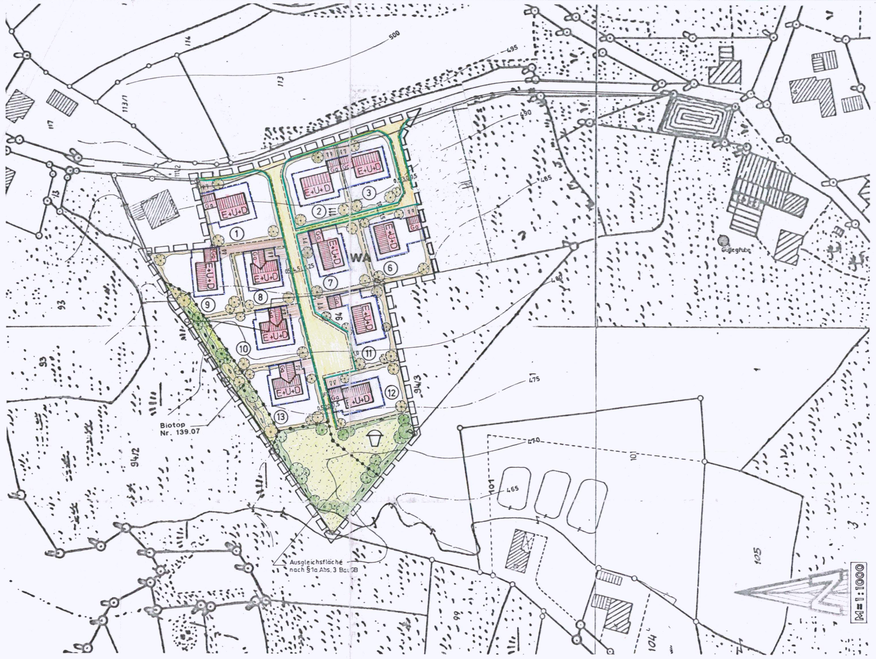
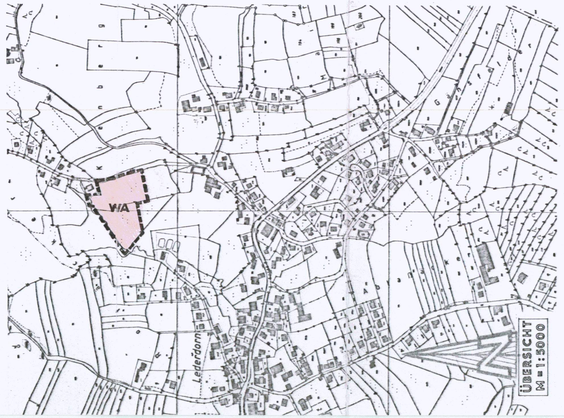
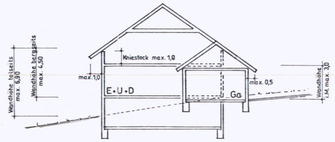




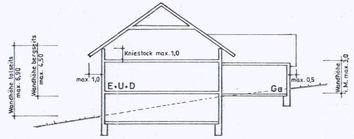
REGELBEISPIELE M = 1:200

Parzelle 1 2 3 7 9 11 12



DACHNEIGUNG 29 – 38°

Parzelle 6 8 10 13



ZEICHENERKLÄRUNG

HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- 490 — kotierte Höhenschichtlinien
- bestehende Bebauung
- 5 — laufende Parzellennummer
- 111 — vorhandene Flurstücksnummern
- gepl. Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (öffentlich, privat)

FESTSETZUNGEN:

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- mind. 1,0m / E+U+D — gepl. Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend) und Angabe der max. zul. Geschoße. Garagen mit Zufahrtsrichtung
- Baugrenze
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) / Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- F — Fußweg (versickerungsfähig)
- öffentliche Grünfläche (Baugebietseingrünung)
- vorh. zu erhaltender Bewuchs
- Spielplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Harraswiese" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 21.03.2001
Gemeinde Chamerau
(Siegel)
Herold, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31. 01. 2000, hat in der Zeit vom 15.03.2000 bis 21.04.2000 stattgefunden.

