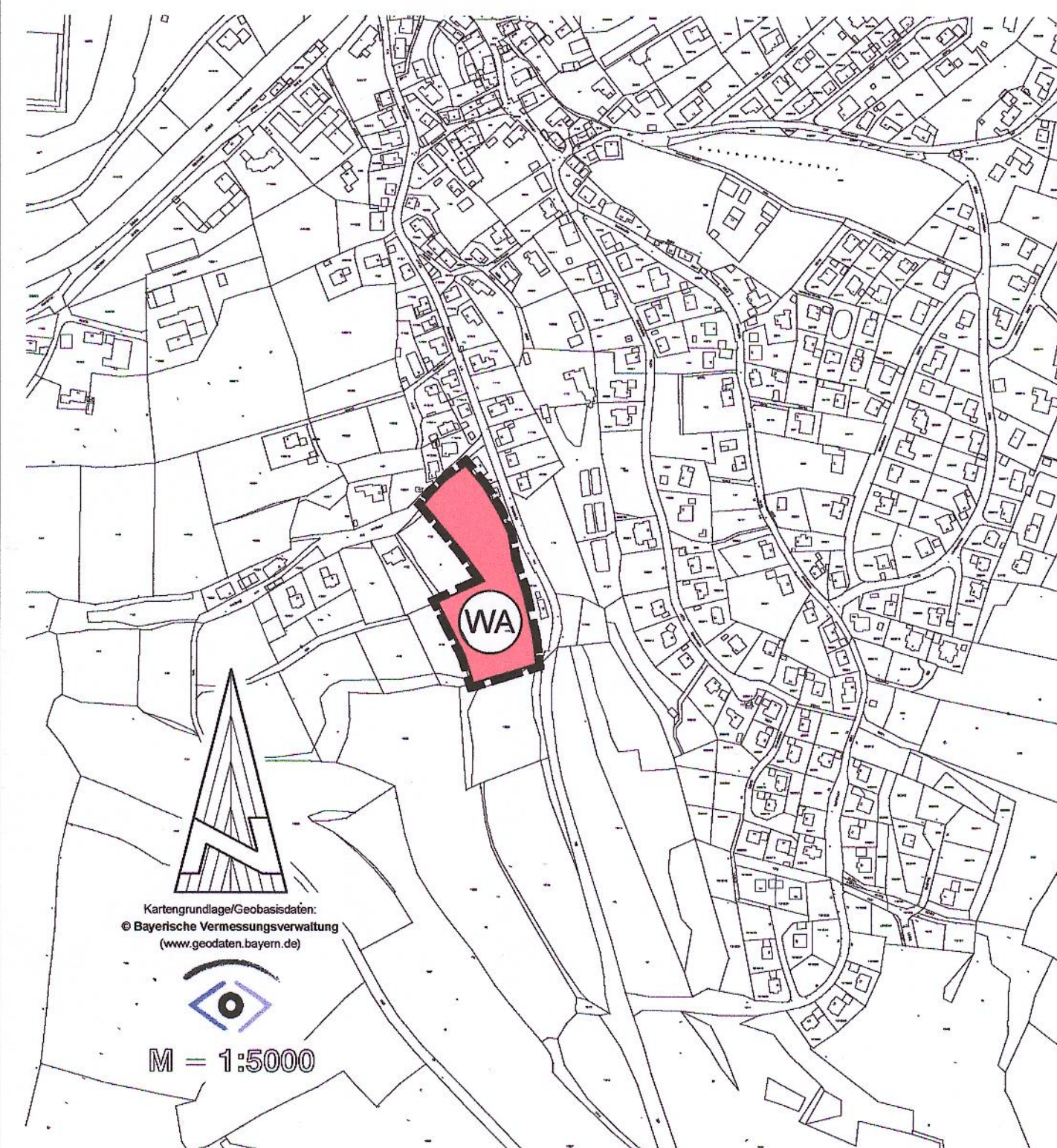




ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

PLANLICHE HINWEISE

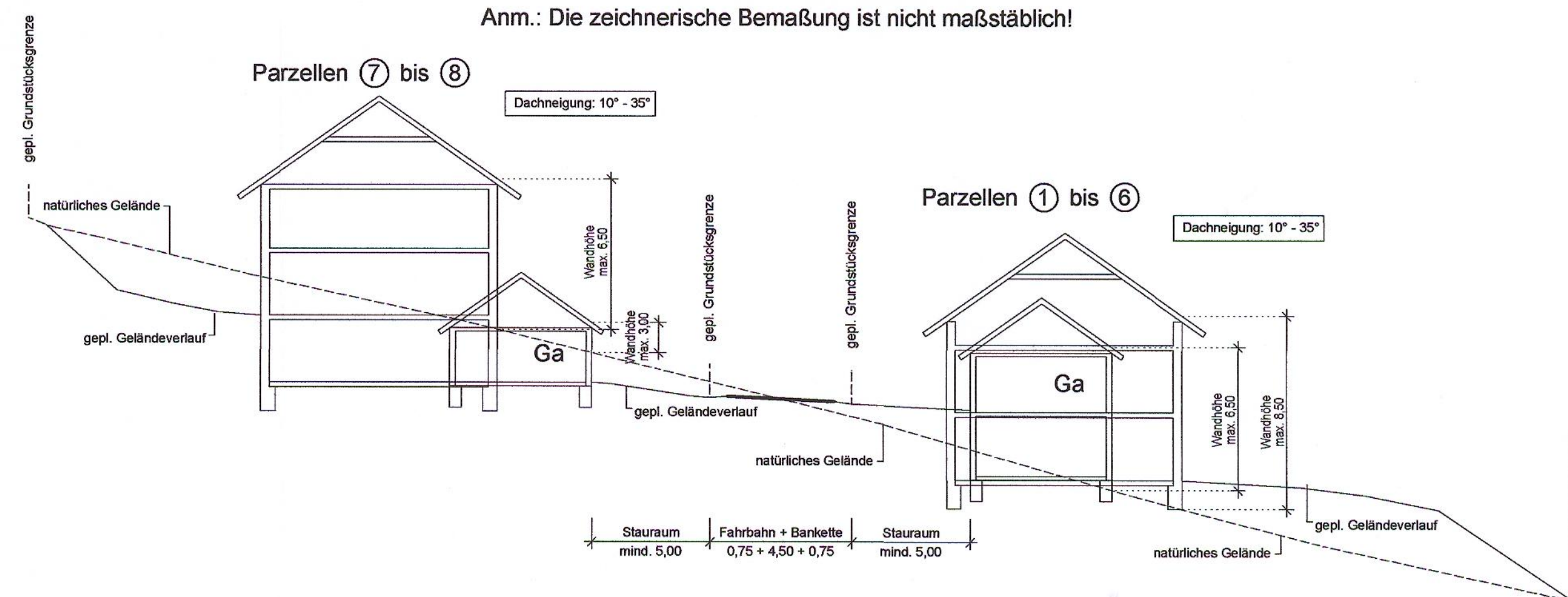
- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)
- bestehende, zu erhaltende, kartierte Biotop Nr. 6842-0109-x
- best. 20 kV Leitung der E.ON Bayern mit Schutzstreifen
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - öffentliche Grünfläche
 - Ausgleichsflächen (§ 18 BNatSchG)
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = Bauweise: O = offene Bauweise
 - 3 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zelt Dach, PD = Pultdach
 - WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = max. zulässige GRZ
 - 6 = max. zulässige GFZ

REGELQUERSCHNITT M = 1 : 200

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sauter-Wiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 04.10.2012



[Signature]
1. Bürgermeister (Baumgartner)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2012 hat in der Zeit vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 stattgefunden.

Chamerau, den 13.11.2012



[Signature]
1. Bürgermeister (Baumgartner)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.11.2012 in der Sitzung vom 21.11.2012 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.11.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2012 bis 08.01.2013 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 11.01.2013



[Signature]
1. Bürgermeister (Baumgartner)

4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2013 den Bebauungsplan i. d. F. vom 07.02.2013, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 11.02.2013



[Signature]
1. Bürgermeister (Baumgartner)

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Sauter-Wiese" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 07.02.2013 wurde am 08.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Chamerau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 13.05.2013



[Signature]
1. Bürgermeister (Baumgartner)

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Sauter-Wiese“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan i. d. F. vom 07.02.2013 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 07.02.2013 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 07.02.2013
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 07.02.2013
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 07.02.2013

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

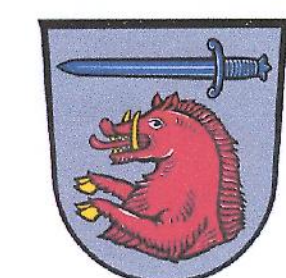
Chamerau, den 13.05.2013



[Signature]
1. Bürgermeister (Baumgartner)

