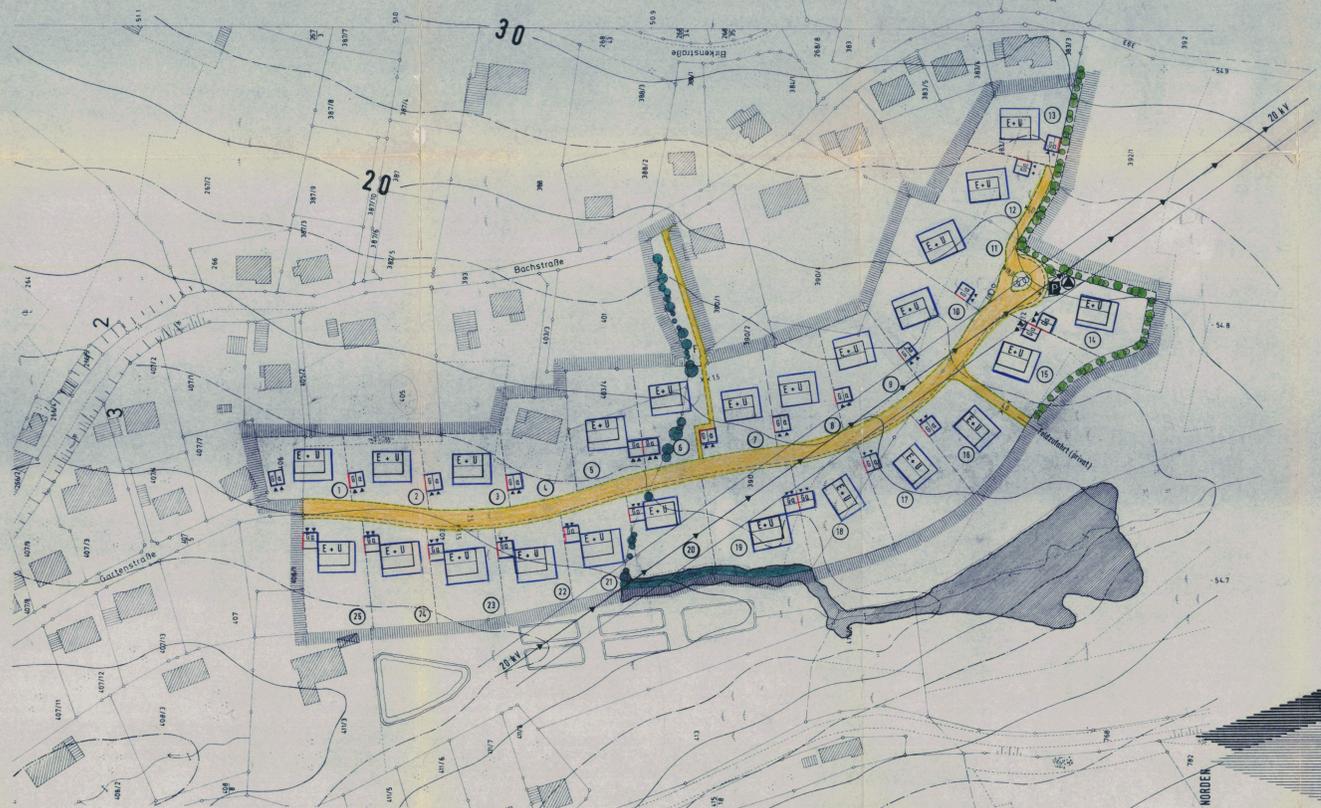
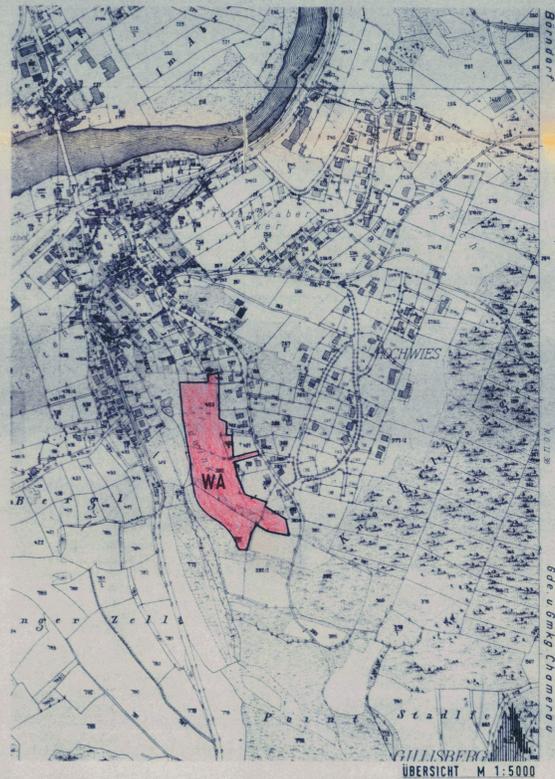


