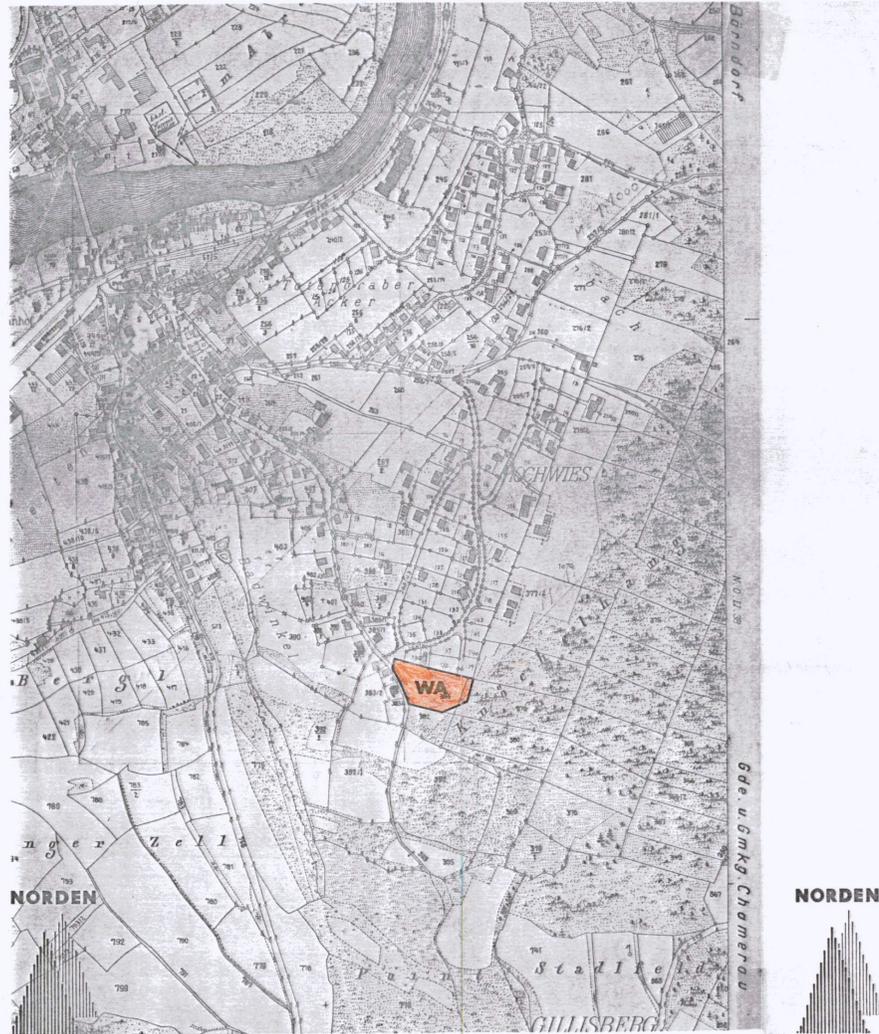


GEMEINDE CHAMERAU, LANDKREIS CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN)

