ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 WA — Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Bau NVO, Absatz 1 - 3
- 1.2 GE (NB) — Gewerbegebiet nach § 8, BauNVO, Absatz 1 - 3 und NB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
- 2.1.1 E + U — Erdgeschoß und 1 Untergeschoß
- 2.1.2 E + D — Erdgeschoß und 1 ausgebautes Dachgeschoß
- 2.1.3 E + U + D — Erdgeschoß und 1 Untergeschoß und 1 ausgebautes Dachgeschoß
- 2.1.4 GA — Garagen
- 2.2 First in Pfeilrichtung

3. BAUWEISE
- 3.1 Baulinie
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Wohngebäude / Betriebsgebäude
- 3.4 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude
- 3.5 Bestehende Wohnbebauung

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 4.1 Spielplatz
- 4.2 Grünfläche
- 4.3 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (Bodenständige Arten)
- 4.4 Verkehrsgrün

5. SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN
- 5.1 Pflanzgebotsfläche/private Grünfläche

6. VERKEHRSFLÄCHEN
- 6.1 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße
- 6.2 Straßenverkehrsflächen (öffentliche Straßen)
- 6.3 Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 6.4 Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes alt
- 7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes alt im Bereich der Bebauungsplangrenze
- 7.4 Nutzungsartengrenze
- 7.5 Zu Erschließungskosten nicht herangezogene Grundstücksflächen
- 7.6 Sichtdreiecke: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden
- 7.7 Maßzahl
- 7.8 Grundstücknummerierung
- 7.9 Böschungen neu

8. NUTZUNGSSCHABLONE

WA/GE	E+U+D
0.5/0.3	0.5
SD	0
26°-28°	0.8

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	Kniestock

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

1. URSPRÜNGLICHE GRENZPUNKTE UND GRENZEN
- 1.1 Flurstücksgrenze
- 1.2 Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung

2. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- 2.1 Fließende Gewässer

3. VERSCHIEDENES
- 3.1 Höhenlinien
- 3.2 Private Grundstücksflächen

B E G R Ü N D U N G

Begründung zum Bebauungsplan:

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Seugenbach" bezieht sich auf das im bisherigen Bebauungsplan vom 13.01.1968 und im Flächennutzungsplan vom 01.01.86 ausgewiesene Gewerbegebiet, sowie auf die nördlich gelegenen Grundstücke der Gemarkung Bärndorf in einer Größe von ca. 0,37 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, das aufgrund seiner relativ starken Hanglage unattraktive Gewerbegebiet, das zudem noch von zwei Seiten direkt an Wohngebiet anschließt, als dringend benötigtes Bauland für den privaten Wohnungsbau und in einem Teilbereich als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung auszuweisen. Die bestehende Bebauung mit ihrer vorhandenen Erschließung wurde unverändert übernommen; eine Ausnahme stellt die Parzelle 195/2 dar, die zukünftig von der geplanten Stichstraße erschlossen wird.

Die getroffenen Festlegungen sollen eine zeitgemäße, landschaftsgebundene Bebauung ermöglichen.
Der Bebauungsplan weist ein "Gewerbegebiet [GE (NB)] " mit 0,87 ha und ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit 13 Parzellen und insgesamt 1,49 ha in offener Bauweise aus.

Zur Änderung und Erweiterung des Baugebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.
Das Baugebiet wird durch das bestehende Straßensystem und einer anzulegenden Stichstraße erschlossen. Ein Fußweg verbindet den Kinderspielplatz mit dem bestehenden Wohngebiet. Die Verbindung von der östlich gelegenen Straße "Am Seugenbach" zur Staatsstraße 2132 bleibt als Fußweg erhalten.

Wasserversorgung und Kanalisation erfolgen teilweise über das bereits vorhandene Erschließungsnetz, zum anderen Teil über Stichleitungen. Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz gesichert.