Bebauungsplan

Baugebiet CHAMERAU - „BADWINKEL“



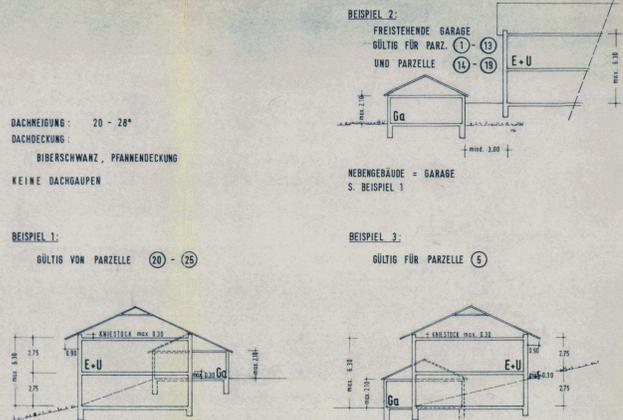
MASSTAB 1:1000

LEGENDE

- GEPL. WOHNBAU E-U MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- GEPL. BEPFLANZUNG MIT HEISTERN UND STRÄUCHERN
- VORHANDENE BEPFLANZUNG (ÖFFENTLICH)
- GEPL. GARAGEN MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG U. ZUFAHRT IN PFERDIRKTUNG
- FUSSWEG
- FREILEITUNG 20 kV (OBAG)
- GEPLANTE TRAFOSTATION (OBAG)
- PARKPLATZ
- VORH. BEPFLANZUNG



REGELBEISPIEL M 1:200



NEBENGEBAUDE = GARAGE
 SATTELDACH, DACHNEIGUNG WIE HAUPTGEBAUDE
 DACHDECKUNG WIE HAUPTGEBAUDE
 KEIN KNIESTOCK

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

| | | | | | |
|--|---------------------|---|-----------|---|---------------------|
| Strassenflächen | 2400 m ² | à | DM 115,- | = | DM 276.000,- |
| Kleinwegflächen | 650 m ² | à | DM 85,- | = | DM 55.250,- |
| Wasseranfertigung | 380 l/m | à | DM 145,- | = | DM 55.100,- |
| Abwasseranfertigung | 380 l/m | à | DM 345,- | = | DM 131.100,- |
| Strassenbepflanzung | 8 Stück | à | DM 2500,- | = | DM 20.000,- |
| Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand | | | | | DM 521.450,- |

Die kg. Erschließungskosten werden durch einen Erschließungsvertrag mit der Fa. Otto Mann - Bsp., Waldstraße 20, 8431 Chamerau, finanziert.

Begründung
 Die Gemeinde Chamerau verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (Genehmigungsbescheid der Regierung von Niederbayern vom 02.04.66 Nr. IV 6-1202 h 644 I 1). Zu diesem Plan wurde ein Ergänzungsverfahren eingeleitet und durchgeführt.
 Für das Ergänzungsverfahren war die vorausgegangene Gebietsreform (Eingliederung der ehem. Gemeinde Lederitz) ausschlaggebend.
 Die aufgeteilte Fläche ist voll aus dem ergänzten Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.
 Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt den offenen bzw. zerklüfteten Ortskern und kommt der ständig steigenden Baulandnachfrage zugute.
 Die Erschließung ist sichergestellt: Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage ist vorhanden, die Zufahrt ist gewährleistet und die Stromversorgung wird von der OBAG durchgeführt.
 Die Abgabebereitschaft ist ebenfalls sichergestellt, der Grundstücksverkehr erfolgt auf privater Basis unter Mitwirkung der Gemeinde.

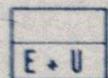
Bebauungsvorschriften

- 1. Nutzungssatz**
 Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Bauzonenverordnung (BauZVO) vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.
- 2. Hauptgebäude**
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Firststrichlinien 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 (höchst 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen 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. Außenseiten an dieser Ortsgang zulässig. Außenputz in gedeckten Farben als Diest- oder Reuhsputz. Die Trufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ E + U 6,30 m nicht übersteigen.
- 3. Nebengebäude (Garagen)**
 Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgelegten Stellen mit Putzputz- und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem Beispiel an dieser Ortsgang anzuschließen. Soweit nach den festgesetzten Bauformen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauZVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
- 4. 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 qm zu beschränken. Bei Leuchtkleinen sind grelle Farben, Farblichungen und Geschnitten unzulässig. Sogenannte Namenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 qm nicht überschreiten.
- 5. Einfriedungen**
 Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Mäuren und Holzposten, höchstens 1,20 m hoch einsech. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung 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 rückseitigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendraht zulässig. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.
- 6. Terrassen**
 Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Abschnungen 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 dazugehörige Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

