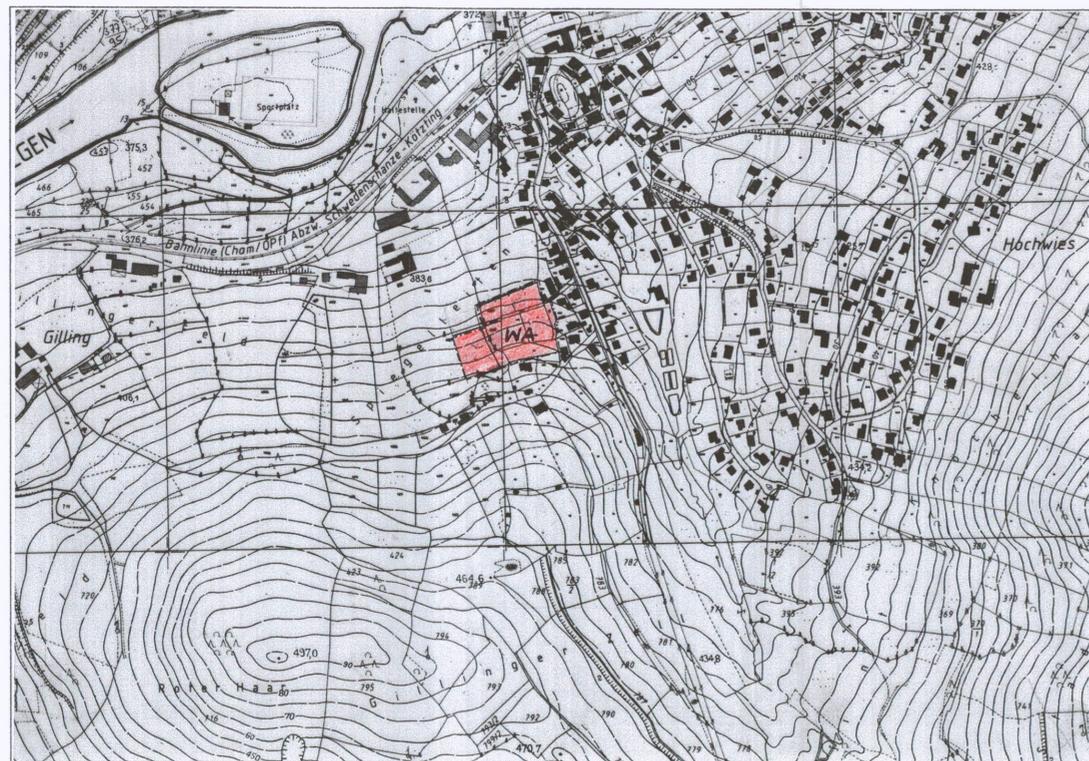


Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes

Maßstab 1:1000



Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG
für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Maximale Geschoßflächenzahl (GFZ)
(§ 20 BauNVO)

0,3 Maximale Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

UG + EG Untergeschoß und Erdgeschoß

EG + DG Erdgeschoß + Dachgeschoß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

O offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Mehrzweckbereichsstreifen (Schotterassen)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

P Öffentliche Parkplätze
(§ 9 (1) BauGB)

Zeichenerklärung für Hinweise

1 Geplante Grundstücksgrenze

2 Höhenschichtlinien

1 ca. 800 m² **3** Parzellnummer mit Grundstücksgröße

4 Bestehende Wohngebäude

5 Bestehende Nebengebäude

6 Bestehende Grundstücksgrenzen

601, 601/4 **7** Flurstücknummern

8 Vorgeschlagene Garagenzufahrt

GA **9** Vorgeschlagene Garagenstandorte

10 Empfohlene Baumstandorte

Textliche Festlegungen siehe gesonderte Anlage !

