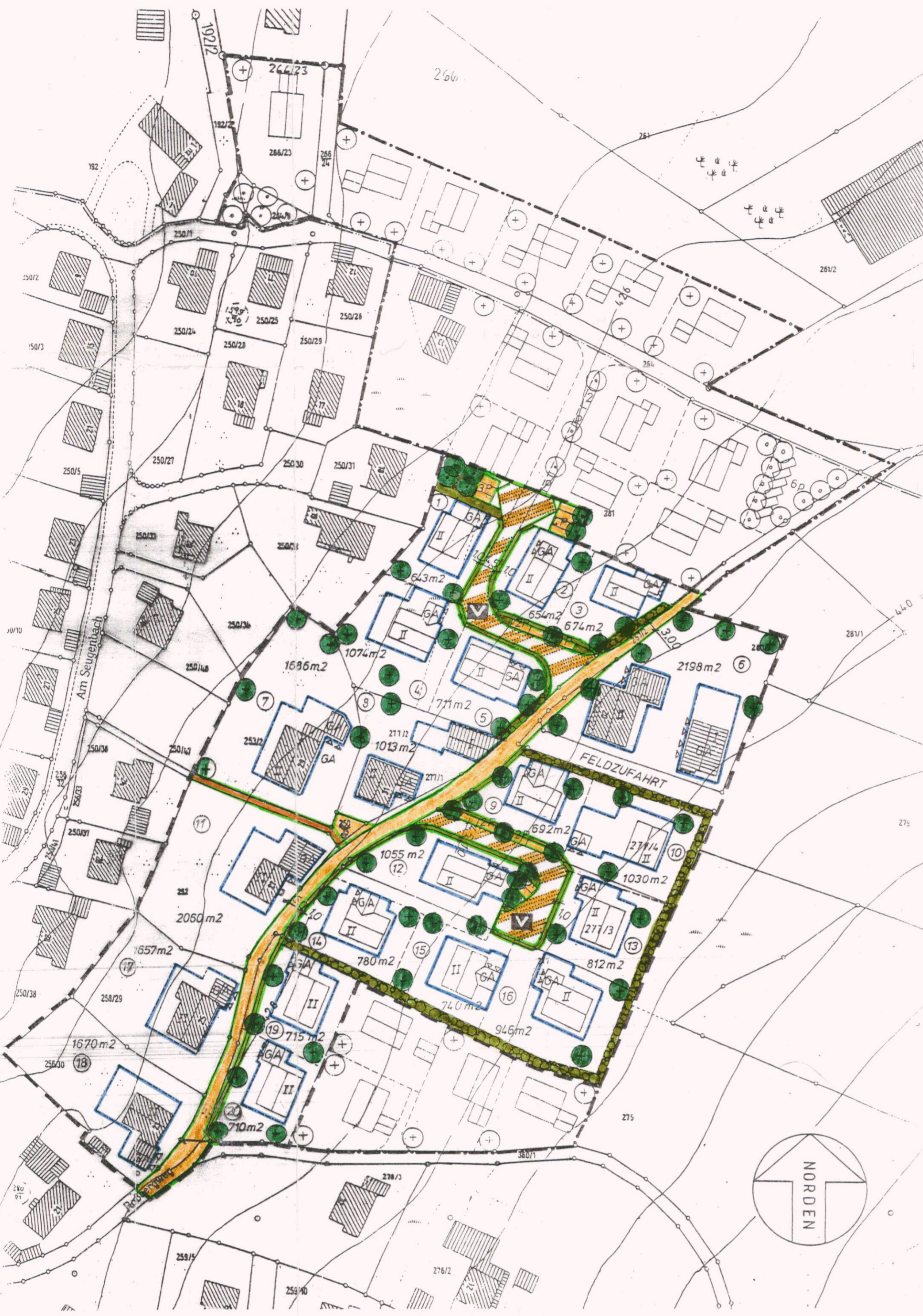
