
I N G E N I E U R B Ü R O
BOCH- u. TIEFBAU
-BAULEITUNG-

Dipl.-Ing. (FH)
M A X M Ü H L B A U E R
Chamerstr. 13
8491 Chamerau
Tel. 09944/1995
Telefax 09944/2661

Anhang zur Bebauungsplanänderung "Ablassäcker" in
Lederdorn, Gemeinde Chamerau

Zusätzliche textliche Festsetzung zum genehmigten Bebauungs-
plan vom 16.06.1969.

1; Nutzungsart

Der Änderungsbereich ist "Allgemeines Wohngebiet" im
Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90
(BGBl. S 132) in offener Bauweise.

2; Hauptgebäude

Die Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der First-
richtung ist zwingend. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt
höchstens zwei. Bei der Wahl eines zweigeschößigen Gebäude
(II) ist EG + UG zu verwirklichen, wenn das natürliche
Gelände in Haustiefe um mehr als 1,5 m steigt, sonst EG +
DG

Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren;
der Baukörper ist grundsätzlich aus einem Rechteck zu
entwickeln, wobei die zeichnerische Festlegung als trauf-
ständiges Gebäude bindend ist. Das Seitenverhältnis von
Traufseite zur Giebelseite der Baukörper darf 5 : 4 nicht
unterschreiten.

Vorbauten (Erker ect.) sind einzufügen, pro Gebäude ist
nur 1 Erker zulässig.

3; Fassadengestaltung

- 3.1 Balkone sind vor der Fassade anzuordnen insbesondere sind
unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung
zu wählen. Für die Behandlung des Holzes dürfen nur nicht-
deckende Holzschutzmittel in Naturtönen verwendet werden.

- 3.2 Die Fenster und Türen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Sie sind in Holz in stehenden Formaten auszubilden.
- 3.3 Große Fensterflächen mit Glasbausteinen sind nicht zulässig.
- 3.4 Haustüren sind einflügelig vorzusehen und in Holz auszubilden. Die Türen sind maßstäblich zu gliedern und falls befenstert, mit kleinflächigen Fensteröffnungen zu versehen.
- 3.5 Vordächer sind in einfachen herkömmlichen Pultdachformen in Holz und ziegelgedeckt herzustellen.
- 3.6 Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptbau unterzuordnen. Die Traufenanordnung ist tiefer, keinesfalls höher als der Hauptbau vorzusehen.
- 3.7 Der Aussenputz ist in herkömmlicher Putzart, als Münchner Rauputz, Glattputz oder Spritzwurf aufzubringen. Zierputze oder landschaftsfremde Verkleidungen, malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind unzulässig.
- 3.8 Verkleidungen der Fassade sind nur in Holz zulässig. Die Holzverkleidung ist senkrecht aufzubringen und in nichtdeckenden Anstrichen (warmbraune Töne), der Putz in abgetönten Erdfarben zu behandeln.
- 3.9 Der Sockelputz darf max. 0,30 m über Gelände geführt werden.
- 3.10 Die Baukörper sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Talseitige Auffüllungen sind weitläufig anzuplanieren. Harte Geländekanten sind zu vermeiden. Die Geländeneigungen sind maximal 1:2 festzulegen. Tatsächlich erforderliche Stützmauern sind auf maximal 0,60 m zu begrenzen, zu begrünen oder als Trockenmauern auszubilden. Stützmauern dürfen nur innerhalb der Grundstücke, nicht aber auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.11 Der Ausbau der festgesetzten Dachgeschoße ist als Vollgeschoße zulässig.

4; Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern in ziegelroter kleinformatiger Dacheindeckung vorzusehen.

Dachneigung: 26° - 37° .

Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

4.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 32° zugelassen.

Gauben dürfen nur als stehende Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 1,45 m ausgeführt werden. Es ist dabei ein Mindestabstand von 2,50 m vom Ortgang einzuhalten. Pro Traufseite ist ein Zwerchgiebel in einer max. Breite von $1/3$ der Gebäudelängsseite zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachüberstände:

Traufseitig mit Balkon	0,60 - 1,50 m
Traufseitig ohne Balkon	0,60 - 0,90 m
Firsteite mit Balkon	0,60 - 1,50 m
Firstseite ohne Balkon	0,60 - 0,90 m

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

Bei einer Grenzbebauung sind Dachüberstände nicht zulässig.

Bei Typ EG + DG darf die Traufhöhe 4,50 m talseitig (gemessen am natürlichen Geländeverlauf) nicht überschreiten, bei UG + EG 6,0 m.

Kniestockhöhe:

Die max. Kniestockhöhe beträgt 1,00 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette bei Typ EG + Dg. Bei Typ UG + EG ist die Kniestockhöhe auf max. 30 cm begrenzt.