Chamerau, den 21.03.2001
Gemeinde Chamerau
(Siegel)
Herold, 1. Bürgermeister

3. Billigungsbeschluß und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 31. 01. 2000 in der Sitzung vom 03.03.2000 mit Änderungen gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 03.03.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2000 bis 04.05.2000 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 21.03.2001
Gemeinde Chamerau
(Siegel)
Herold, 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.03.2001 den Bebauungsplan „Harraswiese" i. d. F. vom 03.03.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 21.03.2001
Gemeinde Chamerau
(Siegel)
Herold, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 entwickelt.
Der Bebauungsplan „Harraswiese" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.
Der Bebauungsplan i. d. F. vom 28.03.2000 wurde am 21.03.2001 öffentlich bekanntgemacht und ist seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Chamerau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 21.03.2001
Gemeinde Chamerau
(Siegel)
Herold, 1. Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 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 „Harraswiese" mit Begründung in der Fassung vom 20.03.2001 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplan, Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften, werden mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

Die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

Chamerau, den 21.03.2001
Gemeinde Chamerau
(Siegel)
Herold, 1. Bürgermeister

B.Nr. 526.
Bekanntgemacht: "21.03.2001"
Sy 50

BEBAUUNGSPLAN
„HARRASWIESE"

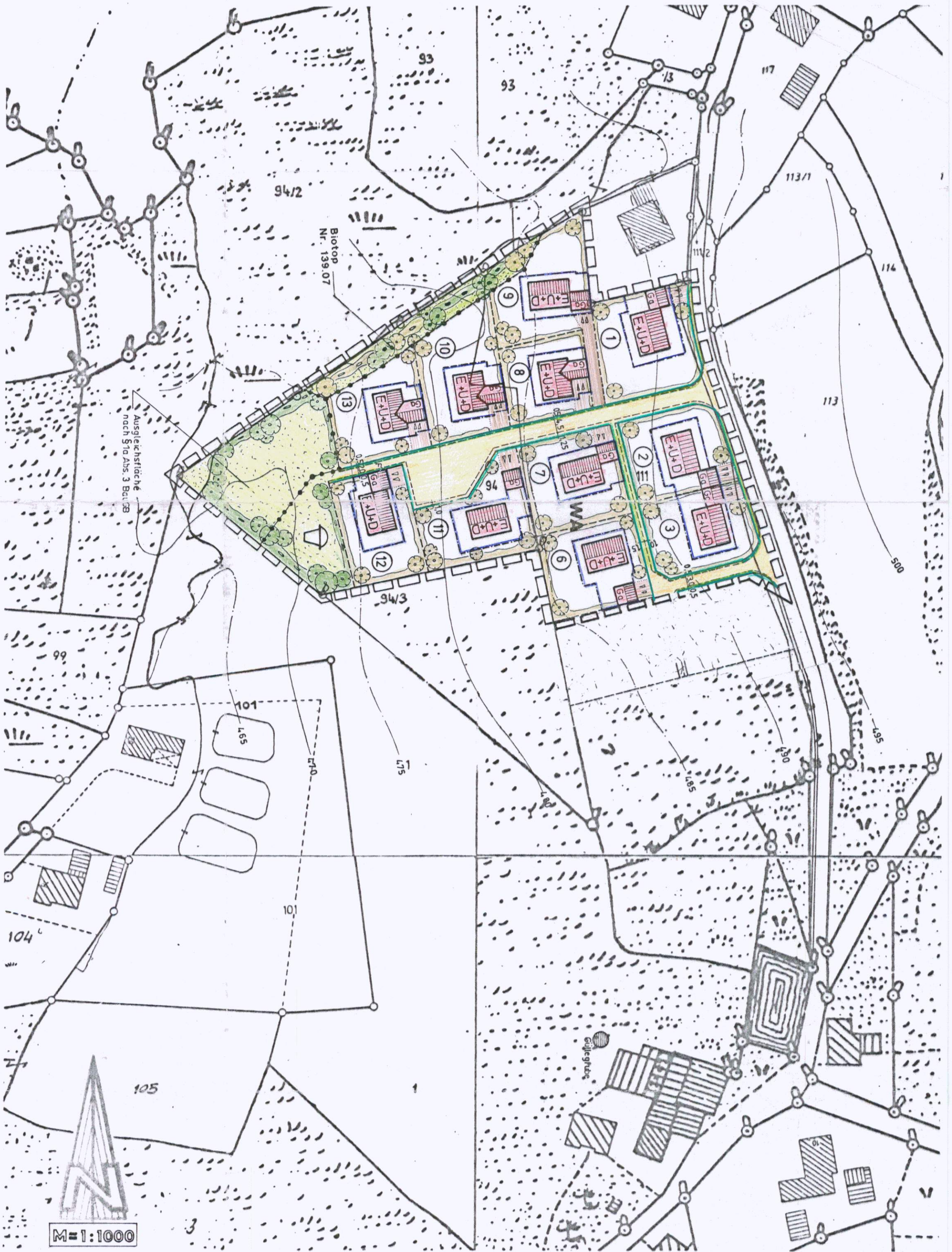
(vorm. „Im Girleth")