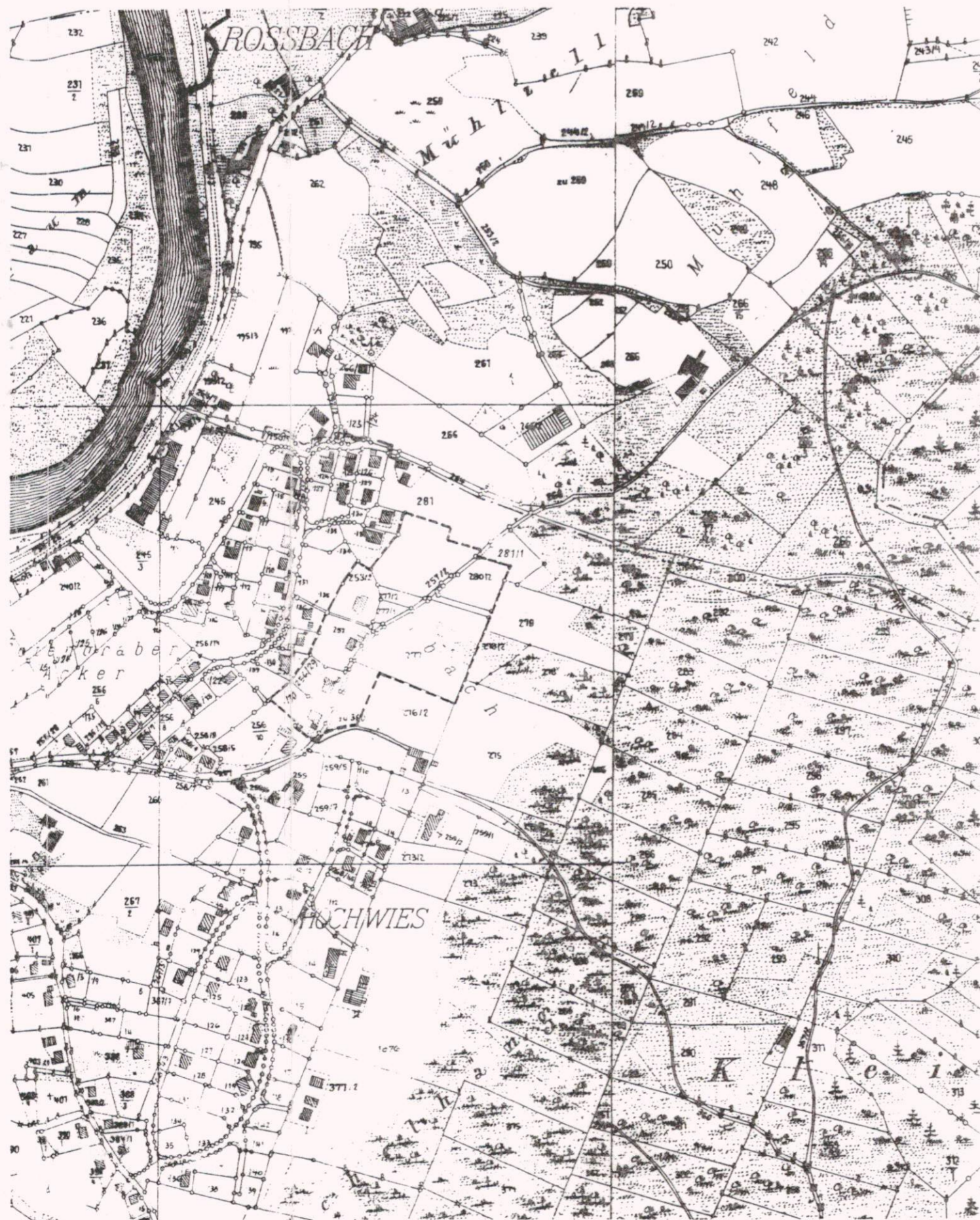


