

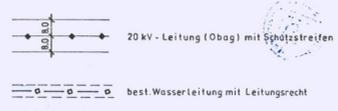
ZEICHNERKLÄRUNG

HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- kotierte Höhenschichtlinien
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücknummern

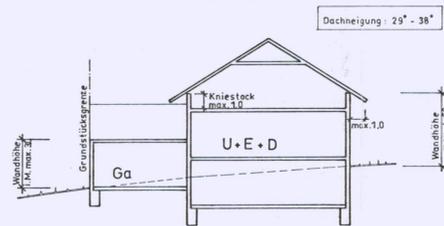
FESTSETZUNGEN:

- WA** Allg. Wohngebiet 5 4 BauNVO 1990
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Firststrichung (bindend) u. Angabe der max. zul. Geschosse. Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen.
- Baugrenze
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün) Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie
- Gehweg
- vorh. zu erhaltender Bewuchs
- gepl. Bepflanzung mit heimischen Bäumen u. Sträuchern
- Fußweg
- überbaubare Fläche für Garagen

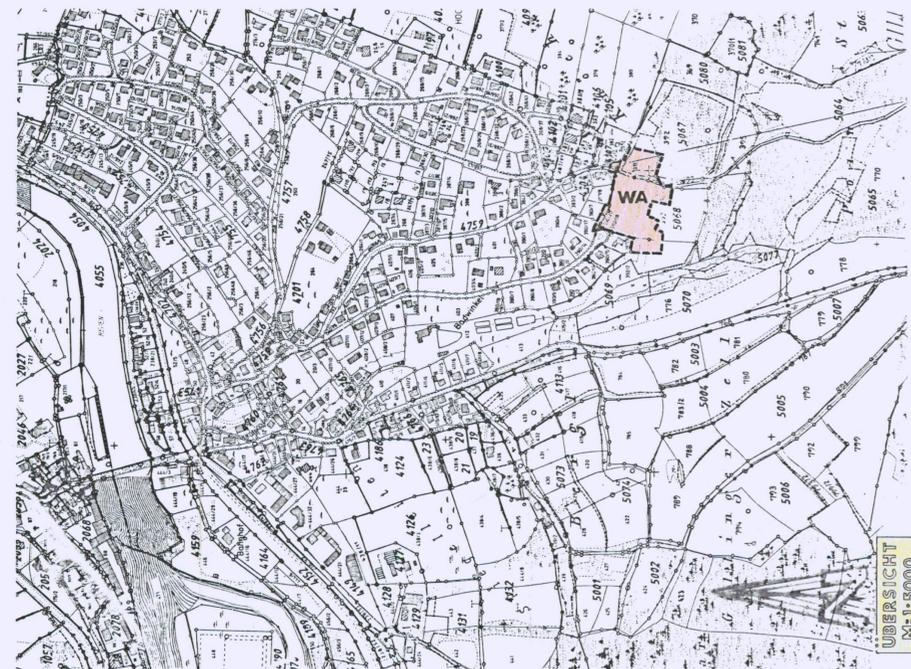
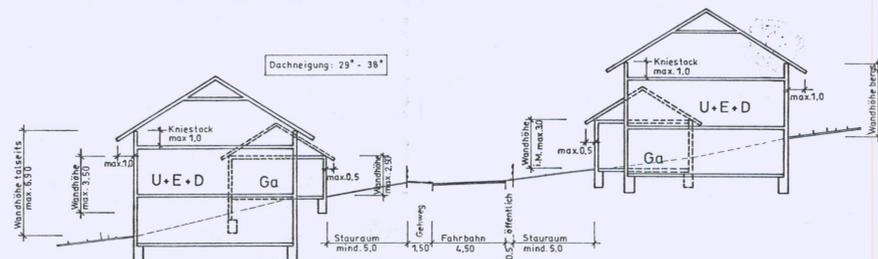


REGELBEISPIELE M=1:200

Parz. ① u. ⑧ u. ⑨



Parz. ② - ⑦ u. ⑩



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung „Badwinkel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.1998 ortstüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 17.12.1998

Gemeinde Chamerau



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 30.06.1998 hat in der Zeit vom 20.07.1998 bis 21.08.1998 stattgefunden.

Chamerau, den 17.12.1998

Gemeinde Chamerau



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 30.06.1998 in der Sitzung vom 04.08.1998 mit Änderungen genehmigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 04.08.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.1998 bis 04.11.1998 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 17.12.1998

Gemeinde Chamerau



Herold, 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.1998 den Bebauungsplan Erweiterung „Badwinkel“ i. d. F. vom 17.12.1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 17.12.1998

Gemeinde Chamerau



Herold, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 entwickelt. Der Bebauungsplan Erweiterung „Badwinkel“ kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 17.12.1998 wurde am 17.12.1998 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 17.12.1998

Gemeinde Chamerau



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 BayDO erläßt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan Erweiterung „Badwinkel“ mit Begründung in der Fassung vom 17.12.1998 ist beschlossen.