BAUGEBIETSERWEITERUNG „CHAMERAU – HOCHWIES“



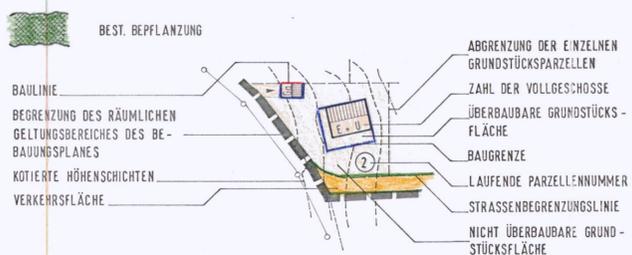
ÜBERSICHT M 1:5000



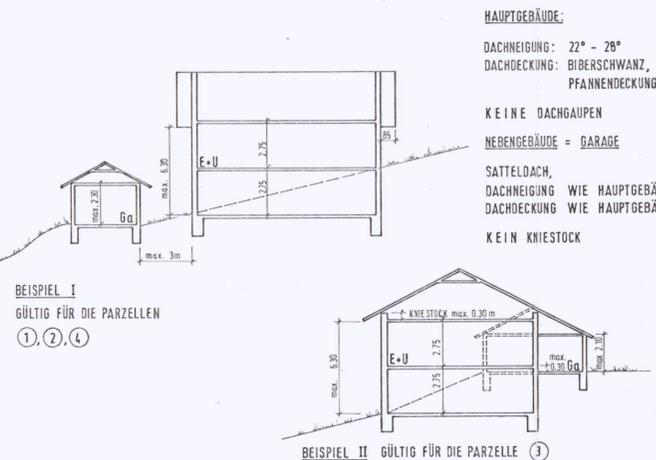
MASSTAB 1:1000

LEGENDE

- GEPL. WOHNBEBAUUNG E+U MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- GEPL. GARAGEN MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND ZUFAHRT IN PFEILRICHTUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- HOCHBEHÄLTER
- QUELLFASSUNG
- WASSERLEITUNG



REGELBEISPIELE M 1:200



BEISPIEL I
GÜLTIG FÜR DIE PARZELLEN
①, ②, ④

BEISPIEL II GÜLTIG FÜR DIE PARZELLE ①

BEISPIEL III
GÜLTIG FÜR DIE PARZELLE ⑤

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Nutzungstyp

Das Baugelbiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 09.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosshöhen sind zwingend. Das Mindestverhältnis von Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu 30 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel - in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 90 cm, am Ortsgang bis zu 85 cm. Dachgaupen sind nicht zulässig. Außenputz in gedeckten Farben als Glatt- oder Rauhputz. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ E + U 5,30 m nicht übersteigen.

3. Nebengebäude (Garage)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung ect. einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4. 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 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Maschenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,0 m hoch, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 cm betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden, und zwar an der Straßenseite in Holz. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendraht zulässig. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7. Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabelanschlüsse zu erfolgen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze - haben mind. 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

10. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung eines Bebauungsplanes 18. Mai 1982

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 15. Juni 1982

Bürgerbeteiligung nach § 2a BBAUG 15. Juni 1982

Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 15. Juni 1982

Beschluß der Gde. über die Billigung des Bebauungsplanes 15. März 1983

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften Gemeinde Chamerau 21. April 1983 - 23. Mai 1983

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBAUG vom 23.06.1980 i.d.F. vom 18.03.1976 (BGBl. 2256) 03. August 1983

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt 12. Dezember 1983

Zeitpunkt der amtlichen Bekanntgabe 07. Januar 1983

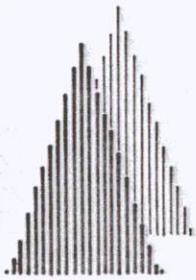
Ort der ständigen Auflage Gemeinde-Verwaltung

CHAM, DEN 15.04.1982 GEÄNDERT: CHAM, DEN 22.09.1982

PLANFERTIGER:
ING.-BÜRO
W. MÜHLBAUER
ALTENMARKT 30 b, TEL. 31 110
8490 CHAM / OFF.