Nutzungsschablone:

Bauliche Nutzung	max. zulässige Vollgeschosse II (UG+EG bzw. EG+DG)
------------------	--

max. Grundflächenzahl	max. Geschoßflächenzahl
-----------------------	-------------------------

Bauweise	Dachform/ Dachneigung
----------	-----------------------

WA	II (UG+EG bzw. EG+DG)
----	-----------------------

max. 0,3	max. 0,5
----------	----------

E O	SD/PD 25-35°
----------------------	-----------------

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

5.1 Private Grünflächen

zu pflanzende freiwachsende Hecke

Verkehrsbegleitgrün

Straßenbegleitstreifen

Pflanzgebot für Bäume

zu pflanzende freiwachsende Hecke

zu pflanzende freiwachsende Hecke

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Bindende Firstrichtung = Mittelstrich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

SD Satteldach

PD Pultdach

Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche

BEBAUUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
"ZUR DOLLNHÖHE"

GEMEINDE CHAMERAU
LANDKREIS CHAM

Entwurf: 28.11.1997
Geändert: 01.07.1998
Geändert: 01.09.1998

ENTWURFSVERFASSER:

Mühlbauer
INGENIEURBÜRO HOCH- UND TIEFBAU
MAX MÜHLBAUER DIPL.-ING. (FH)
93466 CHAMERAU, CHAMERSTR. 13
TEL. 0 99 44 / 99 95 / FAX 26 61



ZEICHENERKLÄRUNG

für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Maximale Geschößflächenzahl (GFZ)
(§ 20 BauNVO)

0,3 Maximale Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

UG + EG Untergeschoß und Erdgeschoß

EG + DG Erdgeschoß + Dachgeschoß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

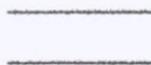


Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)



offene Bauweise

4. Verkehrsflächen



Mehrzweckbereichsstreifen (Schotterrasen)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Parkplätze
(§ 9 (1) BauGB)

5. Grünflächen

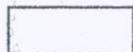
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Private Grünflächen

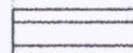


zu pflanzende freiwachsene Hecke

5.2 Öffentliche Grünflächen



Verkehrsbegleitgrün



Straßenbegleitstreifen

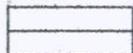


Pflanzgebot für Bäume



zu pflanzende freiwachsende Hecke

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Bindende Firstrichtung = Mittelstrich



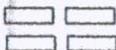
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

SD

Satteldach

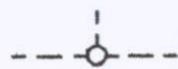
PD

Pulldach



Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche

Zeichenerklärung für Hinweise



1 Geplante Grundstücksgrenze



2 Höhengichtlinien

① ca. 800 m²

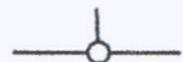
3 Parzellennummer mit Grundstücksgröße



4 Bestehende Wohngebäude



5 Bestehende Nebengebäude



6 Bestehende Grundstücksgrenzen

601, 601/4

7 Flurstücknummern



8 Vorgeschlagene Garagenzufahrt

GA

9 Vorgeschlagene Garagenstandorte



10 Empfohlene Baumstandorte

Textliche Festlegungen siehe gesonderte Anlage !

Nutzungsschablone:

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

WA	II (UG+EG bzw. EG+DG)
max. 0,3	max. 0,5
	SD/PD 25-35°

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsart

Das Bëbauungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1-2 BauNVO) in offener Bauweise ausgewiesen.

Abs. 3 „Ausnahmen“ findet keine Anwendung. (§ 1 Abs. 6, Ziffer 1 BauNVO)

Max. Grundflächenzahl (GFZ) 0,5, max. Geschößflächenzahl (GRZ) 0,3

Zahl der Vollgeschosse max. II (UG + EG oder EG + DG).

2. Hauptgebäude

- 2.1 Die Festsetzung des Bëbauungsplanes bezüglich der Firstrichtung ist zwingend. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens zwei. Bei der Wahl eines zweigeschossigen Gebäudes (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. Das Seitenverhältnis von Traufseite zur Giebelseite der Baukörper hat dabei mindestens 3 : 2 zu betragen. Pro Gebäude ist max. 1 Erker zulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder Pultdächern in ziegelroter kleinformatiger Dacheindeckung vorzusehen. Dachneigung: 25° - 38°

Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

2.3 Dachaufbauten

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

Gauben dürfen nur als Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 1,60 m ausgeführt werden.