Überschlägige Ermittlungen der Erschließungskosten:

Straßen, Wege	88.500,00 DM
Grünanlagen, Kinderspielplatz	20.000,00 DM
Wasserversorgung	31.000,00 DM
Kanalisation	86.800,00 DM
Stromversorgung, Straßenbeleuchtung	20.000,00 DM
Überschlägige Erschließungskosten	246.300,00 DM

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000

T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung zum Lageplan M 1:500 wird folgendes festgesetzt:

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (Bundesgesetzblatt I, S. 1763)
   Das Bebauungsgebiet ist aufgeteilt in allgemeines Wohngebiet (§ 4 (1) bis (3) BauNVO) und Gewerbegebiet (§ 8, Abs. 1, 2 und 3 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkung (NB).
   Auf Grundlage des § 1, Abs. 4, 5 und 6 sind im Gewerbegebiet nur Gewerbe, gemäß § 8, Abs. 2 (1 und 2). Die Nutzungsbeschränkung bezieht sich auf die Geräuschentwicklung: die ansässigen Betriebe werden auf die Planungsrichtpegel eines MI von tagsüber 60 dBA und nachts 45 dBA beschränkt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 3 BBauG und BauNVO)

2.1 Hauptgebäude
Die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich Geschoßzahl und Firstrichtung sind zwingend. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzeptieren; der Baukörper ist grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln, wobei die zeichnerische Festlegung als traufständiges Gebäude bindend ist. Vorbauten (Erker etc.) sind einzufügen, pro Gebäude nur 1 Erker zulässig. Das Seitenverhältnis von Lage zu Breite der Baukörper muß dabei ca. 3 : 2 betragen.
Fällt das natürliche Gelände auf Haustiefe um mehr als 1,50 m, so kann das Gebäude auch als E + U Gebäude errichtet werden.

2.2 Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (Garagen)
2.2.1
Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen.
2.2.2
Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m anzulegen.

2.2.3
Räume für Gartengeräte, Holzlager etc. sind im Zusammenhang mit der Garage oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.

2.2.4
Nebengebäude sind in gleichen Materialien und Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszubilden; die Dachneigung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Fassadenflächen, die hangbedingt höher als ein Geschoß erscheinen, sind durch zulässige Fassadenverkleidungen aus Holz optisch zu reduzieren.

2.3 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

2.4 Strom- und Fernmeldeleitungen
Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

2.5 Straßenbeleuchtung, Verteilerkästen, Streusandkästen
Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen und Streusandkästen an der Gehweggrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

2.6 Abstandsflächen
Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der in der jeweils gültigen Fassung

2.7 Pflanzgebot
Die mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
In allen restlichen, nicht bebauten Grundstücksflächen sind bodenständige Baumpflanzungen und Sträucher vorzusehen.
Das Pflanzen eines großkronigen Hausbaumes wird empfohlen, Obstbäume als Baumpflanzungen sind erwünscht.
Der Anteil von Nadelgehölz darf 10% der gesamten Baum- und Strauchpflanzungen nicht überschreiten.
Reine Nutzgärten ohne Gras- bzw. Rasennarbe sollen 25% der Freifläche des Grundstücks nicht überschreiten.
Weitere Festlegungen siehe Grünordnungsplan M 1:500.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung
Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern in ziegelroter kleinformatiger Dacheindeckung vorzusehen.
Dachneigung: 26 - 28°.
Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

3.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Dachüberstände:	Traufseitig mit Balkon	0,80 - 1,25 m
	Traufseitig ohne Balkon	0,60 - 0,90 m
	Firstseite mit Balkon	0,80 - 1,25 m
	Firstseite ohne Balkon	0,80 - 0,90 m

Am Nebengebäude kann der Dachüberstand max. 50 cm kleiner gewählt werden.

Bei vorgegebener Erdgeschoßigkeit darf die Traufhöhe 3,50 m (gemessen am natürlichen Geländeverlauf) nicht überschreiten, bei Zweigeschoßigkeit 6,3 m.

Im Gewerbegebiet darf die hangseitige Traufhöhe 3,80 m nicht überschreiten.

3.3 Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll dem natürlichen Geländeverlauf entsprechen, die hangseitige Erdgeschoßfußbodenhöhe darf vom natürlichen Geländeverlauf maximal ± 0,5 m abweichen. Die Höhenquoten sind im Lageplan angegeben.

3.4 Auffüllungen und Abgrabungen
Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und nur eine max. Breite von 2 m (im rechten Winkel vom Haus gemessen) aufweisen.
Sie müssen auf eigenem Grundstücke beendet sein.