NORDEN



MASSTAB 1:1000

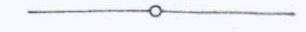
LEGENDE



GEPL. WOHNBEBAUUNG E+U MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



GEPL. GARAGEN MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND ZUFAHRT IN PFEILRICHTUNG



BESTEHENDE GRENZEN



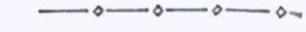
GEPLANTE GRENZEN



HOCHBEHÄLTER



QUELLFASSUNG



WASSERLEITUNG



BEST. BEPFLANZUNG

BAULINIE

BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN

VERKEHRSFLÄCHE

ABGRENZUNG DER EINZELNEN GRUNDSTÜCKSPARZELLEN

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

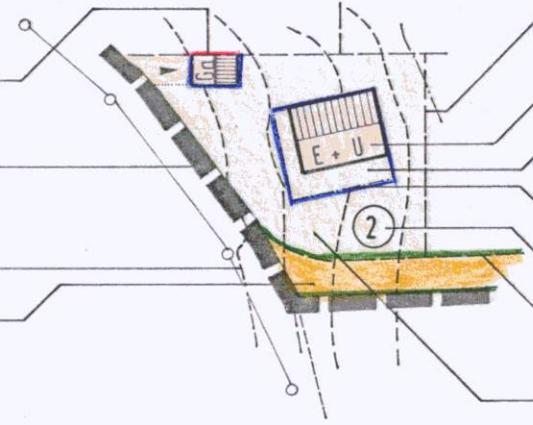
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄLÄCHE

BAUGRENZE

LAUFENDE PARZELLENUMMER

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄLÄCHE



1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 09.1977 (BGBl.I S. 1763) in offener Bauweise.

2. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind zwingend. Das Mindestverhältnis von Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu 30 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel - in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 90 cm, am Ortgang bis zu 85 cm. Dachgaupen sind nicht zulässig. Außenputz in gedeckten Farben als Glatt- oder Rauputz. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ E + U 6,30 m nicht übersteigen.

3. Nebengebäude (Garage)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung ect. einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4. 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 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,0 m hoch, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 cm betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden, und zwar an der Straßenseite in Holz. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendraht zulässig. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

6. Terrassen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7. Bepflanzung

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabelanschlüsse zu erfolgen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbar-grenze - haben mind. 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben.

10. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Beschluß der Gemeinde über die Auf-
stellung eines Bebauungsplanes

18. Mai 1982

Bekanntmachung des Aufstellungsbe-
schlusses

15. Juni 1982

Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG

15. Juni 1982

Erste Beteiligung der Träger öffent-
licher Belange

15. Juni 1982

Beschluß der Gde. über die Billi-
gung des Bebauungsplanes

15. März 1983

Ort und Zeit der ersten öffentlichen
Auslegung des Bebauungsplanes, be-
stehend aus Zeichnung, Legende und
Bebauungsvorschriften

Gemeinde Chamerau

21. April 1983 - 27. Mai 1983

Beschluß des Bebauungsplanes durch
die Gemeinde als Satzung gem. § 10
BBauG vom 23.06.1960 i.d.F. vom
18.08.1976 (BBBl 2256)