WA II (UG+EG
bzw. EG+DG)
0,3 0,5
SD/
0 28-36°



Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Maßstab 1: 1000



Übersichtsplan

Maßstab 1: 5000

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
-Planz V 90 -

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO 1990)

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

0,5 Geschosflächenzahl
(§ 20 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)
UG+EG Untergeschoss und Erdgeschoss
EG+DG Erdgeschoss und Dachgeschoss

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

E nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)
Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)
o offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

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

Strassenverkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Gehweg
Strassenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB) "Anliegerstraße"
P Öffentliche Parkfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)
V Einfahrt
(§ 9 (1) 4 BauGB)
V Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 (1) 11 BauGB)

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

5.1 Private Grünflächen
Empfohlene Baumstandorte
5.2 Öffentliche Grünflächen
Grünflächen (öffentlich)
(§ 9 (1) 15 BauGB)
Straßenbegleitstreifen
Steinwall mit Feldrain
Pflanzgebiet für Bäume
und Sträucher

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

GA Garagenstandorte

7. Sonstige Darstellungen
und Festsetzungen

Bindende Firstrichtung = Mittelstrich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)
SD Satteldach

Nutzungsstablonen

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

Zeichenerklärung für Hinweise

1 Grenze des Planungsschnitts 2
2 Geplante Grundstückgrenze
3 Höhenschichtlinien
4 Parzellennummer mit Grundstückgröße
5 Bestehende Wohngebäude
6 Bestehende Nebengebäude
7 Symbol für mögliche Bebauung
8 Bestehende Grundstückgrenzen
9 Flurstücknummern
601, 601/4

Textliche Festsetzungen
siehe gesonderte Anlage

Präambel:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayGO (neue Fassung) erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung
§ 1

Der Bebauungsplan "Berghäusel" in der Fassung vom 29.03.1994 ist beschlossen.

§ 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.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsch Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



Chamerau, den 06.09.94
Blum
Irrgang
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.05.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 29.03.1994 ortsbüchlich bekanntgegeben.



Chamerau, den 06.09.94
Blum
Irrgang
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 06.05.92 hat in der Zeit vom 05.06.1992 bis 26.06.1992 stattgefunden.



Chamerau, den 06.09.94
Blum
Irrgang
1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.05.92 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.1992 bis 16.06.1992 öffentlich ausgelegt.



Chamerau, den 06.09.94
Blum
Irrgang
1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.03.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.03.1994 als Satzung beschlossen.



Chamerau, den 06.09.94
Blum
Irrgang
1. Bürgermeister

5. Anzeige:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 21.09.1994 Art. 98 BauGB gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



Chamerau, den 06.09.94
Blum
Irrgang
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 06.09.94 gemäß § 12 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 06.09.94
Blum
Irrgang
1. Bürgermeister