3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen in bebauten Grundstücken
Bei extremen Höhenunterschieden sind kleine Sützmauern als Trockenmauern bis 60 cm Höhe im Grundstück, am Gehwegrand bzw. an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Die Gemeinde ist berechtigt, zur Straßenherstellung Böschungen und Stützmauern in die Anliegergrundstücke nach Maßgabe des Lageplans einzulegen.
Stützmauern im Bereich der Garageneinfahrten von mehr als 60 cm Höhe sind als geputzte Mauern bzw. Natursteinmauern auszubilden.

3.6 Einfriedungen
Zur Erschließungsseite sind keine Einfriedungen erwünscht, bzw. sind nur hinter der Pflanzgebotfläche (2 m) zulässig. (Punkt 2.7).
Zwischen den Grundstücken: Plankenzäune, sonstige Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune von maximal insgesamt 1 m Höhe (einschl. Holz); kein Sockel zulässig.
Zur Straße bzw. Gehweg: Bretter-, Latten-, bzw. Plankenzaun aus Holz mit dahinterliegenden Säulen; Sockelmauer mit dem Gelände verlaufend, maximal 20 cm über Gelände
Einfriedungstüren und -tore sind Bestandteil der Einfriedungen und unterliegen den vorgenannten Festlegungen.

3.7 Fassadengestaltung
Außenwände in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig; die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!).
Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit maximal 1,50 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer (Größe - 15 cm Querschnitt) in stehende Rechteckformate zu untergliedern.
Wintergärten sind grundsätzlich nur im talseitigen Erdgeschoß zulässig; innerhalb einer Abwicklung darf 1/3 der Gebäudebreite nicht überschritten werden; ausgenommen sind kleinere Teilverglasungen von Balkonen, wenn sie die Maßstäblichkeit der Fassadengliederung aufnehmen. Haustüren und Tore sollten in Holz ausgeführt werden.
Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.
Solarflächen sind auf Dachflächen nur dann zulässig, wenn sie 25% der jeweiligen Einzeldachflächen nicht überschreiten; die erdgeschossige Installation ist uneingeschränkt möglich.

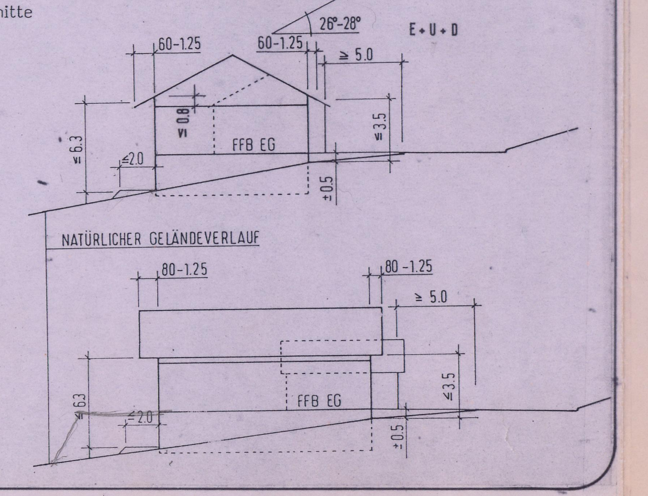
3.8 Werbeanlagen
Werbeeinrichtungen sind an Gebäuden und auf Grundstücken mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig;

Allgemeines Wohngebiet: Schrift- und Zeichenträger in max. Größe von 0,8 x 0,8 m an der erschließungsseitigen EG-Fassade an der Grundstücksgrenze in einer Höhe von max. 1,40 m. Farbige Beleuchtung oder Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig.

Gewerbegebiet: Schrift- oder Zeichenträger in max. Größe von 2,5 x 0,8 m an der erschließungsseitigen Fassade an der Grundstücksgrenze in max. Größe von 0,8 x 0,8 m mit max. 1,40 m Höhe.
Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig.