09. August 1983

Genehmigung des Bebauungsplanes durch
das Landratsamt

12. Dezember 1989

Zeitpunkt der amtlichen Bekanntgabe

07. Januar 1993

Ort der ständigen Auflage

Gemeinde-Verwaltung

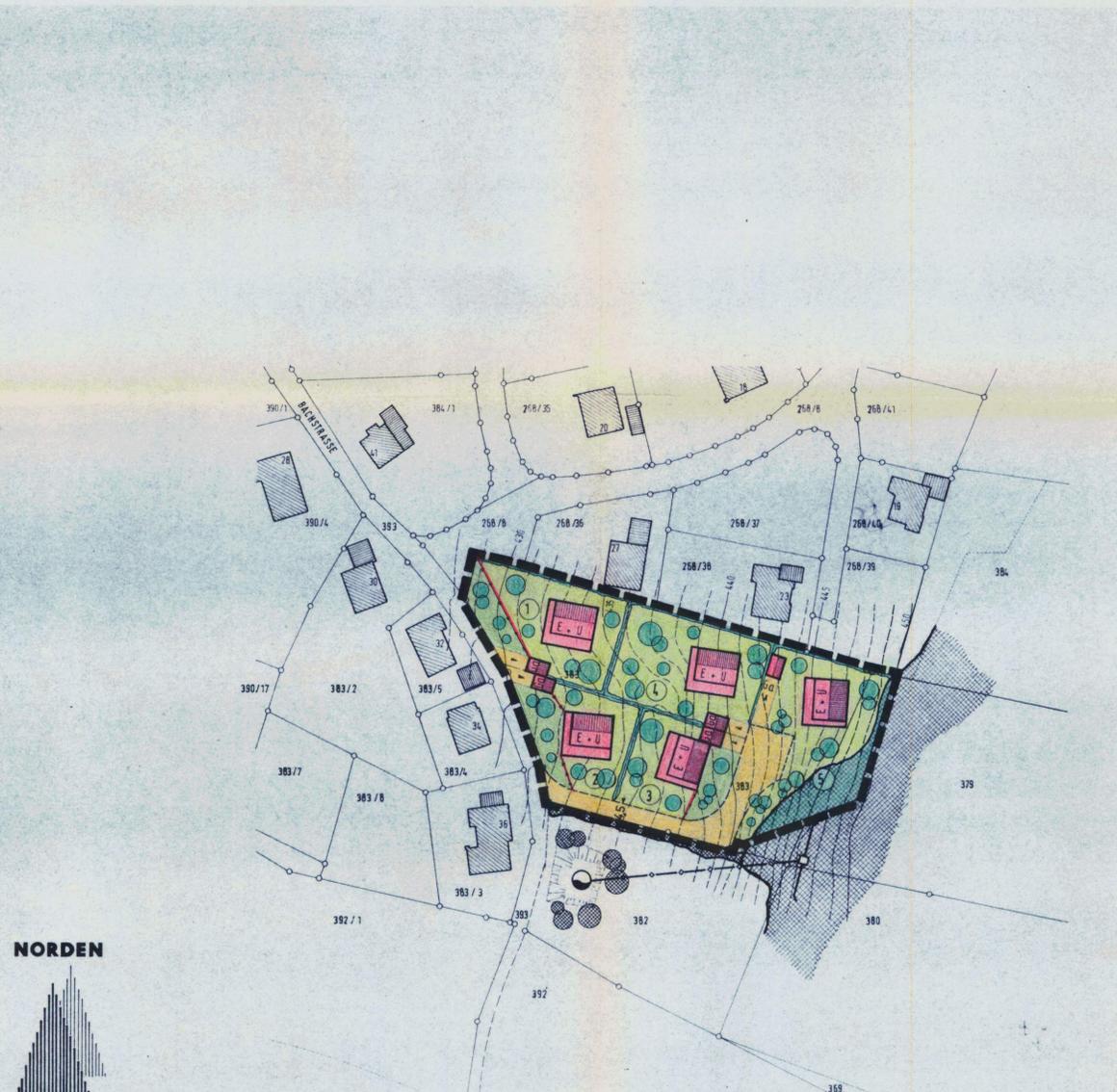
GEMEINDE CHAMERAU ,LANDKREIS CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIETSERWEITERUNG „CHAMERAU-HOCHWIES“



ÜBERSICHT M 1: 5000

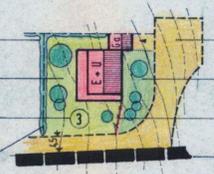


MASSTAB 1: 1000

LEGENDE

-  GEPL. WOHNBEBAUUNG E+U MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
-  GEPL. GARAGEN MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND ZUFAHRT IN PEILRICHTUNG
-  BESTEHENDE GRENZEN
-  GEPLANTE GRENZEN
-  HOCHBEHÄLTER
-  QUELLEFASSUNG
-  WASSERLEITUNG
-  BESTEHENDE BEPFLANZUNG

-  FREIWACHSENDE HECKEN
-  ZIERGARTENBEREICH MIT BEPFLANZUNG
-  LAUFENDE PARZELLENUMMER
-  KÜNFTIGE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  VERKEHRSLÄCHEN
-  OFFENE VORGARTENBEREICHE
-  ZAUNFLUCHT STRASSESEITIG (PARZELLE 1-3)
-  ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES



BEPFLANZVORSCHRIFTEN
UND ARTENVORSCHLÄGE

1. Allgemeines

Der Grünordnungsplan beinhaltet die Vorschriften und Vorschläge über die landschaftliche Einbindung, Gestaltung und Gliederung des ausgewiesenen Baugebietes. Außerdem sind Artenvorschläge über geeignete Sträucher und Gehölze für eine landschaftsgerechte Bepflanzung enthalten.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes !!