4.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll sich an den natürlichen Geländeverlauf orientieren, die hangseitige Erdgeschoßfußbodenhöhe darf vom natürlichen Geländeverlauf max. $\pm 0,5$ m abweichen.

5; Garagen und Nebengebäude

5.1 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf diesen Flächen sind auch Nebenräume im Sinne des Art. 7 Abs. 5 BayBo und überdachte Freisitze zulässig.

5.2 Garagen sind in Dachform und Gestaltung den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Die max. Traufhöhe beträgt 2,75 m. Kellergaragen sind unzulässig.

6; Einfriedungen

Zwischen den Grundstücken:

senkrechte Holzlattenzäune oder hintergrüne Maschendrahtzäune von max. insgesamt 1 m Höhe (einschl. Holz) sind ohne Sockel zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Bretter- bzw. Lattenzaun aus Holz mit dahinterliegenden Säulen;

Sockelmauer mit dem Gelände verlaufend, max. 10 cm über Gelände Einfriedungstüren und-tore sind Bestandteil der Einfriedungen und unterliegen den vorgenannten Festlegungen.

7; Abstandflächen

Bezüglich der Abstandflächen gelten die Vorschriften der Bay. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

8; Freileitungen

Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

9; Bepflanzung

Die Bepflanzung der Gärten ist landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen auszuführen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein mittel - bis großkroniger einheimischer Laubbaum, davon einer im Vorgartenbereich zu pflanzen. Bei der Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen nur Sträucher angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie nachfolgend beschrieben). Schnitthecken zur freien Landschaft sind unzulässig. Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere.

10; Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen sind an Gebäuden und auf Grundstücken mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig: Schrift- und Zeichenträger in max.

Größe von 0,8 x 0,8 m an der erschließungsseitigen EG-Fassade oder an der Grundstücksgrenze in einer Höhe von max. 1,40 m.

Farbige Beleuchtung oder Wechselbeleuchtung ist nicht zulässig.

11; Sonstiges

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, und der Verlauf der vorhandenen sowie der geplanten Geländeoberfläche des Grundstücks und die Anschlüsse des Gebäudes an das Gelände hervorgehen; außerdem ist die Straßenhöhe mit darzustellen.

Bei der Planung der Hauptgebäude ist dies im Hinblick auf erst später zu erstellenden Garagen von Bedeutung.