4. Sonstige
Wegen der Hanglage des Baugebietes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Vorlage von exakten Geländeschnitten erforderlich, aus denen die Stellung der geplanten Gebäude, die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über Normal-Null (NN) bzw. bezogen auf den Höhepunkt, und der Verlauf der vorhandenen geplanten Geländeoberfläche des Grundstücks und der Anschlüsse des Gebäudes an das Gelände hervorgehen; außerdem ist die Straßenhöhe mit darzustellen.
Garagen sind nach 2.2 nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder im Hauptgebäude selbst zulässig
Bei der Planung der Hauptgebäude ist dies im Hinblick auf erst später zu erstellenden Garagen von Bedeutung. Erforderliche Gerätehäuschen, Holzschuppen etc. sind im Zusammenhang mit den Garagenstandorten bzw. dem Untergeschoß vorzusehen; der Bebauungsplan enthält hierfür den notwendigen Spielraum.

5. Regelquerschnitte



GEMEINDE CHAMERAU
LANDKREIS CHAM

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM SEUGENBACH

GEÄNDERT	08.12.92			T.F
GEÄNDERT	10.03.89		FAHNE	KP
GEÄNDERT	10.02.89		FLURSTÜCKNUMMERN	KP
GEÄNDERT	12.04.88		MI (MISCHGEBIET) - WA (WOHNGEBIET ALLGEMEIN)	HH / KP

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.03.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
Chamerau, den 22.07.1993
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.1986 hat in der Zeit vom 20.08.1987 bis 15.09.1987 stattgefunden.
Chamerau, den 22.07.1993
Bürgermeister

3. Erste Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.1986 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.1987 bis 15.09.1987 öffentlich ausgelegt.
Chamerau, den 22.07.1993
Bürgermeister

4. Zweite Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.1989 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.1989 bis 30.06.1989 öffentlich ausgelegt.
Chamerau, den 22.07.1993
Bürgermeister

5. Satzung:
Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.12.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1992 als Satzung beschlossen.
Chamerau, den 22.07.1993
Bürgermeister

6. Anzeige des Bebauungsplanes:
Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 11.03.1994 Az. 50-610-B.Nr. 5/92.2 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Chamerau, den 16.03.1994
Bürgermeister

7. Inkrafttreten:
Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 16.03.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Chamerau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Chamerau, den 16.03.1994
Bürgermeister

Präambel:

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 erläßt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan „Am Seugenbach-Änderung u. Erweiterung" in der Fassung vom 08.12.1992 ist beschlossen.

§ 2

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

Chamerau, den 16.03.1994
Irrgang 1. Bürgermeister

Bpl. Nr. Lg. 50

SIEGI WILD
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
8492 FURTH I. WALD
ADAM-WILD-STR 12

FURTH IM WALD, DEN 12.11.1986

M 1:500

BEBAUUNGSPLAN AM SEUGENBACH

Gemeinde Chamerau
Gemarkung Bärndorf

Gemeinde und Gemarkung
Chamerau

ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

ZU ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NICHT HERANGEZOGENE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

WA	E+U+D
—	—
SD	o
26°-28°	0.8

192

GE(NB)	E+U
0.4	0.8
SD	o
12°	TRAUFHÖHE MAX. 7.50m

WA	E+1
—	—
SD	o
26°-28°	0.8

WA	E+U+D
0.3	0.5
SD	o
26°-28°	0.8

GE(NB)	U+E
0.5	0.5
SD	o
26°-28°	0.8

WA	E+D
0.3	0.5
SD	o
26°-28°	0.8

WA	E+U+D
0.3	0.5
SD	o
26°-28°	0.8

WA	E+D.
0.3	0.5
SD	o
26°-28°	0.8

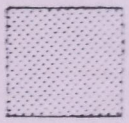
FESTPUNKT ±0.00 = SCHNITTPUNKT STRASSENACHSE / BEBAUUNGSGE-BIETSGRENZE

NO 51-37
M = 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

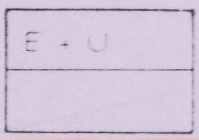
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA — Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Bau NVO, Absatz 1 - 3

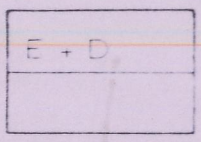
1.2  GE (NB) — Gewerbegebiet nach § 8, BauNVO, Absatz 1 - 3 und NB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

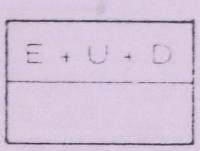
2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 

