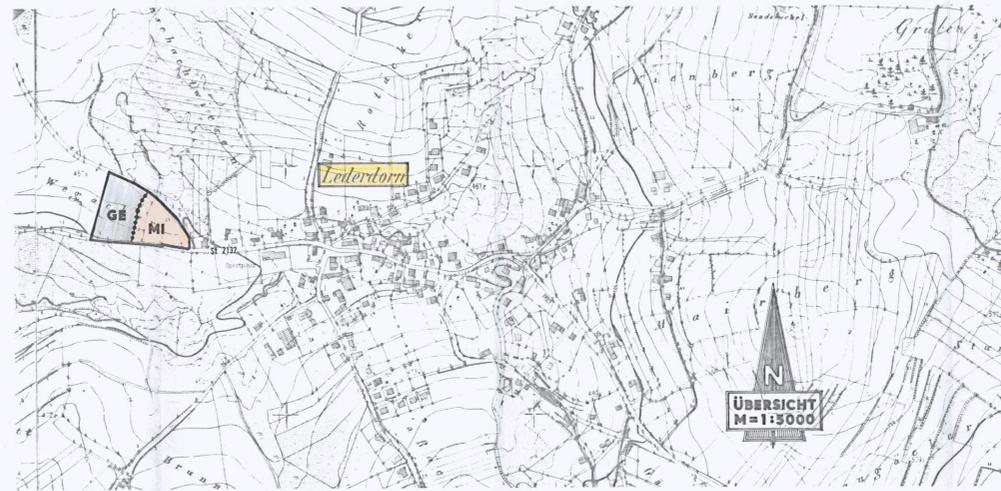


# BEBAUUNGSPLAN „LEDERDORN-WEGÄCKER“

## GEMEINDE CHAMERAU, LANDKREIS CHAM



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### HINWEISE:

- kotierte Höhenschichtlinien
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer  
vorhandene Flurstücksnummern
- 20 kV-Leitung (OBAG)

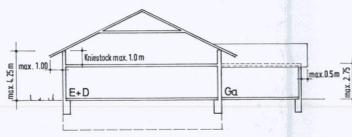
#### FESTSETZUNGEN:

- MI** Mischgebiet § 6 BauNVO 1990
- GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO 1990

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- geplante Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend) und Angabe der Geschosse (Höchstgrenze)
- Baugrenze
- Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie und seitlichem Grünstreifen
- zu erhaltender, vorhandener Bewuchs
- geplante Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Anbauverbotszone zur Staatsstraße 2132
- E+D zul. Ausbau Erd- u. Dachgeschoss  
II max. Zahl der Vollgeschosse  
Ga Garage

### REGELBEISPIELE M = 1:200

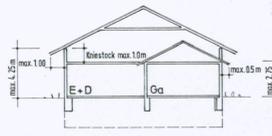
#### Parzelle ① und ③



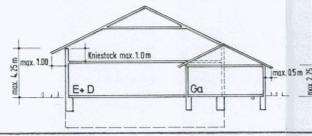
#### Parzelle ②, ⑤ und ⑥ (Betriebsgebäude)