§ 2

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

Chamerau, den 17.12.1998

Gemeinde Chamerau



Herold, 1. Bürgermeister

*B.N.S.A.M. sg 50
H. Schmidbauer
rechtskräftig
17.12.98*

BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG „BADWINKEL“

GEMEINDE CHAMERAU

LANDKREIS CHAM

Gefertigt: Cham, den 30.06.1998
Geändert: Cham, den 01.09.1998
Cham, den 18.11.1998

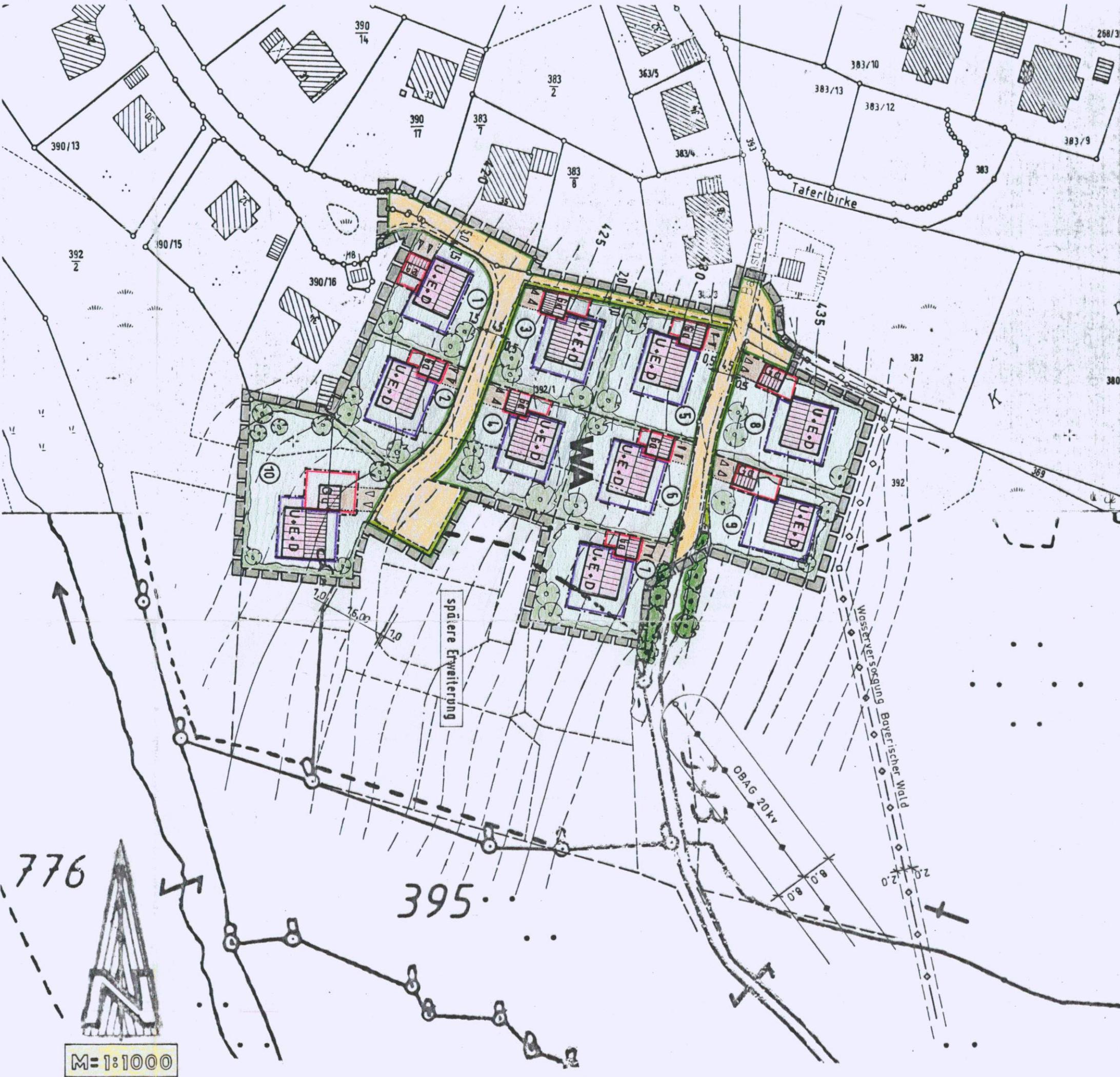
PLANFERTIGER: INGENIEURBÜRO PLANUNG



DIPL.-ING. (FH) WALTER MÜHLBAUER
Albstrasse 30b - 93413 Cham
Tel. 0971/31110 - Fax 0971/22483



H. Schmidbauer



776

395

spätere Erweiterung

Taferlbricke

Wasserleitung Bayerischer Wald

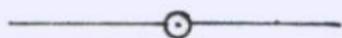
OBAG 20 KV

M=1:1000



ZEICHERKLÄRUNG

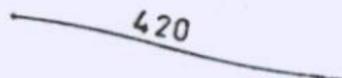
HINWEISE:



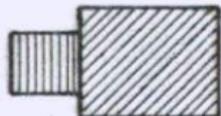
bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen X



kotierte Höhenschichtlinien



bestehende Bebauung



laufende Parzellennummer

383/8

vorhandene Flurstücksnummern

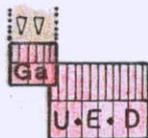
FESTSETZUNGEN:

WA

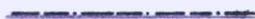
Allg. Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Abgrenzung des Geltungsbereiches



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend) u. Angabe der max. zul. Geschosse. Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen.