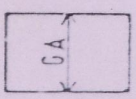
Erdgeschoß und 1 Untergeschoß

2.1.2 

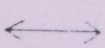
Erdgeschoß und 1 ausgebautes Dachgeschoß

2.1.3 

Erdgeschoß und 1 Untergeschoß und 1 ausgebautes Dachgeschoß

2.1.4 

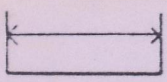
Garagen

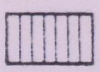
2.2  First in Pfeilrichtung

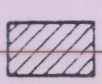
3. BAUWEISE

3.1 Baulinie

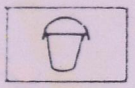
3.2 Baugrenze

3.3  Wohngebäude / Betriebsgebäude

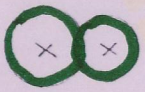
3.4  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude

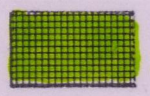
3.5  Bestehende Wohnbebauung

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

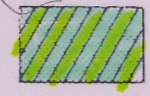
4.1  Spielplatz

4.2 Grünfläche

4.3  Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (Bodenständige Arten)

4.4  Verkehrsgrün

SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN

5.1  Pflanzgebotsfläche/private Grünfläche

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

6.2 Straßenverkehrsflächen (öffentliche Straßen)

6.3 Gehsteige und öffentliche Fußwege

6.4 Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

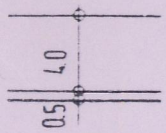
7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes alt

7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes alt im Bereich der Bebauungsplangrenze

7.4 Nutzungsartengrenze

Zu Erschließungskosten nicht herangezogene Grundstücksflächen

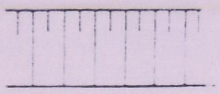
Sichtdreiecke: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden

7.7 

Maßzahl

7.8

Grundstücknummerierung

7.9 
Böschungen neu

8. NUTZUNGSSCHABLONE

WA/GE	E·U·D
0.5/0.3	0.5
SD	O
25°-28°	0.8

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschoß-flächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	Kniestock

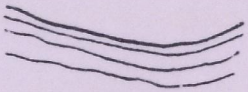
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

1 URSPRÜNGLICHE GRENZPUNKTE UND GRENZEN

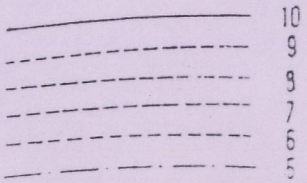
1.1 ——————— Flurstücksgrenze

1.2 — — — — — Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung

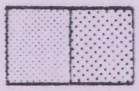
2. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

2.1  Fließende Gewässer

3 VERSCHIEDENES

3.1 

Höhenlinien

3.2  Private Grundstücksflächen

B E G R Ü N D U N G

Begründung zum Bebauungsplan:

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Seugenbach" bezieht sich auf das im bisherigen Bebauungsplan vom 13.01.1968 und im Flächennutzungsplan vom 01.01.86 ausgewiesene Gewerbegebiet, sowie auf die nördlich gelegenen Grundstücke der Gemarkung Bärndorf in einer Größe von ca. 0,37 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, das aufgrund seiner relativ starken Hanglage unattraktive Gewerbegebiet, das zudem noch von zwei Seiten direkt an Wohngebiet anschließt, als dringend benötigtes Bauland für den privaten Wohnungsbau und in einem Teilbereich als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung auszuweisen. Die bestehende Bebauung mit ihrer vorhandenen Erschließung wurde unverändert übernommen; eine Ausnahme stellt die Parzelle 195/2 dar, die zukünftig von der geplanten Stichstraße erschlossen wird.

Die getroffenen Festlegungen sollen eine zeitgemäße, landschaftsgebundene Bebauung ermöglichen.
Der Bebauungsplan weist ein "Gewerbegebiet [GE (NB)] " mit 0,87 ha und ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit 13 Parzellen und insgesamt 1,49 ha in offener Bauweise aus.

Zur Änderung und Erweiterung des Baugebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.
Das Baugebiet wird durch das bestehende Straßensystem und einer anzulegenden Stichstraße erschlossen. Ein Fußweg verbindet den Kinderspielplatz mit dem bestehenden Wohngebiet. Die Verbindung von der östlich gelegenen Straße "Am Seugenbach" zur Staatsstraße 2132 bleibt als Fußweg erhalten.