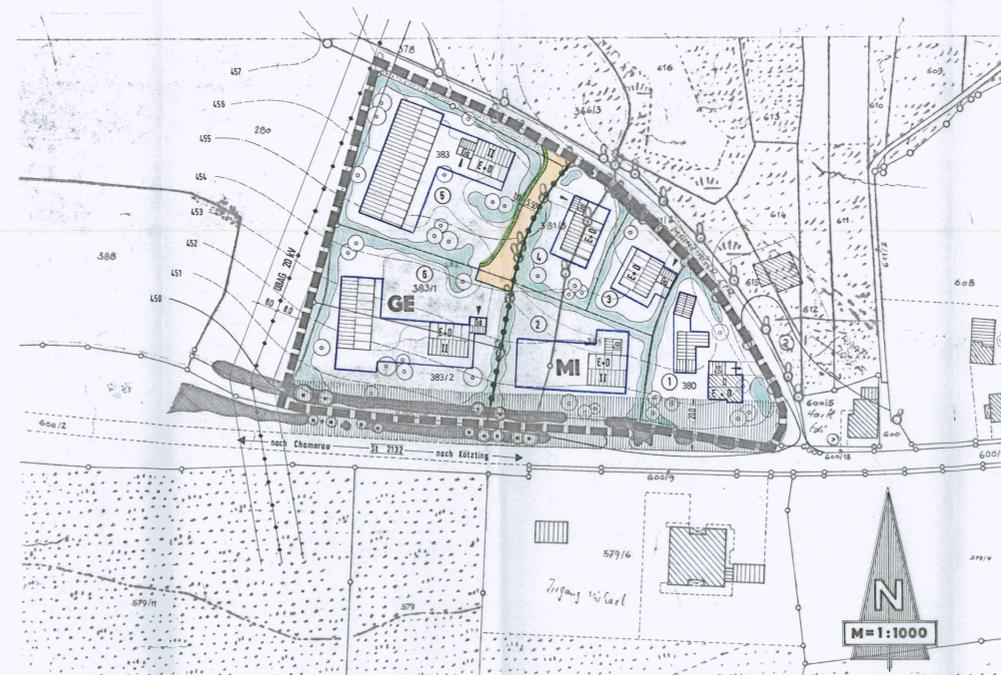
#### Parzelle ② und ⑤



#### Parzelle ④ und ⑥



Wohnbebauung		Betriebsgebäude	
Dachneigung:	26°-32°	Dachneigung:	2P-32°
Dachform:	Satteldach	Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	ziegelrote Pfannen	Dachdeckung:	ziegelrote Pfannen
Dachüberstand-Traufe:	max. 10m	Dachüberstand-Traufe:	max. 10m
-Ortgang:	max. 0,8m	-Ortgang:	max. 0,8m
Balkonüberdachung-ÜÜ:	max. 1,60m		
Dachaufbauten:	nicht zulässig		
Knistock - E+D:	max. 10m		
(OK Decke - OK Platte)			
Ausführung: Nebengebäude wie Hauptgebäude			



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 - 4 "Mischgebiet" (MI) im Sinne des § 6 BauNVO und im Bereich der Parzellen 5 und 6 "Gewerbegebiet" (GE) im Sinne des § 8 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132)

#### 2. Bauliche Nutzung

- 2.1. Auf den Parzellen 1 - 4 ist eine Nutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 (1-7) BauNVO zulässig.
- 2.2. Die Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO ist auf den Parzellen 5 und 6 zulässig.
- 2.3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (GE und MI) sind GRZ und GFZ nach § 17 (1) BauNVO zulässig. Im Planungsgebiet (Parz. 1 - 6) sind als Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse zulässig, bei Wohn- und Bürogebäuden als E + D - Bebauung.

#### 3. Bauliche Festsetzungen

- 3.1. Hauptgebäude
  - 3.1.1. Baukörper
    - Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschözzahl sind als Höchstgrenze festgelegt. Die Firststrichungen 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 sollte dabei ca. 3 : 2 betragen (= Traufseite : Giebelseite).
  - 3.1.2. Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten.
    - Oberstände und Traufhöhen
    - Haupt-, Neben- und Betriebsgebäude sind mit Satteldächern und ziegelroter, kleinformatiger Dachdeckung zu versehen. Wal- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
    - Für die Dachneigung der Wohnbebauung wurde ein Spielraum von 26° - 32° und für Betriebsgebäude von 21° - 32° gewählt. Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
    - 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.
    - Grundstück zulässig für die Bebauung max. E + D zulässig.
    - Die max. zulässigen Traufhöhen betragen bei:
      - E + D = 4,25 m
      - Knistock = max. 1,00 m
      - Betriebsgebäude = 5,50 m
    - Die Traufhöhen werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen.

3.1.3. Fassadengestaltung  
Außenwände sind in Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Balkonbrüstungen und 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 mit max. 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig auszubildende Setzstülzer in stehende Formate zu untergliedern. Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn deren Abwicklung 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreitet.

3.1.4. Freileitungen  
Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.

#### 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. Heilergaragen sind jedoch unzulässig. Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen. Im Gewerbegebiet sind Garagen im Bereich der gesamten überbaubaren Fläche zugelassen. Nebengebäude sind in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszubilden. Die Farbgestaltung muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m zu halten. Für Betriebsgebäude im Bereich der Parzellen 2, 5 und 6 sind darüberhinaus optisch gegliederte Sichtbetonflächen bei der Fassadengestaltung zulässig. Bei farbiger Gestaltung der Fassaden müssen diese dem Wohn- bzw. dem Bürogebäude entsprechen.