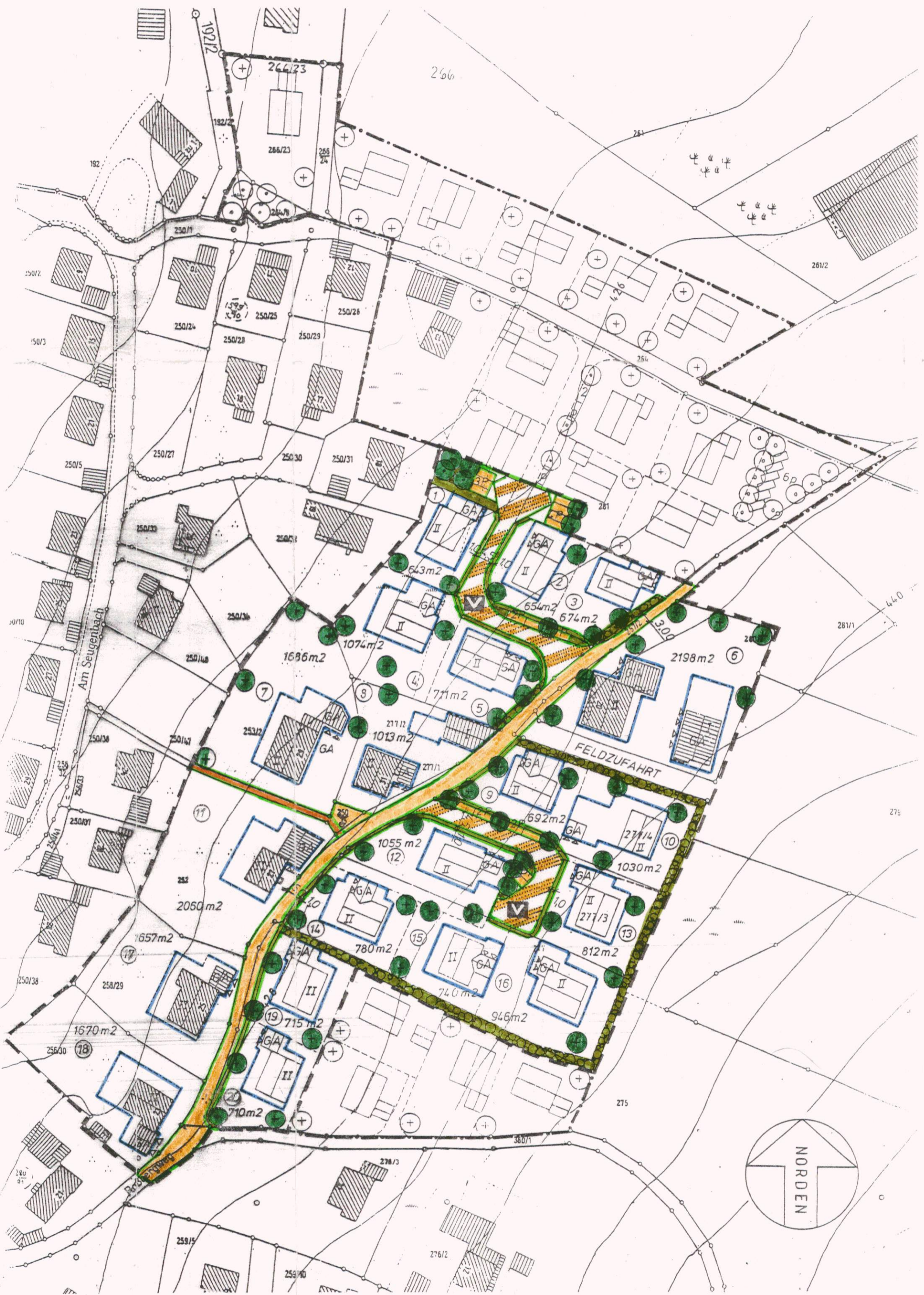
Gemeinde Chamerau (Lkr. Cham)
Bebauungsplan
"Berghäusel"

FURTH IM WALD, DEN 26.07.1993
Fassung vom 29.03.1994



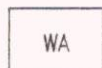
ARCHITEKT
BJORN-DIETER RAU
93437 FURTH IM WALD
HERRENSTRASSE 9
TEL.: 09973/2035
FAX.: 09973/9870

WA	II (UG+EG bzw. EG+DG)
0.3	0.5
	SD/ 28-36°



Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen -Planz V 90 -

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO 1990)

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

0.5 Geschoßflächenzahl
(§ 20 BauNVO)

0.3 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

UG+EG Untergeschoss und Erdgeschoss

EG+DG Erdgeschoss und Dachgeschoss

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



nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

0

offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

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



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Gehweg



Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB) "Anliegerstraße"



Öffentliche Parkfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Einfahrt
(§ 9 (1) 4 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 (1) 11 BauGB)

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

5.1 Private Grünflächen

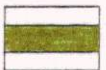


Empfohlene Baumstandorte

5.2 Öffentliche Grünflächen



Grünflächen (öffentlich)
(§ 9 (1) 15 BauGB)