2. Einfriedungen (zu Punkt 5 des Bebauungsplanes)

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,00 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 cm betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Material zu verwenden, und zusammen der Straßenseite in Holz. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendraht zulässig. Die Anstriche sind in gedeckten Farben - ebenfalls einheitlich in den Straßenzügen - vorzunehmen. An den der Straße zugewandten Grundstücksgrenzen sind die Zäune zur Schaffung eines grünen Straßenraumes bei den Parzellen 1 - 3 auf die Flucht der Hauptgebäude bzw. Garagen zurückzusetzen.

3. Bepflanzung

Die Gärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großer Baum zu pflanzen. Die Zäune der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen, wobei keine Thujaen, Scheinzypressen und buntlaubige Gehölze verwendet werden dürfen. Der Anteil an heimischen Nadelgehölzen ist auf ca. 10 % zu beschränken. Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grünstreifen (offene Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen auszuführen. (Artenauswahl: s. Punkt 4 "Eingrünung").

4. Eingrünung:

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehenden Grünbestände sind zu erhalten, mit Ausnahme der notwendigen Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen und Grundstückszufahrten.

Geeignete Arten zur Bepflanzung sind:

Berg- und Spitzahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Birke, Lärche.

Geeignete Sträucher:

Selweide, Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Holunder und Schneeball.