3.2.1. Einfriedigung  
Zulässig sind Einfriedigungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,0 m Höhe einschließlich Sockel.

3.2.2. Bepflanzung und Eingrünung  
a) Für die öffentlichen Grünflächen stehen folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl zur Verfügung:

- Stielahle (Quercus robur)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Sanddorn (Betula verrucosa)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Heilbuche (Carpinus betulus)
- sowie Winterlinde und Berulme

3.2.3. Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayDO in der jeweils gültigen Fassung.

#### 5. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellichter unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet (Parzelle 5 und 6), sowie im Mischgebiet (Parzelle 2) sind die Werbeeinrichtungen je Gebäude mit einer gemeinsamen Fläche von max. 3 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 6. Freileitungen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.

#### 7. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den vorgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Vorhandener Gehölzbestand darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Stützmauern sind wieder im Grundstück nach an den einzelnen Straßenzügen zulässig. Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern von max. 0,6 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

#### 8. Einfriedigung

Zulässig sind Einfriedigungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,0 m Höhe einschließlich Sockel.

Zwischen den Grundstücken:  
Plankenzüne, sonstige Holzzüne oder hintergrünte Maschendrahtzüne; kein Sockel zulässig.

Zur Straße:  
Bretter-, Latten- oder Plankenzüne aus Holz mit dahinterliegenden Säulen. Die Sockelmauer muß mit dem Gelände verlaufen und darf max. 10 cm über das Gelände ragen.

Gewerbegebiet:  
Im Bereich der Parzellen 5 und 6 sind sowohl zwischen den Grundstücken als auch zur Straße hin Maschendrahtzüne bis zu einer max. Höhe von 1,8 m zulässig. Mauersockel sind nicht zulässig. Die Züne müssen hintergrünt werden. Die Artenauswahl ist den Vorschriften im Pkt. 9 zu entnehmen.  
Einfriedigungen und -türe sind Bestandteil der jeweiligen Einfriedigungsart und unterliegen den vorgenannten Festsetzungen.

#### 9. Bepflanzung und Eingrünung

a) Für die öffentlichen Grünflächen stehen folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl zur Verfügung:

- Stielahle (Quercus robur)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Sanddorn (Betula verrucosa)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Heilbuche (Carpinus betulus)
- sowie Winterlinde und Berulme

b) Für die Einbindung des Baugebietes sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin, das sind bei den Parzellen 5 und 6 an der Westseite und bei Parzelle 5 an der Nordseite, auf privater Grund 5-reihige Baum- und Strauchpflanzungen erforderlich. Pflanzabstände betragen für Sträucher 1,5 m, für Großgehölze 5,0 m. Die obige Artenauswahl sollte hierzu noch durch Obstbäume ergänzt werden.

c) Im Bereich Wohnhaus und Straße sind die unter a) aufgeführten heimischen Gehölze überwiegend zu pflanzen. Der Anteil der Nadelgehölze darf im Vorgartenbereich 20 % nicht überschreiten. Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden.  
d) Der schon vorhandene Bewuchs an der Südseite der Parzellen 1, 2 und 6, sowie an der Nordseite der Parzellen 3 und 4 ist zu erhalten und darf nicht beeinträchtigt werden.

### VERFAHRENSMERKE

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17. Dez. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. April 1999, ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Dez. 1999 hat in der Zeit vom 07. Mai 1999 bis 08. Juni 1999 stattgefunden.

#### 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Dez. 1999 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauB in der Zeit vom 07. Mai 1999 bis 08. Juni 1999 öffentlich ausgelegt.

#### 4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08. Dez. 1999 den Bebauungsplan gem. § 10 BauB in der Fassung vom 08. Dez. 1999 als Satzung beschlossen.

#### 5. Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom 08. Dez. 1999 gem. § 11 Abs. 1 BauB angezeigt worden. Mit Schreiben vom 12. Dez. 1999 hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauB).

Chamerau, den 05.08.97  
Herold (Bürgermeister)

#### 6. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 08.01.2000 gem. § 12 BauB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 21-11, 0-11, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 S. 1 und S. 2, sowie Abs. 4 BauB und die §§ 214 und 215 BauB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 05.08.97  
Herold (Bürgermeister)

### PRÄMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, sowie Art. 91 BayBO erlaubt der Gemeinderat folgende

### SATZUNG

#### § 1

Der Bebauungsplan "Lederdorn Wegäcker" in der Fassung vom 08. Dez. 1999 ist beschlossen.  
Der seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführten Änderungen in der Fassung vom ... werden nicht aufgeführt.