BEBAUUNGSPLAN

"Sauter-Wiese"



GEMEINDE CHAMERAU

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen

Brandt & Preischl

Weinbergstraße 28 93413 Cham

Tel.: 09971/896449-0 Fax: 09971/896449-9

email: info@brandt-preischl.de

Planungsstand: 19.09.2012

20.11.2012

26.01.2013

07.02.2013

Verfahrensstand: 26.09.2012

21.11.2012

07.02.2013

07.02.2013



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV 90

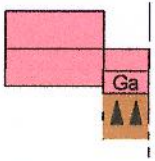
PLANLICHE HINWEISE



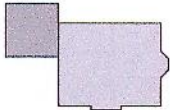
bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen



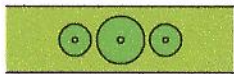
bestehende Bebauung

3

laufende Parzellennummer

392

vorhandene Flurstücksnummer



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)



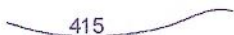
vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)



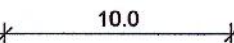
bestehende, zu erhaltende, kartierte Biotope Nr. 6842-0109-x



best. 20 kV Leitung der E.ON Bayern mit Schutzstreifen



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Abgrenzung des Geltungsbereiches



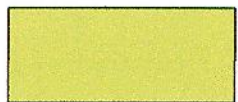
Baugrenze



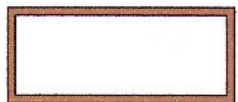
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

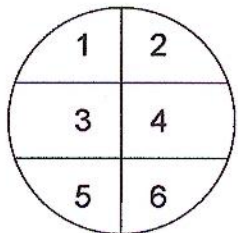
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



öffentliche Grünfläche



Ausgleichsflächen (§ 18 BNatSchG)