CHAM, DEN 30.04.1982

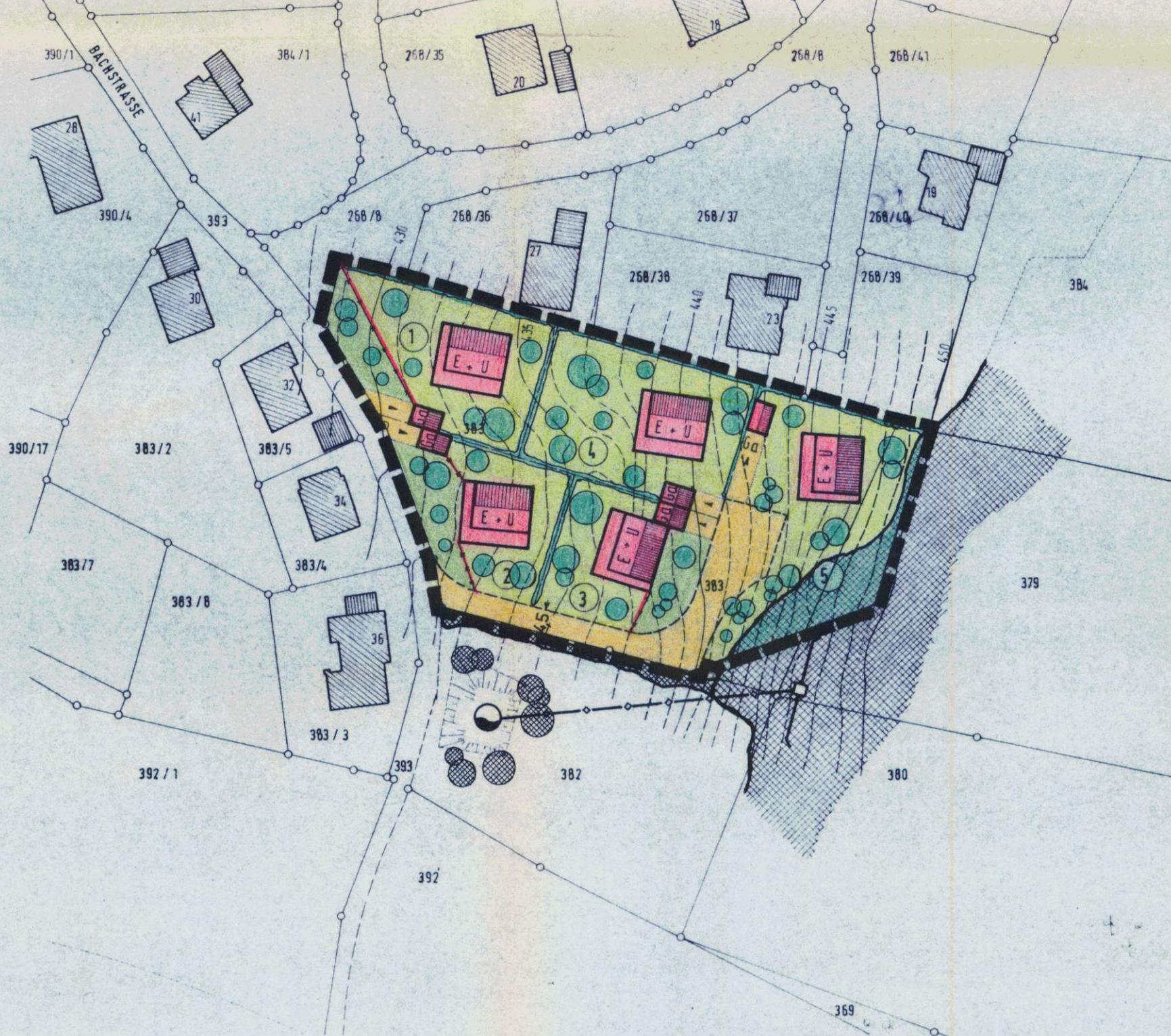
GEÄNDERT: CHAM, DEN 22.09.1982

PLANFERTIGER:

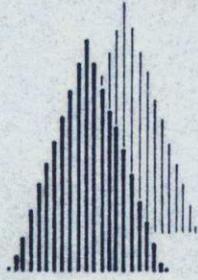
ING.-BÜRO W. MÜHLBAUER

MARKTPLATZ 14, 8490 CHAM

TEL. 09971/5638 *W. Mühlbauer*



NORDEN



MASSTAB 1 : 1000

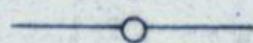
LEGENDE



GEPL. WOHNBEBAUUNG E+U MIT AN-
GABE DER FIRSTRICHTUNG



GEPL. GARAGEN MIT ANGABE DER
FIRSTRICHTUNG UND ZUFAHRT IN PFEIL-
RICHTUNG



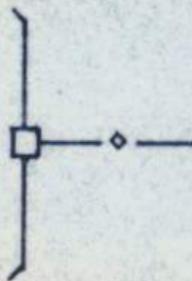
BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