Straßenbegleitstreifen



Steinwall mit Feldrain

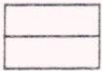


Pflanzgebot für Bäume
und Sträucher

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

GA Garagenstandorte

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Bindende Firstrichtung = Mittelstrich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

SD

Satteldach

Nutzungsschablone

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

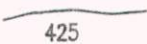
Zeichenerklärung für Hinweise



1 Grenze des Planungsabschnitts 2



2 Geplante Grundstücksgrenze



3 Höhenschichtlinien

① ca. 800 m²

4 Parzellenummer mit Grundsücksgröße



5 Bestehende Wohngebäude



6 Bestehende Nebengebäude



7 Symbol für mögliche Bebauung



8 Bestehende Grundstücksgrenzen

601, 601/4

9 Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:

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

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

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

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

2. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
 - 2.1 Hauptgebäude

Die Festsetzung des Bebauungsplans 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 oder UG + EG. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren; der Baukörper ist grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln, wobei die zeichnerische Festlegung als traufständiges Gebäude bindend ist. Das Seitenverhältnis von Traufseite zur Giebelseite der Baukörper hat dabei mindestens 3 : 2 zu betragen.

Werden Vorbauten (Erker etc.) gewünscht, sind diese einzufügen, pro Gebäude ist nur 1 Erker zulässig.

 - 2.2 Garagen und Nebenanlagen
 - 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

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, 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.
- 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 Abstandsflächen regeln sich nach der Bay. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände durch Baugrenzen oder Baulinien festsetzt.
- 2.7 Stellplätze und Garagen
In den Bauanträgen sind die Stellplätze bzw. Garagen nach folgendem Schlüssel nachzuweisen:
- für Einfamilienhäuser 2 Ga/St.
- für Einliegerwohnungen oder zusätzlichen Wohneinheiten 1 Ga/St.
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 3.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung
Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern in ziegelroter kleinformatiger Dacheindeckung vorzusehen. Dachneigung: 28° - 36°
Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
- 3.2 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 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:
- | | |
|------------------------|---------------|
| Taufseitig mit Balkon | 0,60 - 1,50 m |
| Taufseitig ohne Balkon | 0,60 - 0,90 m |
| Firstseite 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 6,30 m.

Kniestockhöhe:

Die max. Kniestockhöhe beträgt 80 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.

3.3 Erdgeschoßfußbodenhöhe

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

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 Grundstück im Abstand von 2 m von der Grundstücksgrenze beendet sein.

3.5 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 von mehr als 60 cm Höhe sind als geputzte Mauern bzw. Natursteinmauern auszubilden. Die Gesamthöhe der Stützmauern darf max. 1.0 m nicht überschreiten.

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

Stützmauern könnten vermieden werden durch auszubildende Böschungen mit Geländeneigung max. 1:1, die mit einheimischen Gehölzen, die für den Lebendverbau von Hängen besonders geeignet sind, bepflanzt werden:

Corylus avellana (Haselnuß), Ligustrum vulgare (Liguster), Salix aurita (Ohrweide), Salix cinerea (Asch- od. Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide) Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Korbweide)

3.6 Einfriedungen

Zwischen den Grundstücken:

senkrechte Holzlattenzäune oder hintergrünte 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.

3.7 Fassadengestaltung

Außenwände in Glatt- oder Rauhputz 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 Holzschutzanstrich sind keine deckende Farben zu verwenden.

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,50 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer in stehende Rechteckformate zu untergliedern.

Wintergärten sind grundsätzlich auf ein Geschöß zu beschränken; sie dürfen innerhalb einer Abwicklung 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten; ausgenommen sind kleinere Teilverglasungen von Balkonen, wenn sie die Maßstäblichkeit der Fassadengliederung aufnehmen.
Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen.

3.8 Werbeanlagen

Werbereinrichtungen 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.