12; Oberflächenwasser

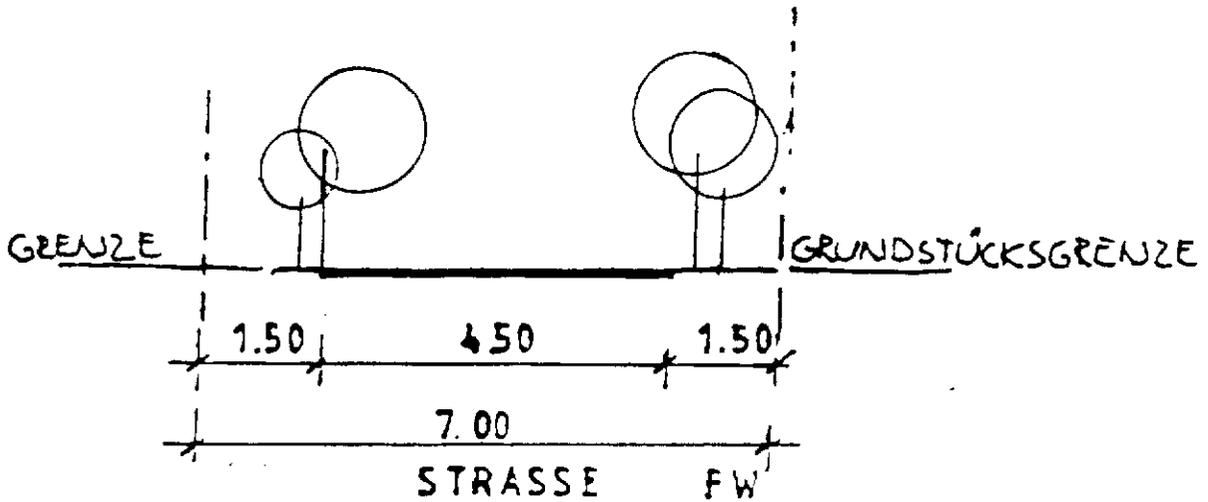
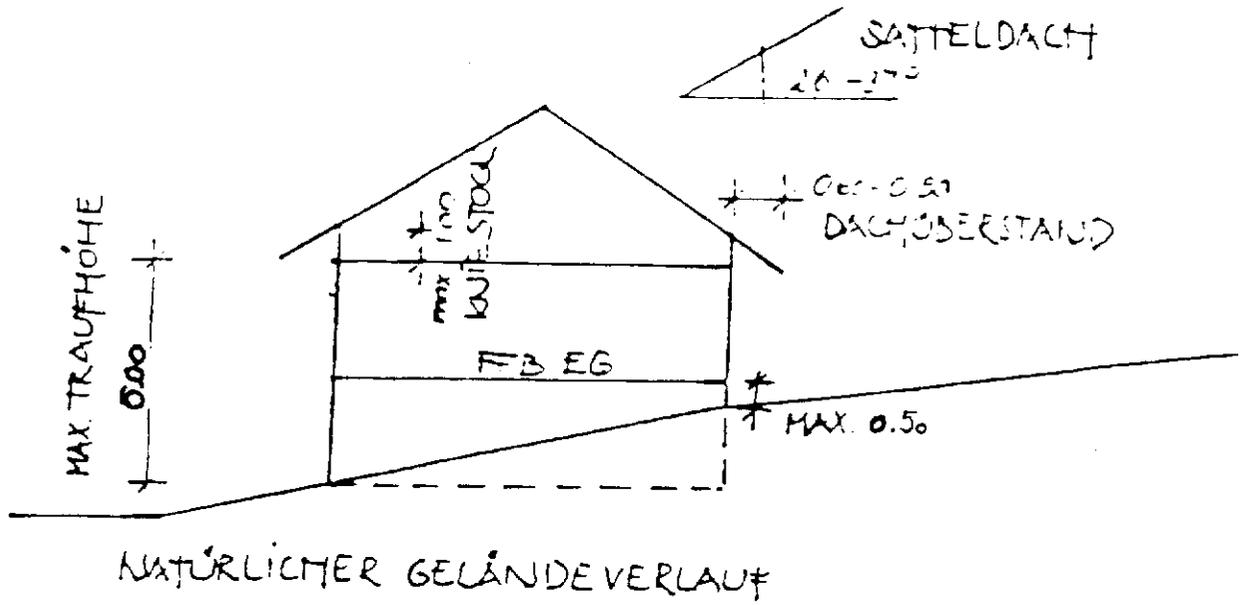
Unverschmutzte Dachwässer sollten bei entsprechend aufnahmefähigem Untergrund versickert werden. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken. Die Verwendung durchlässiger Beläge (Granitrasenpflaster, Schotterrasen o. ä.) z. B. für Gargenzufahrten und Parkplätze wird empfohlen. Die Parkflächen im öffentlichen Bereich sind wasser-durchlässig auszuführen. Ebenso ist eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern erforderlich.

Im Anschluß an versiegelte Bereiche sollten nach Möglichkeit Grünstreifen oder Mulden zur breit-flächigen Versickerung der Oberflächenwasser angelegt werden.

13; Straßenquerschnitt

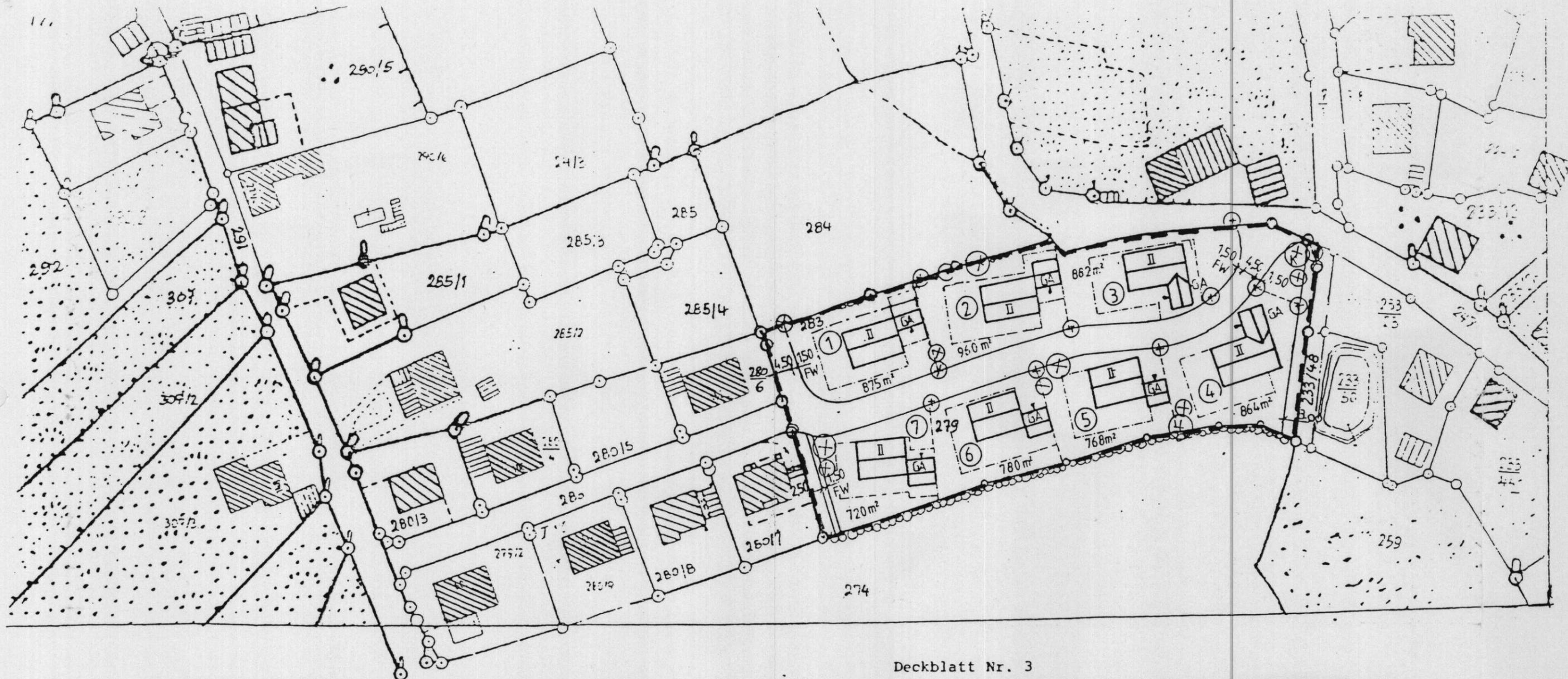
Die Erschließungsstraßen erhalten eine mit Schwarzdecke befestigte Breite von 4,50 m. Beiderseits der Fahrbahn wird ein jeweils 1,50 m breiter Grünstreifen mit Schotter-rasen angelegt.