HOCHBEHÄLTER



QUELLFASSUNG



WASSERLEITUNG



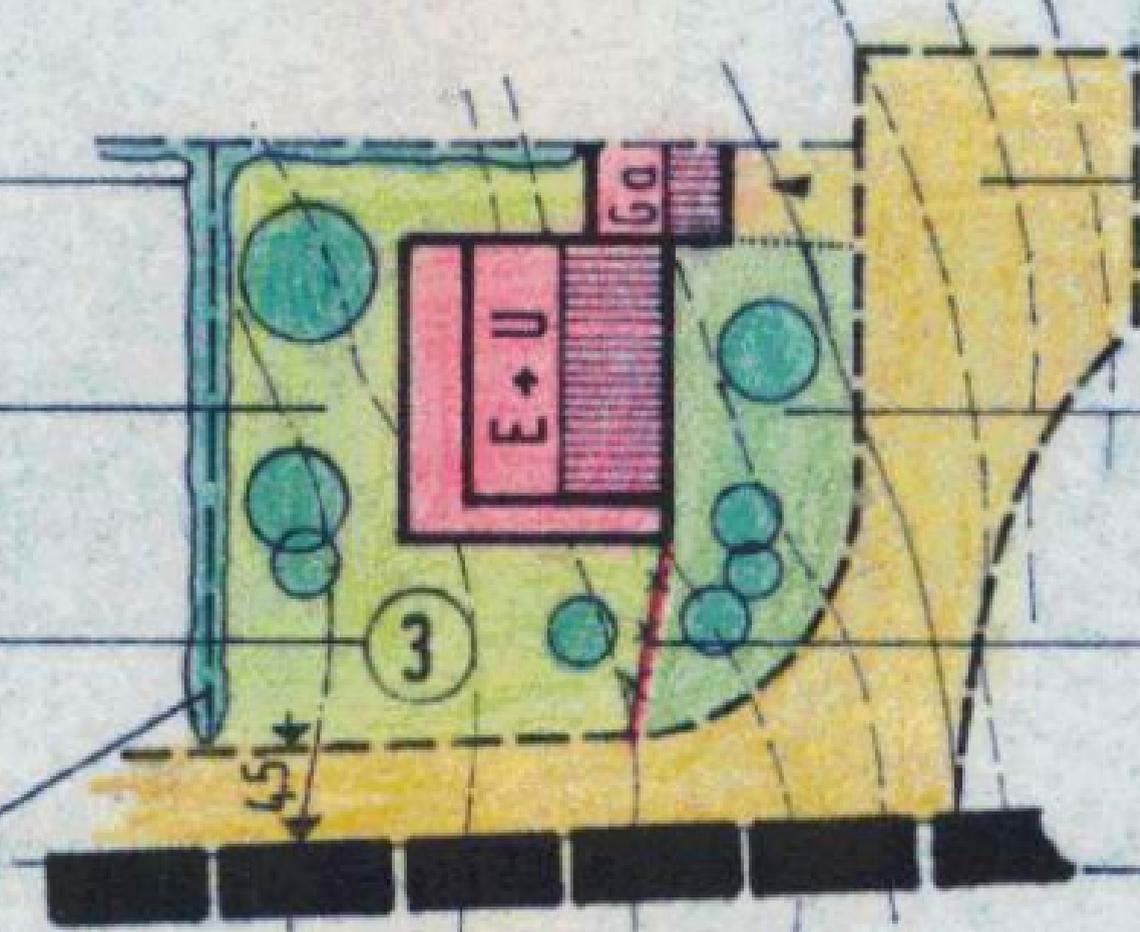
BESTEHENDE BEPFLANZUNG

FREIWACHSENDE HECKEN

ZIERGARTENBEREICH MIT BEPFLANZUNG

LAUFENDE PARZELLENUMMER

KÜNFTIGE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VERKEHRSFLÄCHEN

OFFENE VORGARTENBEREICHE

ZAUNFLUCHT STRASSESEITIG (PARZELLE 1-3)

ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

B E P F L A N Z V O R S C H R I F T E N

U N D A R T E N V O R S C H L Ä G E

1. Allgemeines

Der Grünordnungsplan beinhaltet die Vorschriften und Vorschläge über die landschaftliche Einbindung, Gestaltung und Gliederung des ausgewiesenen Baugebietes. Außerdem sind Artenvorschläge über geeignete Sträucher und Gehölze für eine landschaftsgetreue Bepflanzung enthalten.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes !!

2. Einfriedungen (zu Punkt 5 des Bebauungsplanes)

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,00 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 10 cm betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Material zu verwenden, und zwar an der Straßenseite in Holz. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendraht zulässig. Die Anstriche sind in gedeckten Farben - ebenfalls einheitlich in den Straßenzügen - vorzunehmen. An den der Straße zugewandten Grundstücksgrenzen sind die Zäune zur Schaffung eines grünen Straßenraumes bei den Parzellen 1 - 3 auf die Flucht der Hauptgebäude bzw. Garagen zurückzusetzen.

3. Bepflanzung

Die Gärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großer Baum zu pflanzen. Die Zäune der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen, wobei keine Thujen, Scheinzypressen und buntlaubige Gehölze verwendet werden dürfen. Der Anteil an heimischen Nadelgehölzen ist auf ca. 10 % zu beschränken. Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grünstreifen (offene Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen auszuführen. (Artenauswahl: s. Punkt 4 "Eingrünung").

4. Eingrünung:

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehenden Grünbestände sind zu erhalten, mit Ausnahme der notwendigen Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen und Grundstückszufahrten.

Geeignete Arten zur Bepflanzung sind:

Berg- und Spitzahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Birke, Lärche.

Geeignete Sträucher:

Salweide, Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Holunder und Schneeball.