GEMEINDE CHAMERAU

LANDKREIS CHAM

Gefertigt: Cham, den 22. 02. 2000
Geändert: Cham, den 09. 05. 2000
Cham, den 20. 03. 2001

PLANFERTIGER:
INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WALTER MÜHLBAUER
Altenmarkt 30 b · 93413 Cham
Tel. 09971/31110 · Fax 09971/22483
PLANUNG
BAULEITUNG
BERATUNG
BAYERISCHE INGENIEURKAMMER
Beratender Ingenieur
BYIK BAU
11189
BERATENDE INGENIEURE ÖFFENTLICHEN RECHTS


93
93
13
117
113/1
114
113
111/2
94/2
Biotop
Nr. 139.07
Ausgleichsfläche
nach §1a Abs. 3 BauGB
E+U+D
Ga
GG
1
2
3
6
7
8
9
10
11
12
13
111
94
94/3
99
101
101
104
105
500
495
490
485
480
475
470
465
Güllegrube
M=1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

HINWEISE:

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

490 kotierte Höhenschichtlinien

bestehende Bebauung

5 laufende Parzellennummer

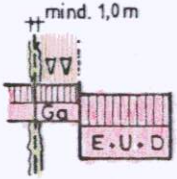
111 vorhandene Flurstücksnummern

gepl. Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (öffentlich, privat)

FESTSETZUNGEN:

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

Abgrenzung des Geltungsbereiches



gepl. Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend) und Angabe der max. zul. Geschoße.
Garagen mit Zufahrtsrichtung

Baugrenze

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie

F Fußweg (versickerungsfähig)

öffentliche Grünfläche (Baugebietseingrünung)

vorh. zu erhaltender Bewuchs

Spielplatz

Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Lageplan M = 1 : 1000 wird folgendes festgesetzt:

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 3 und 6 – 13 „Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne
des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23. 01. 1990 (Bundesgestzblatt I, S. 132).

2. Bauliche Nutzung

2.1 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.

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

Parzelle 1 – 3,6,7, 9 - 13:	GRZ = max. 0,20	Parzelle 8:	GRZ = max. 0,24
	GFZ = max. 0,50		GFZ = max. 0,60

Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen zulässig:
U + E + D max. 3 Vollgeschosse
beschränkt auf max. 2 Wohnungen mit 1 Einliegerwohnung je Wohngebäude

3. Bauliche Festsetzungen

3.1 Hauptgebäude

3.1.1 Baukörper

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschoßzahl sind als Höchstgrenze festgelegt.
Die Firstrichtungen der Gebäude hingegen sind zwingend.
Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren und sind grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln.
Vorbauten (Erker) usw. sind im Hauptgebäude einzufügen.
Es ist pro Gebäude nur ein Erker zulässig.
Das Seitenverhältnis von Länge : Breite der Baukörper muß dabei mind. 5 : 4 betragen (= Traufseite: Giebelseite).

3.1.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Wandhöhen

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und ziegelroter, kleinformatiger Dacheindeckung zu versehen.
Krüppelwalmdächer sind zulässig.
Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird bei U + E + D eine Dachneigung von 29° - 38° gewählt (gilt auch für Haustyp E + D, U + E und E).
Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
Dachaufbauten sind als Einzelgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m² zulässig.
Die Anordnung der Gauben hat im inneren Drittel der Dachfläche zu erfolgen.
Zwerchgiebel sind im inneren Dachdrittel zulässig.
Die Zwerchgiebelbreite darf max. 1/3 der Hauptdachlänge betragen.
Die Dachüberstände sind traufseitig bis max. 1,0 m und giebelseitig bis max. 0,8 m zulässig.

Wird ein Balkon überdacht, so ist der Dachüberstand bis max. 1,6 m zulässig. Bei den Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal folgende Bebauung zulässig:

Parzelle 1 – 15:	U + E + D

Die max. zulässigen Kniestockhöhen, gemessen ab OK Decke bis OK Pfette betragen bei:

U + E + D	=	max. 1,0 m.

Die max. zulässigen Wandhöhe betragen bei:

U + E + D:	bergseits 4,50 m
	talseits 6,90 m.

Die Wandhöhen werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen.

3.1.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen.
Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.
Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Schutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!).
Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig.
Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig auszubildende Setzhölzer in stehende Formate zu untergliedern.
Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn deren Abwicklung 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreitet.
Haustüren und Tore sollten in Holz ausgeführt werden.
Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.
Solarflächen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie 30 % der jeweiligen Einzeldachfläche nicht überschreiten.

3.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen. An Stelle von Garagen sind auch Carports zugelassen.
Kellergaragen sind jedoch unzulässig.
Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.
Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden.
Die mittlere Wandhöhe bei den Garagen und Nebengebäuden darf max. 3,0 m betragen.
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände vorsieht. Art. 7 Abs. 1 der BayBO findet keine Anwendung.