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsfläche mit Begrenzungslinie

Gehweg



vorh. zu erhaltender Bewuchs



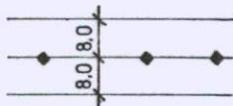
gepl. Bepflanzung mit heimischen Bäumen u. Sträuchern

F

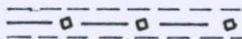
Fußweg



Überbaubare Fläche für Garagen



20 kV - Leitung (Obag) mit Schützstreifen



best. Wasserleitung mit Leitungsrecht



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 10 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23. 01. 1990 (Bundesgesetzblatt 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) Bau NVO nicht zulässig.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 (1) BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 9: GRZ = 0,25

Parzelle 10: GRZ = 0,20

GFZ = 0,60

GFZ = 0,50

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 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 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.

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.

Zwerggiebel sind im inneren Dachdrittel zulässig.

Die Zwerggiebelbreite 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 – 10: 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.

Die mittlere Wandhöhe bei den Garagen und Nebengebäuden darf max. 3,0 m betragen.

3.1.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- oder Rauputz 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.

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.

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.

5. Strom- und Fernmeldeleitungen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden.

Die Strom- und Telefonanschlüsse sollen verkabelt werden.

Im Zuge der Baugebieterschließung wird der Rückbau (Verkabelung) der 20 kv-Leitung im gesamten Geltungsbereich vorgenommen.

Bei Bepflanzungen 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 der vorgegebene Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.

Stützmauern sind weder im Grundstück noch 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.

7. Einfriedung

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

Zwischen den Grundstücken:

Holzzäune oder hintergrüne 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. Es sollte entlang der Straße eine einheitliche Zaungestaltung vorgenommen werden (gleiches Material, Ausführungsart und Farbgebung).

8. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

Die Fußwege 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 4, 7, 9, 10) und Osten (Parzelle 8, 9, 10) sowie im Westen (Parzelle 7, 10) ist zur Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft hin auf privatem Grund eine 2-reihige Bepflanzung vorzunehmen.
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. Die **Zufahrten** (Stauräume) zu den Garagen sowie die privaten Stellplätze sollten versickerungsfähig hergestellt werden.
Als versickerungsfähige Beläge gelten Schotterrasen, Rasengittersteine oder fugig verlegtes Pflaster (Fugenabstand mind 3 cm).
2. Die offenen **Vorgartenbereiche** des bestehenden Baugebietes „Badwinkel“ sollten im Bereich der Erweiterung des Baugebietes bei den Parzellen 1 – 4 und Parzelle 10 fortgeführt werden, indem die Zaunflucht auf die Gebäude- bzw. Garagenflucht zurückgesetzt wird.
3. 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.

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 Erweiterung „Badwinkel“ mit Begründung in der Fassung vom 17.11.1998 ist beschlossen.

§ 2

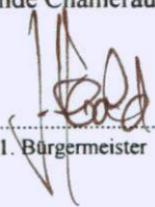
Die Festsetzungen des Bebauungsplan, Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften, werden mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Chamerau, den 17.12.1998

Gemeinde Chamerau

(Siegel)




.....
Herold, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung „Badwinkel“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 09.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 17.12.1998

Gemeinde Chamerau

(Siegel)




.....
Herold, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

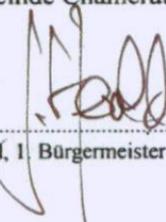
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. 06. 1998 hat in der Zeit vom 20.07.1998 bis 21.08.1998 stattgefunden.

Chamerau, den 17.12.1998

Gemeinde Chamerau

(Siegel)




.....
Herold, 1. Bürgermeister

3. Billigungsbeschuß und Auslegung

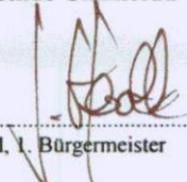
Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 30. 06. 1998 in der Sitzung vom 01.09.1998 mit Änderungen gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01.09.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.1998 bis 04.11.1998 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 17.12.1998

Gemeinde Chamerau

(Siegel)




.....
Herold, 1. Bürgermeister

4. Satzung

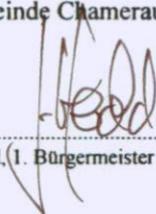
Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18. 11. 1998
den Bebauungsplan Erweiterung „Badwinkel“ i. d. F. vom 18. 11. 1998 gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 17. 12. 1998

Gemeinde Chamerau

(Siegel)




.....
Herold, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan Erweiterung „Badwinkel“ kann deshalb ohne vorherige Anzeige
und Genehmigung bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom 18. 11. 1998 wurde am 17. 12. 1998
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.

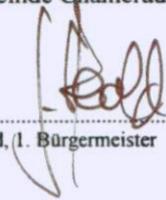
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die
§§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 17. 12. 1998

Gemeinde Chamerau

(Siegel)




.....
Herold, 1. Bürgermeister