#### § 2

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

#### Chamerau, den 05.08.97

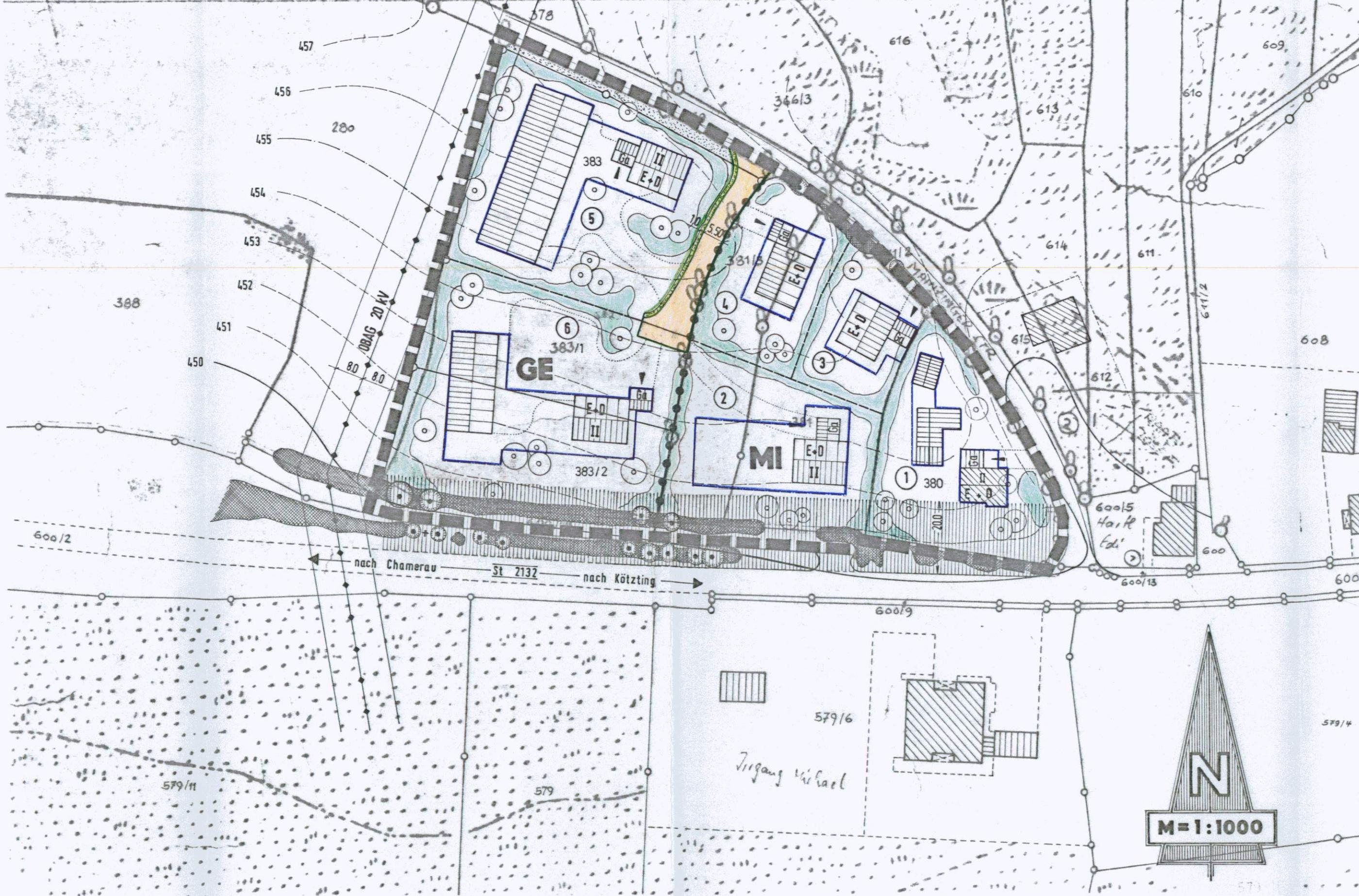
Herold (Bürgermeister)