1 = Art der Nutzung

2 = Bauweise: O = offene Bauweise

3 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, PD = Pultdach

WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach

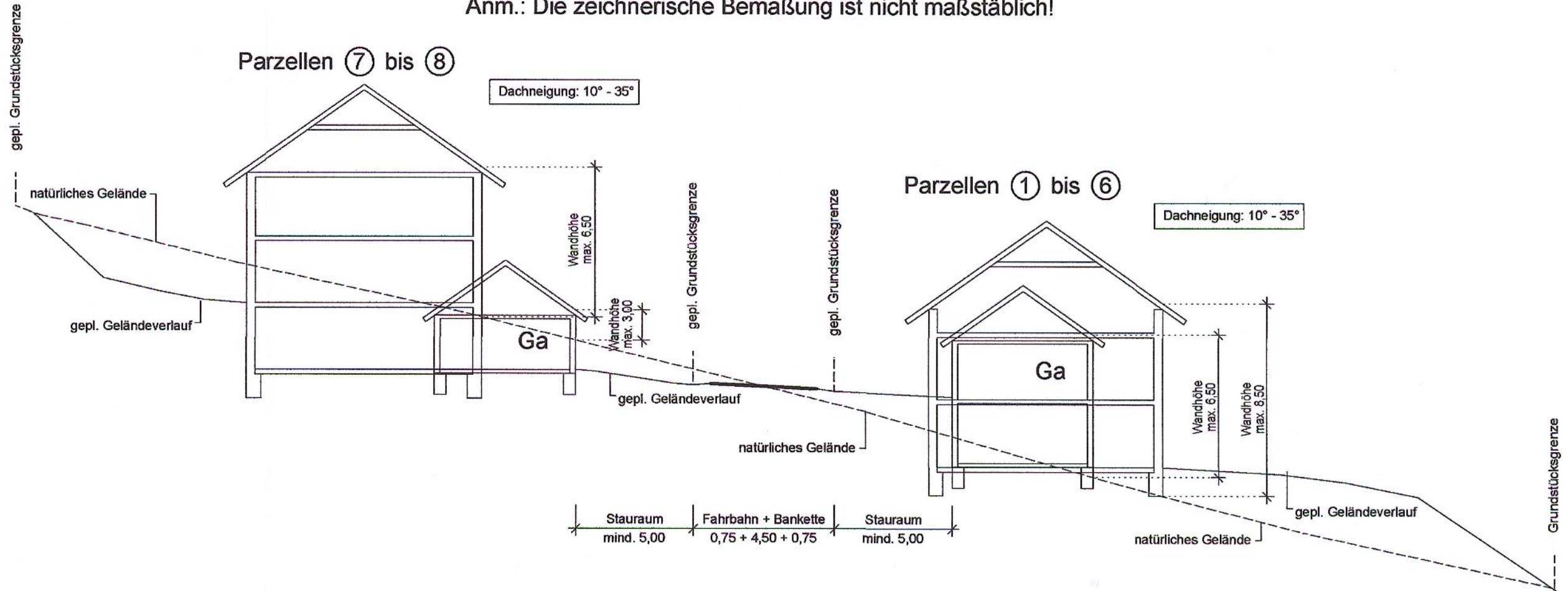
4 = Dachneigung

5 = max. zulässige GRZ

6 = max. zulässige GFZ

REGELQUERSCHNITT M = 1 : 200

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sauter-Wiese" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 04.10.2012


1. Bürgermeister (Baumgartner)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2012 hat in der Zeit vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 stattgefunden.

Chamerau, den 13.11.2012


1. Bürgermeister (Baumgartner)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.11.2012 in der Sitzung vom 21.11.2012 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.11.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2012 bis 08.01.2013 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 11.01.2013


1. Bürgermeister (Baumgartner)

4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2013 den Bebauungsplan i. d. F. vom 07.02.2013, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 11.02.2013




.....
1. Bürgermeister (Baumgartner)

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Sauter-Wiese" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom 07.02.2013 wurde am 08.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Chamerau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 13.05.2013




.....
1. Bürgermeister (Baumgartner)

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Sauter-Wiese“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan i. d. F. vom 07.02.2013 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 07.02.2013 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 07.02.2013
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 07.02.2013
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 07.02.2013

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, den 13.05.2013



1. Bürgermeister (Baumgartner)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 8 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Doppelhäuser sind unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 8: GRZ = 0,30
 GFZ = 0,60

Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen zulässig:

Parzelle 1 – 8: max. 3 Vollgeschosse

5. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

- 5.1 Baukörper

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschößzahl sind als Höchstgrenze festgelegt.

5.2 Dachform, -neigung, -deckung und Wandhöhen

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 10° – 35° gewählt.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachdeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen zulässig. Bei Carports sind außerdem Gründächer zulässig.

max. zulässige Wandhöhen:	Parzellen 1 bis 6:	8,50 m
	Parzellen 7 bis 8:	6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.3 Fassadengestaltung

Wintergärten sind grundsätzlich zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

6. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.

Carports sind zulässig.

Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude mit einer Grundfläche < 20 m² und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden.

max. zulässige Wandhöhen:	Parzellen 1 bis 6:	6,50 m
	Parzellen 7 bis 8:	3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

8. Strom- und Fernmeldeanlagen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die im Bereich der Parzellen 2 und 3 querende 20 kV-Freileitung soll im Einvernehmen der E.ON im Zuge der Erschließung rückgebaut (Verkabelung) werden.

Die Strom- und Telefonanschlüsse sollen über Erdkabel erfolgen.

Bei Bepflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Schutzzone von je 2,50 m einzuhalten.

Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON bzw. mit der Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 2 l/s dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,50 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,50 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 2,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max. 1,50 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

Für die Herstellung von Trockenmauern sind Natursteine oder sog. Pflanzsteine, bzw. Pflanzrinne zu verwenden.

11. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Bepflanzung und Eingrünung

13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitzahorn (*Acer platanoides*),
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Vogelkirsche (*Prunus avium*),
 Traubenkirsche (*Prunus padus*),
 Holzbirne (*Pyrus communis*),
 Stieleiche (*Quercus robur*),
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
 Winterlinde (*Tilia cordata*),
 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*),
 Bergulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
 Heckenrose (*Rosa canina*),
 Alpenheckenrose (*Rosa canina alpinum*),
 Weinrose (*Rosa rubiginosa*),
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),
 Öhrchenweide (*Salix aurita*),
 Salweide (*Salix caprea*),
 Grauweide (*Salix cinerea*),
 Bruchweide (*Salix fragilis*),
 Purpurweide (*Salix purpurea*),
 Mandelweide (*Salix triandra*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 Traubenholunder (*Sambucus racemosa*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1):
 Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird.
 Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das **E.ON – Regionalzentrum** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
2. Für die Außenbeleuchtung sollen insektenfreundliche Lampen verwendet werden.
3. Haustüren und Tore sollten in Holz ausgeführt werden.
4. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.