Wasserversorgung und Kanalisation erfolgen teilweise über das bereits vorhandene Erschließungsnetz, zum anderen Teil über Stichleitungen. Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz gesichert.

Überschlägige Ermittlungen der Erschließungskosten:

Straßen, Wege	88.500,00 DM
Grünanlagen, Kinderspielplatz	20.000,00 DM
Wasserversorgung	41.800,00 DM
Kanalisation	82.800,00 DM
Stromversorgung, Straßenbeleuchtung	20.000,00 DM
Überschlägige Erschließungskosten	253.100,00 DM

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Lageplan M 1:500 wird folgendes festgesetzt:

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung)(BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (Bundesgesetzblatt I, S. 1763)

Das Bebauungsgebiet ist aufgeteilt in allgemeines Wohngebiet (§ 4 (1) bis (3) BauNVO) und Gewerbegebiet (§ 8, Abs. 1, 2 und 3 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkung (NB).

Auf Grundlage der § 1, Abs. 4, 5 und 6 sind im Gewerbegebiet nur Gewerbe, gemäß § 8, Abs. 2 (1 und 2). Die Nutzungsbeschränkung bezieht sich auf die Geräuschentwicklung: die anlässigen Betriebe werden auf die Planungsrichtpegel eines MI von tagsüber 60 dBA und nachts 45 dBA beschränkt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 3 BBauG und BauNVO

2.1 Hauptgebäude

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich Geschoßzahl und Firstrichtung sind zwingend. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzeptieren; der Baukörper ist grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln, wobei die zeichnerische Festlegung als traufständiges Gebäude bindend ist. Vorbauten (Erker etc.) sind einzufügen, pro Gebäude nur 1 Erker zulässig. Das Seitenverhältnis von Lage zu Breite der Baukörper muß dabei ca. 3 : 2 betragen.
Fällt das natürliche Gelände auf Haustiefe um mehr als 1,50 m, so kann das Gebäude auch als E + U Gebäude errichtet werden.

2.2 Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne der § 23 Abs. 5 BauNVO (Garagen)

2.2.1
Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen.

2.2.2
Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m anzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.3
Räume für Gartengeräte, Holzlager etc. sind im Zusammenhang mit der Garage oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.

2.2.4
Nebengebäude sind in gleichen Materialien und Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszubilden; die Dachneigung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Fassadenflächen, die hangbedingt höher als ein Geschoß erscheinen, sind durch zulässige Fassadenverkleidungen aus Holz optisch zu reduzieren.

2.3 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

2.4 Strom- und Fernmeldeleitungen

Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

2.5 Straßenbeleuchtung, Verteilerkästen, Streusandkästen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen und Streusandkästen an der Gehweggrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

2.6 Abstandsflächen

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der in der jeweils gültigen Fassung

2.7 Pflanzgebot

Die mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
In allen restlichen, nicht bebauten Grundstücksflächen sind bodenständige Baumpflanzungen und Sträucher vorzusehen.
Das Pflanzen eines großkronigen Hausbaumes wird empfohlen, Obstbäume als Baumpflanzungen sind erwünscht.
Der Anteil von Nadelgehölz darf 10% der gesamten Baum- und Strauchpflanzungen nicht überschreiten.
Reine Nutzgärten ohne Gras- bzw. Rasennarbe sollen 25% der Freifläche des Grundstücks nicht überschreiten.
Weitere Festlegungen siehe Grünordnungsplan M 1:500.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern in ziegelroter kleinformatiger Dacheindeckung vorzusehen.
Dachneigung: 26 - 28°.
Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Dachüberstände:

Traufseitig mit Balkon	0,80 - 1,25 m
Traufseitig ohne Balkon	0,60 - 0,90 m
Firstseite mit Balkon	0,80 - 1,25 m
Firstseite ohne Balkon	0,80 - 0,90 m

Am Nebengebäude kann der Dachüberstand max. 50 cm kleiner gewählt werden.

Bei vorgegebener Erdgeschoßigkeit darf die Traufhöhe 3,50 m (gemessen am natürlichen Geländeverlauf) nicht überschreiten, bei Zweigeschoßigkeit 6,3 m.

