger
Bebauungsplan