4. Grünodernerische Festsetzungen

4.1 Bestandsschutz

Die vorhandene Bepflanzung an der Ostseite der Parzelle 3 und 5, sowie der Feldrain nördlich der Parzellen 9 und 10, östlich der Parzellen 10, 13 und 16, sowie südlich der Parzellen 14, 15 und 16 sind in ihrem Bestand geschützt und dürfen nicht verändert werden.

4.2 Straßenbegleitende Bepflanzung

An der Westseite der Parzellen 6, 9, 12, 14, 19 und 20 sind im straßenbegleitenden Bereich alle 15 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Artenauswahl siehe unter Punkt 4.3

Im Bereich zwischen dem Fahrbahnrand und der Grundstücksgrenze ist ein Streifen von 1 m Breite als öffentliche Straßenbegleitgrünfläche anzulegen. Auf die Anpflanzung von Sträuchern sollte zugunsten von Rasen oder Wiesenflächen verzichtet werden.

4.3 Anpflanzungen in Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind mit bodenständigen Großbäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat mit Ausbau der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Artenauswahl:

Großbäume über 15 m Höhe

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

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

Kleinbäume bis 15 m Höhe

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

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

Gehölze über 4 m Höhe

(Sträucher 125-150 cm Höhe):

Corylus avellana (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix nana* (Zwergweide), *Salix caprea* (Salweide), *Salix smithiana* (Küblerweide)

Gehölze bis 4 m Höhe

(Sträucher 80-100 cm):

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

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadel- färbung wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten.

2. Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden und 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*).
- 4.4 Anpflanzung innerhalb privater Grünflächen
- Die Bepflanzung der privaten Grünflächen hat landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen, Gehölzern und Sträuchern zu erfolgen. Nadelhölzer sind bei Vorgärten auf 10 % zu beschränken.
- Je 150 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.
- Artenauswahl: (Punkt 4.3)
- 4.5 Berankungen
- Die Berankung von Wänden ist erwünscht. Geeignet sind alle Efeu- und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), Knöterich sowie Obstspaliere. Berankungsgerüste sind aus Holz in stehende Rechteckformate auszubilden.
- 4.6 Schutz des Mutterbodens § 39 BauBG
- 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 max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberflächen der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.
5. 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.

Die im Norden liegende öffentliche Fläche - Wendehammer, Parkplätze, Grünfläche - zwischen den Parzellen Nr. 1 und Nr. 2 und der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird nach Realisierung des weiteren Planungsabschnittes im Norden den angrenzenden Parzellen zugeschlagen.

6. Textliche Hinweise

6.1 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 Garagenzufahrten und Parkplätze wird empfohlen.

Die Parkflächen im öffentlichen Bereich sind wasserdurchlässig auszuführen. Ebenso ist eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern erforderlich.

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

Präambel:

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 und Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO (neue Fassung) erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Berghäusl"
in der Fassung vom 29.03.1994 ist beschlossen.

§ 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.


§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsch Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



(Siegel)

Chamersau, den 06.09.94


Irwin
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.05.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.09.92 ortsüblich bekanntgegeben.



(Siegel)

Chamerau, den 06.09.94

Must
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 06.05.92 hat in der Zeit vom 05.10.1992 bis 10.11.1992 stattgefunden.



(Siegel)

Chamerau, den 06.09.94

Must
Bürgermeister
1. Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.93 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.1993 bis 21.01.1994 öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

Chamerau, den 06.09.94

Must
Bürgermeister
1. Bürgermeister

4. Satzung:

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.03.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.03.1994 als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Chamerau, den 06.09.94

.....
Irgang
Bürgermeister

5. Anzeige:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 27.07.1994 Az. 50-610-3.14 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



(Siegel)

Chamerau, den 06.09.94

.....
Irgang
Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 06.09.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.



(Siegel)

Chamerau, den 06.09.94

.....
Irgang
Bürgermeister