### BEBAUUNGSPLAN „LEDERDORN - WEGÄCKER“

GEMEINDE CHAMERAU, LANDKR. CHAM

Gefertigt: Cham, den 12. Dezember 1999  
Geändert: Cham, den 08. Dez. 1992

Entwurfsverfasser: ING.-BÜRO W. MÜHLBAUER  
ALTENMARKT 30B  
84490 CHAM  
TEL. 09971 / 31110



# ZEICHENERKLÄRUNG

## HINWEISE:



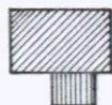
kotierte Höhenschichtlinien



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



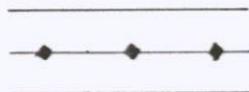
bestehende Bebauung



laufende Parzellennummer

381/3

vorhandene Flurstücksnummern



20 kV-Leitung (OBAG)

## FESTSETZUNGEN:

**MI**

Mischgebiet § 6 BauNVO 1990

**GE**

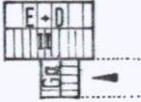
Gewerbegebiet § 8 BauNVO 1990



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



geplante Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend) und Angabe der Geschosse (Höchstgrenze).



Baugrenze



Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie und seitlichem Grünstreifen



zu erhaltender, vorhandener Bewuchs



geplante Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern



Anbauverbotszone zur Staatsstraße 2132

E+D

zul. Ausbau Erd- u. Dachgeschoß

II

max. Zahl der Vollgeschosse

Ga

Garage

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 - 4 "Mischgebiet" (MI) im Sinne des § 6 BauNVO und im Bereich der Parzellen 5 und 6 "Gewerbegebiet" (GE) im Sinne des § 8 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132 )

## 2. Bauliche Nutzung

- 2.1. Auf den Parzellen 1 - 4 ist eine Nutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 (1-7) BauNVO zulässig.
- 2.2. Die Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO ist auf den Parzellen 5 und 6 zulässig.
- 2.3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (GE und MI) sind GRZ und GFZ nach § 17 (1) BauNVO zulässig. Im Planungsbereich (Parz. 1 - 6) sind als Höchstgrenze max. 2 Vollgeschoße zulässig, bei Wohn- und Bürogebäuden als E + D - Bebauung.

## 3. Bauliche Festsetzungen

### 3.1. Hauptgebäude

#### 3.1.1. Baukörper

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Geschößzahl 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 sollte dabei ca. 3 : 2 betragen (= Traufseite : Giebelseite).

3.1.2. Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten,  
-überstände und Traufhöhen

Haupt-, Neben- und Betriebsgebäude sind mit Satteldächern und ziegelroter, kleinformatiger Dacheindeckung zu versehen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung wurde ein Spielraum von  $26^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  und für Betriebsgebäude von  $21^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  gewählt. Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

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.

Grundsätzlich ist für die Bebauung max. E + D zulässig.

Die max. zulässigen Traufhöhen betragen bei:

E + D	=	4,25 m
Kniestock	max.	1,00 m
Betriebsgebäude	=	5,50 m

Die Traufhöhen werden am natürlichen Geländeverlauf gemessen.

### 3.1.3. Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Balkonbrüstungen und 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 mit max.  $1,5 \text{ m}^2$  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 25 % 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. Kellergaragen sind jedoch unzulässig. Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.

Im Gewerbegebiet sind Garagen im Bereich der gesamten überbaubaren Fläche zugelassen. Nebengebäude sind in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszubilden. Die Farbgestaltung muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Für Betriebsgebäude im Bereich der Parzellen 2, 5 und 6 sind darüberhinaus optisch gegliederte Sichtbetonflächen bei der Fassadengestaltung zulässig. Bei farbiger Gestaltung der Fassaden müssen diese dem Wohn- bzw. dem Bürogebäude entsprechen.

### 4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

## 5. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene 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  $1 \text{ m}^2$  zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellichter unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von  $0,3 \text{ m}^2$  und eine Ausladung von  $0,6 \text{ m}$  nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet (Parzelle 5 und 6), sowie im Mischgebiet (Parzelle 2) sind die Werbeeinrichtungen je Gebäudeseite mit einer gemeinsamen Fläche von max.  $3 \text{ m}$  zulässig.

## 6. Freileitungen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden. Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.