Im Gewerbegebiet darf die hangseitige Traufhöhe 3,80 m nicht überschreiten.

3.3 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll dem natürlichen Geländeverlauf entsprechen, die hangseitige Erdgeschoßfußbodenhöhe darf vom natürlichen Geländeverlauf maximal $\pm$ 0,5 m abweichen. Die Höhenquoten sind im Lageplan angegeben.

3.4 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und nur eine max. Breite von 2 m (im rechten Winkel vom Haus gemessen) aufweisen.
Sie müssen auf eigenem Grundstücke beendet sein.

3.5 Gestaltung der unbebauten Flächen in bebauten Grundstücken

Bei extremen Höhenunterschieden sind kleine Sützmauern als Trockenmauern bis 60 cm Höhe im Grundstück, am Gehwegrand bzw. an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Die Gemeinde ist berechtigt, zur Straßenherstellung Böschungen und Stützmauern in die Anliegergrundstücke nach Maßgabe des Lageplans einzulegen.
Stützmauern im Bereich der Garageneinfahrten von mehr als 60 cm Höhe sind als geputzte Mauern bzw. Natursteinmauern auszubilden.

3.6 Einfriedungen

Zur Erschließungsseite sind keine Einfriedungen erwünscht, bzw. sind nur hinter der Pflanzgebotfläche (2 m) zulässig. (Punkt 2.7).
Zwischen den Grundstücken: Plankenzäune, sonstige Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune von maximal insgesamt 1 m Höhe (einschl. Holz); kein Sockel zulässig.
Zur Straße bzw. Gehweg: Bretter-, Latten-, bzw. Plankenzaun aus Holz mit dahinterliegenden Säulen; Sockelmauer mit dem Gelände verlaufend, maximal 20 cm über Gelände
Einfriedungstüren und -tore sind Bestandteil der Einfriedungen und unterliegen den vorgenannten Festlegungen.

3.7 Fassadengestaltung

Außenwände in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig; die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!).
Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit maximal 1,50 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer (Größe - 15 cm Querschnitt) in stehende Rechteckformate zu untergliedern.
Wintergärten sind grundsätzlich nur im talseitigen Erdgeschoß zulässig; innerhalb einer Abwicklung darf 1/3 der Gebäudebreite nicht überschritten werden; ausgenommen sind kleinere Teilverglasungen von Balkonen, wenn sie die Maßstäblichkeit der Fassadengliederung aufnehmen. Haustüren und Tore sollten in Holz ausgeführt werden.
Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.
Solarflächen sind auf Dachflächen nur dann zulässig, wenn sie 25% der jeweiligen Einzeldachflächen nicht überschreiten; die erdgeschossige Installation ist uneingeschränkt möglich.

3.8 Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen sind an Gebäuden und auf Grundstücken mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig;

Allgemeines Wohngebiet: Schrift- und Zeichenträger in max. Größe von 0,8 x 0,8 m an der erschließungsseitigen EG-Fassade an der Grundstücksgrenze in einer Höhe von max. 1,40 m. Farbige Beleuchtung oder Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig.