Es ist dabei ein Mindestabstand von 2,50 m von der Giebelwand und zwischen den Gauben untereinander 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

Giebelseite mit Balkon 0,60 - 1,50 m

Giebelseite ohne Balkon 0,60 - 0,90 m

Am Nebengebäude ist ein Dachüberstand bis zu max. 60 cm zulässig.

Bei einer Grenzbebauung sind Dachüberstände nicht zulässig.

Bei Typ EG + DG darf die Wandhöhe 5,00 m talseitig (gemessen am natürlichen Geländeüberlauf) nicht überschreiten, bei UG + EG 6,70 m.

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

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände in Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben. Die Sockelhöhe ist auf max. 30 cm zu beschränken.

Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig; die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel). Als Holzschutzanstriche sind keine deckenden Farben zu verwenden.

3. Garagen / Stellplätze und Nebenanlagen

3.1

- a) Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen.
- b) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m anzulegen.
- c) 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 Geschöß erscheinen, sind durch zulässige Fassadenverkleidungen aus Holz optisch zu reduzieren.
- d) Die Verwendung durchlässiger Beläge (Granitrasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) werden für Garagenzufahrten und Parkplätze verbindlich festgesetzt.
- e) In den Bauanträgen sind die Stellplätze bzw. Garagen nach folgendem Schlüssel nachzuweisen:
 - für Einfamilienhäuser 2 Garagenplätze oder offene Stellplätze
 - für Einliegerwohnungen oder zusätzliche Wohneinheiten 1 Garagenplatz oder offener Stellplatz

3.2 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und sind mindestens 2,00 m vor der Grundstücksgrenze zu beenden. Für die Terrassierungen ist eine max. Höhe von 1,00 m zulässig.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen in bebauten Grundstücken

Bei extremen Höhenunterschieden sind kleine Stützmauern als Trockenmauern bis 60 cm Höhe im Grundstück zulässig. Sie müssen in einem Abstand von max. 2 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze enden. Stützmauern im Bereich der Garageneinfahrten mit max. 1,0 m Höhe sind als geputzte Mauern bzw. Natursteinmauern auszubilden. Die Gesamthöhe der Stützmauern darf max. 1,0 m nicht überschreiten, und sind soweit erforderlich auch bis an die Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Gemeinde ist berechtigt, zur Straßenherstellung Böschungen und Stützmauern in die Anliegergrundstücke einzulegen.

4. Nebenanlagen u. Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Abs. 2. BauNVO

Neben- und Versorgungsanlagen, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser und Abwasser benötigt werden, sind als Ausnahme zulässig, auch wenn keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bay. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände durch Baugrenzen oder Baulinien festsetzt. Art. 7.1 BO wird ausgeschlossen.

6. Einfriedungen

Zwischen den Grundstücken:

senkrechte Holzlattenzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune von max. insgesamt 1 m Höhe (einschl. Holz) sind zulässig, Sockel sind ausgeschlossen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Bretter- bzw. Lattenzaun aus Holz mit dahinterliegenden Säulen sind zulässig, von max. insgesamt 1,00m Höhe, Sockel sind ausgeschlossen.

7. 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.

8. Grünordnung und Bepflanzung

Die Bepflanzung der privaten Gartenflächen hat landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen, Gehölzern und Sträuchern zu erfolgen. Nadelhölzer sind bei Vorgärten auf 10% zu beschränken.

Je 200 m² ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße. Stellplatzflächen für PKW sind als Rasenpflaster oder aus anderen wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.

9. Sonstiges

Wegen der Hanglage des Baugebietes ist im Rahmen der Planung 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 Grundstückes 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 erstellende Garagen von Bedeutung.