REGELSCHNITTE



AUTGESTELLT. CHAMERAU, 10.08.02

ING.-BUREAU HORN, I. 19. 2
 MAX. MUEHLBAUER KÖPFLING, G.H.
 8491 CHAMERAU, CHAMERSTR. 17
 TEL. 07462 2201 FAX 26 01



Bebauungsplanänderung M = 1:1000
 "ABLASSÄCKER" in Lederdorn, Gemeinde Chamerau

WA	II UG + EG (DG)
0,3	0,5
	SD
o	26 - 37°



Deckblatt Nr. 3

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Ablassacker"
 v. 31.07.92 der Gemeinde Chamerau nach § 13 BBauG

Chamerau, den 10.08.92

ING.-BÜRO HOCH- U. TIEFBAU
 MAX MÜHLBAUER DIPL.-ING. (FH)
 8491 CHAMERAU, CHAMERSTR. 13
 TEL. 09 25 1 1 1 1 1 / FAX 26 61

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke
 stimmen dieser Änderung zu.

Unterschriften der Eigentümer:

- Pl.St. Nr. 274
- Pl.St. Nr. 280/7
- Pl.St. Nr. 280/6
- Pl.St. Nr. 285/4
- Pl.St. Nr. 284
- Pl.St. Nr. 259
- Pl.St. Nr. 233/48

Der Änderung wurde mit
 Beschluß der Gemeinde
 Chamerau
 vom 23.9.92 zugestimmt
 Chamerau, den



(Bürgermeister)

Zeichenerklärung für die
planlichen Festsetzungen
- Planz V 90 -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 1990 

2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl GFZ
2.2 Grundflächenzahl GRZ
2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II
2.3.1 Untergeschoss und Erdgeschoss UG+EG
2.3.2 Erdgeschoss und Dachgeschoss EG+DG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Nur Einzelhäuser zulässig 
3.2 Baugrenze 
3.3 Offene Bauweise 

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

4.1 Strassenverkehrsfläche 
4.2 Gehweg 
4.3 Strassenbegrenzungslinie 
4.5 Öffentliche Parkfläche 
4.6 Ein- bzw. Ausfahrten 

5. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr.15
und Abs.6 BauGB)

5.1 Private Grünfläche 
5.1.1 Empfohlene Baumstandorte

5.2 Öffentliche Grünfläche

5.2.1 Verkehrsgrün 
5.2.2 Strassenbegleitstreifen 

5.2.3 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher 

6. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)

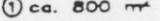
6.1 Garagenstandort 

7. Sonstige Darstellungen
und Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 
2. Blindende Firstrichtung = Mittelstrich 
3. Satteldach 
4. Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung	Max. zulässige Vollgeschosse II (UG+EG bzw. EG+DG)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Zeichenerklärung für Hinweise

1. Geplante Grundstücksgrenze
2. Parzellenummer mit Grundstücksgröße  ca. 800 m²
3. Bestehende Wohngebäude 
4. Bestehende Nebengebäude 
5. Symbol für mögliche Bebauung 
6. Bestehende Grundstücksgrenzen 