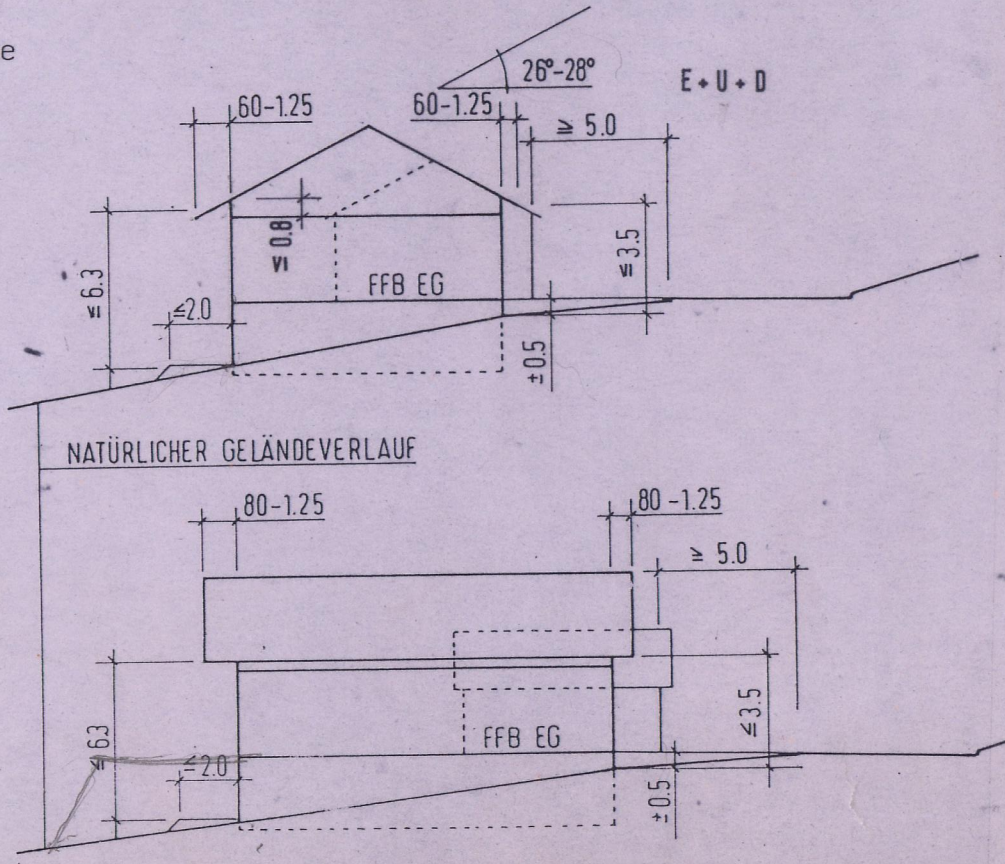
Gewerbegebiet: Schrift- oder Zeichenträger in max. Größe von 2,5 x 0,8 m an der erschließungsseitigen Fassade an der Grundstücksgrenze in max. Größe von 0,8 x 0,8 m mit max. 1,40 m Höhe.

Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig.

4. Sonstige

Wegen der Hanglage des Baugebietes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Vorlage von exakten Geländeschnitten erforderlich, aus denen die Stellung der geplanten Gebäude, die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über Normal-Null (NN) bzw. bezogen auf den Höhepunkt, und der Verlauf der vorhandenen geplanten Geländeoberfläche des Grundstücks und die Anschlüsse des Gebäudes an das Gelände hervorgehen; außerdem ist die Straßenhöhe mit darzustellen.
Garagen sind nach 2.2 nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder im Hauptgebäude selbst zulässig
Bei der Planung der Hauptgebäude ist dies im Hinblick auf erst später zu erstellenden Garagen von Bedeutung.
Erforderliche Gerätehäuschen, Holzschuppen etc. sind im Zusammenhang mit den Garagenstandorten bzw. dem Untergeschoß vorzusehen; der Bebauungsplan enthält hierfür den notwendigen Spielraum.

5. Regelquerschnitte



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.03.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.03.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Chamerau, den 22.07.1993

Bürgermeister
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 12.11.1986 hat in der Zeit vom 20.08.1987 bis 15.09.1987 stattgefunden.

Chamerau, den 22.07.1993

Bürgermeister
1. Bürgermeister

3. Erste Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.1986 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.1987 bis 15.09.1987 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 22.07.1993

Bürgermeister
1. Bürgermeister

4. Zweite Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.1989 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.1989 bis 30.06.1989 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 22.07.1993

Bürgermeister
1. Bürgermeister

5. Satzung:

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.12.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1992 als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 22.07.1993

Bürgermeister
1. Bürgermeister

6. Anzeige des Bebauungsplanes:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 11.03.1994 Az. 50-610-B.Ny. 5.1.6.1. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Chamerau, den 16.03.1994

Irrgang
1. Bürgermeister

Bürgermeister

7. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 16.03.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Chamerau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 16.03.1994

Irrgang
1. Bürgermeister

Bürgermeister

Präambel:

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 erläßt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan „Am Seugenbach - Änderung u. Erweiterung" in der Fassung vom 08.12.1992 ist beschlossen.

§ 2

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

Chamerau, den 16.03.1994

Irrgang
1. Bürgermeister