Textliche Hinweise

1. Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Großbäume über 15 m Höhe

(Hochstämme STU 12-14 oder Stammbüsche 350-400 cm Höhe)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Sandbirke	Betula pendula

Kleinbäume bis 15 m Höhe

(Hochstämme STU 8-10 oder Stammbüsche 300-350 cm Höhe)

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
alle Obst- und Nußbäume	

Gehölze über 4 m Höhe

(Sträucher 125-150 cm Höhe)

Haselnuß	Corylus avellane
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Purpurweide	Salix purpurea
Zwergweide	Salix nana
Salweide	Salix caprea
Küblerweide	Salix smithiana

Gehölze bis 4 m Höhe

(Sträucher 80-100 cm)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus, lantana
Schneebeere	Symphoricarpos albus

Ohrweide	Salix aurita
Silberkriechweide	Salix repens

- a) Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:
Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthassel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.
- b) Alle Gehölze mit unnatürlich, hängenden pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*), der Säuleneibe (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

2. Berankungen

Die Berankung von Wänden ist erwünscht.

Geeignet sind alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), Knöterich sowie Obstspalier. Berankungsgerüste sind aus Holz in stehende Rechteckformate auszubilden.

3. Schutz des Mutterbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen im Gelände ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Anlage von Einzelmaßnahmen oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberflächen der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung einzusäen.

4. Oberflächenwasser

Unverschmutzte Dachwässer sollten bei entsprechend aufnahmefähigem Untergrund versickert werden. Im Anschluß an versiegelte Bereiche sollten nach Möglichkeit Grünstreifen oder Mulden zur breitflächigen Versickerung der Oberflächenwasser angelegt werden. Regenwasser sollte aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

5. Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind die Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu verweisen wir Sie auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

VERFAHRENSVERMERKE:

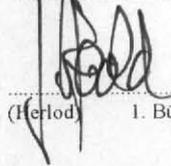
1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat Chamerau hat in der Sitzung vom *04.11.1997* die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am *14.04.1998* ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den *21.10.1998*.....

Gemeinde Chamerau



(Herlod) 1. Bürgermeister

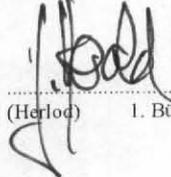


2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom *28.11.1998* hat in der Zeit vom *27.04.1998* bis *29.05.1998* stattgefunden.

Chamerau, den *21.10.1998*.....

Gemeinde Chamerau



(Herlod) 1. Bürgermeister

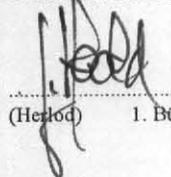


3. Billigungsbeschluß und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes vom *01.07.1998* in der Sitzung vom *01.07.1998* gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom *01.07.1998* wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom *24.07.1998* bis *25.08.1998* öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den *21.10.1998*.....

Gemeinde Chamerau



(Herlod) 1. Bürgermeister



4.) Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluß vom *01.09.98* den Bebauungsplan i.d.F. v. *01.09.98* gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den *21.10.1998*.....

Gemeinde Chamerau


.....
(Herold)

1. Bürgermeister



5.) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 entwickelt.

Der Bebauungsplan „Dollnhöhe“ kann deshalb ohne vorherige Genehmigung bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom *01.09.1998* wurde am *21.10.98*..... öffentlich bekanntgemacht und ist seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

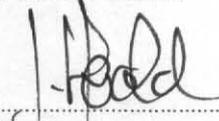
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeganzlei Chamerau zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

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 *21.10.1998*.....

Gemeinde Chamerau


.....
(Herold)

1. Bürgermeister



SATZUNG
über den Bebauungsplan
Wohngebiet „Zur Dollnhöhe“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan i.d.F. vom 28.11.1997 als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 28.11.1997 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtsplan M = 1:5000 vom 28.11.1997
3. Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M= 1:1000 und Legende vom 28.11.1997
4. Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 28.11.1997

§ 3
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft nach § 10 Abs. 3 BauGB.

Chamerau, den 21. 10. 1998.....

Gemeinde Chamerau



(Herold)

.....
i. Bürgermeister