5. Strom- und Fernmeldeleitungen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden.
Die Strom- und Telefonanschlüsse sollen verkabelt werden.

Bei Baumpflanzungen 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 OBAG bzw. mit der Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,0 m betragen und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Der vorgegebene Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden.
Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern von max. 0,6 m Höhe zulässig. Sonstige Stützmauern sind weder im Grundstück noch an den einzelnen Straßenzügen zulässig.

7. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,0 m Höhe.
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:
Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune; 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Gelände;
Kein Sockel zulässig.
Zur Straße:
Zäune mit senkrechten Latten aus Holz und dahinterliegenden Säulen. Das Einfriedungsfundament muß höhengleich mit dem Gelände verlaufen.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.
Die Fuß-, Gehwege und seitlichen, straßenbegleitenden Grünstreifen sind versickerungsfähig herzustellen (Schotterrasen bzw. Rasenpflaster).

9. Bepflanzung und Eingrünung

a) 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),
Holzbirne (Pyrus communis),
Stieleiche (Quercus robur),
Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
Winterlinde (Tilia cordata),
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Sträucher:

Haselnuß (Corylus avellana),
Weißdorn (Crataegus laevigata und monogyna),
Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra),
Schlehe (Prunus spinosa),
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus),
Faulbaum (Rhamnus frangula),
Heckenkirsche (Rosa canina),
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),
Brombeere (Rubus fruticosus),
Himbeere (Rubus idaeus).

b) Im Süden (Parzelle 3,6,11,12) und im Westen (Parzelle 6) ist zur Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft hin auf privatem Grund eine 2-reihige Bepflanzung vorzunehmen. Im Norden (Parzelle 9,10,13) ist der vorhandene Bewuchs auf öffentlichem Grund zu erhalten und die überwiegend vorhandenen Pflanzlücken sind zu schließen.
Für die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind heimische Gehölze zu verwenden (Artenauswahl siehe 9 a).

c) Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muß landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 9a):
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz (Laubbaum) zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden.
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.
Buntlaubige Gehölze und solche, die durch ihren Habitus nicht dorftypisch, sondern fremdartig wirken, dürfen nicht verwendet werden.

d) Die öffentlichen Grünflächen sind nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums Des Innern vom 22.06.1976 Nr. I E 9 - 5335/20 – 1/75 zu bepflanzen.

10. Außenwerbung

Mit Gebäuden 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 m² zu beschränken.
Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.
Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

HINWEISE

1. Für nichtgenutztes **Niederschlagswasser** aus Dachflächen usw. sollte auf dem Grundstück eine Versickerungsmöglichkeit geschaffen werden (Sickerschacht, Verrieselung u. ä.). Zu empfehlen wäre, das Regenwasser weitgehendst zu sammeln und zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. zu nutzen.

2. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das **Bayernwerk – Netzservice Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

3. Die **Zufahrten** (Stauräume) zu den Garagen sowie die privaten Stellplätze sollen versickerungsfähig hergestellt werden. Als versickerungsfähige Beläge gelten Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugig verlegtes Pflaster (Fugenabstand mind. 3 cm).

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 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 „Harraswiese" mit Begründung in der Fassung vom 20.03.2001 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplan, Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften, werden mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

Die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

Chamerau, den 21.03.2001

Gemeinde Chamerau

(Siegel)

Bayern Gemeinde Chamerau

.....

Herold, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Harraswiese" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 21.03.2001

Gemeinde Chamerau

(Siegel)

Herold, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31. 01. 2000, hat in der Zeit vom 13.03.2000 bis 17.04.2000 stattgefunden.

Chamerau, den 21.03.2001

Gemeinde Chamerau

(Siegel)

Herold, 1. Bürgermeister

3. Billigungsbeschluß und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 31. 01. 2000 in der Sitzung vom 09. 05. 2000 mit Änderungen gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 09.05.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2000 bis 04.07.2000 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 21.03.2001

Gemeinde Chamerau

(Siegel)

Bayern Gemeinde Chamerau

Herold, 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.03.2001 den Bebauungsplan „Harraswiese" i. d. F. vom 20.03.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 21.03.2001

Gemeinde Chamerau

(Siegel)

Bayern Gemeinde Chamerau

Herold, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 entwickelt.
Der Bebauungsplan „Harraswiese" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.
Der Bebauungsplan i. d. F. vom 20.03.2001 wurde am 21.03.2001 öffentlich bekanntgemacht und ist seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Chamerau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 21.03.2001

Gemeinde Chamerau

(Siegel)

Bayern Gemeinde Chamerau

Herold, 1. Bürgermeister