## 7. Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den vorgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Vorhandener Gehölzbestand darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Stützmauern sind weder im Grundstück noch an den einzelnen Straßenzügen zulässig. Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern von max.  $0,6 \text{ m}$  Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

## 8. Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,0 m Höhe einschließlich Sockel.

Zwischen den Grundstücken:

Plankenzäune, sonstige Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune; kein Sockel zulässig.

Zur Straße:

Bretter-, Latten- oder Plankenzäune aus Holz mit dahinterliegenden Säulen. Die Sockelmauer muß mit dem Gelände verlaufen und darf max. 10 cm über das Gelände ragen.

Gewerbegebiet:

Im Bereich der Parzellen 5 und 6 sind sowohl zwischen den Grundstücken als auch zur Straße hin Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,8 m zulässig. Mauersockel sind nicht zulässig. Die Zäune müssen hintergrünt werden. Die Artenauswahl ist den Vorschlägen im Pkt. 9 zu entnehmen.

Einfriedungstüren und -tore sind Bestandteil der jeweiligen Einfriedungsart und unterliegen den vorgenannten Festsetzungen.

## 9. Bepflanzung und Eingrünung

a) Für die öffentlichen Grünflächen stehen folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl zur Verfügung:

## Großgehölze

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Sandbirke (*Betula verrucosa*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
sowie Winterlinde und Bergulme

## Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)  
Heimischer Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Holunder (*Sambucus racemosa* und *nigra*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
sowie Weisdorn, Schneeball, Strauchweide und  
Schneebeere

- b) Für die Einbindung des Baugebietes sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin, das sind bei den Parzellen 5 und 6 an der Westseite und bei Parzelle 5 an der Nordseite, auf privatem Grund 5-reihige Baum- und Strauchpflanzungen erforderlich. Pflanzabstände betragen für Sträucher 1,5 m, für Großgehölze 5,0 m. Die obige Artenauswahl sollte hierzu noch durch Obstbäume ergänzt werden.
- c) Im Bereich Wohnhaus und Straße sind die unter a) aufgeführten heimischen Gehölze überwiegend zu pflanzen. Der Anteil der Nadelgehölze darf im Vorgartenbereich 20 % nicht überschreiten. Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großgehölz zu pflanzen. Dabei können auch Obsthochstämme verwendet werden.
- d) Der schon vorhandene Bewuchs an der Südseite der Parzellen 1, 2 und 6, sowie an der Nordseite der Parzellen 3 und 4 ist zu erhalten und darf nicht beseitigt werden.

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, sowie Art. 91 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

## SATZUNG

### § 1

Der Bebauungsplan "Lederdorn Wegäcker" in der Fassung vom 08. Dez. 1992 ist beschlossen.

~~Der seit ..... rechtsverbindliche Bebauungsplan ..... wird, soweit er dem Änderungsplan in der Fassung vom ..... widerspricht, aufgehoben.~~

### § 2

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



Chamerau, den 05.08.97 .....

Herold  
Bürgermeister  
(Bürgermeister)

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17. Dez. 1989  
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 26. April 1990 orts-  
üblich bekannt gemacht.



Chamerau, den 25. April 1990 .....

Herold

1. Bürgermeister .....

(Bürgermeister)

## 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit  
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf  
des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Dez. 1989  
hat in der Zeit vom 07. Mai 1990 bis 08. Juni 1990  
stattgefunden.



Chamerau, den 07. Aug. 1990 .....

Herold

1. Bürgermeister .....

(Bürgermeister)

### 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ~~.12. Dez. 1989~~ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~07. Mai 1989~~ bis ~~08. Juni 1990~~ öffentlich ausgelegt.



Chamerau, den 07. Aug. 1990 .....

Herold

.....  
1. Bürgermeister  
(Bürgermeister)

### 4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ~~08. Dez. 1992~~ den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom ~~08. Dez. 1992~~ als Satzung beschlossen.



Chamerau, den 10. Dez. 1992 .....

Herold

.....  
1. Bürgermeister  
(Bürgermeister)

## 5. Anzeigeverfahren

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Landratsamt Cham mit Schreiben vom *04.02.1993.* gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden. Mit Schreiben vom *16.03.1993.* Az *50-610-B.M.5.2.5* hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).



05.08.97

Chamerau, den .....

Herold

1. Bürgermeister

(Bürgermeister)

## 6. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am *03.04.1994.* gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zi.-Nr. *02* ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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



05.08.97

Chamerau, den .....

Herold

1. Bürgermeister

(Bürgermeister)