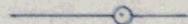
| | |
|--|---|
| Beschluß der Gde. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes | 12. FEB. 1980 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 27. AUG. 1980 |
| Bürgerbeteiligung nach § 2a BauZG | 27. AUG. 1980 |
| Erste Beteiligung der Träger öffentl. Belange | 27. AUG. 1980 |
| Beschluß der Gde. über die Billigung des Bebauungsplanes | 17. JAN. 1981 |
| Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften | Gemeinde Chamerau 23. APR. 1981 - 29. MAI 1981 |
| Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BauZG vom 23.05.1981 i.d.F. 16.08.1976 (BGBl. 2256) | 31. AUG. 1981 |
| Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt | 28. OCT. 1981 |
| Zeitpunkt der amtlichen Bekanntgabe | 27. NOV. 1981 |
| Ort der ständigen Auflage | Gde.-Verwaltung Chamerau |

CHAM. DEN. 07.06.1980
 PLANFERTIGER:
 ING. - BÜRO W. MÜHLBAUER
 MARKTPLATZ 14, 8430 CHAM
 TEL. 08971/5938
 GEÄNDERT: CHAM. DEN. 21.02.1981

LEGENDE



GEPL. WOHNBEBAUUNG E+U MIT
ANGABE DER FIRSTRICHTUNG



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN

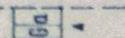


GEPL. BEPFLANZUNG MIT HEISTERN UND STRÄUCHERN



VORHANDENE BEPFLANZUNG

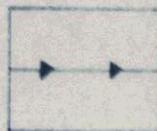
(ÖFFENTLICH)



GEPL. GARAGEN MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
U. ZUFAHRT IN PFEILRICHTUNG

F

FUSSWEG



FREILEITUNG 20 kV (OBAG)



GEPLANTE TRAFOSTATION (OBAG)



PARKPLATZ



VORH. BEPFLANZUNG

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (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 (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen 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 Rauhputz. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ E + U 6,30 m nicht übersteigen.

3. Nebengebäude (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an dem im Bebauungsplan festgelegten 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 Nachbarbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Gebäude 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 qm nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung 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 dazugehörige Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Beschluß der Gde. über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

12. FEB. 1980

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

27. AUG. 1980

Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG

27. AUG. 1980

Erste Beteiligung der Träger öffentl. Belange

27. AUG. 1980

Beschluß der Gde. über die Billigung des Bebauungsplanes

17. JAN. 1981

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften

Gemeinde Chamerau

23. APR. 1981' - 29. MAI 1981'

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gem. § 10 BBauG vom 23.06. 1960 i.d.F. 18.08.1976 (BGBl. 2256)

31. AUG. 1982'

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt

28. DEZ. 1982'

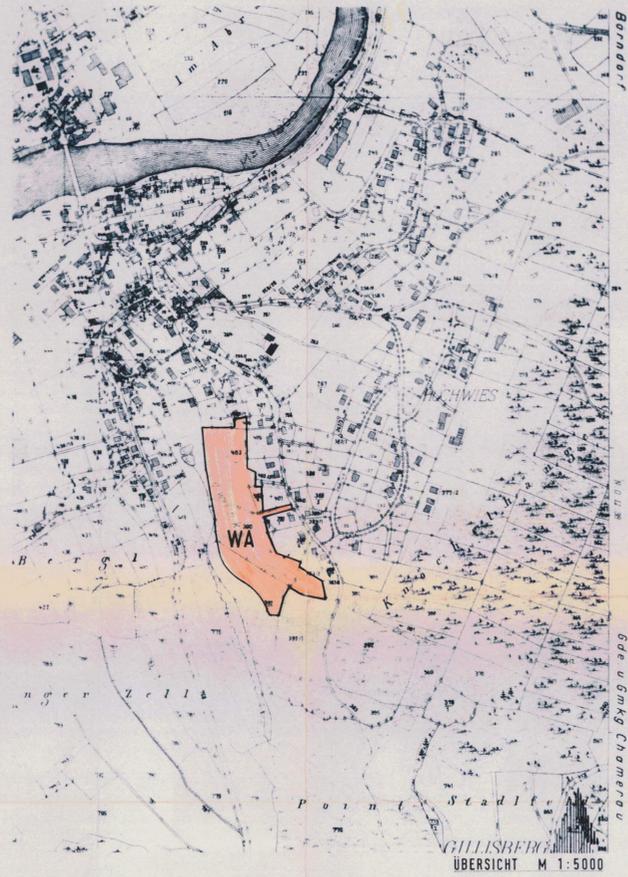
Zeitpunkt der amtlichen Bekanntgabe

27. JAN. 1983'

Ort der ständigen Auflage

Gde.-Verwaltung Chamerau

GRÜNORDNUNGSPLAN



LEGENDE

- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|------------------------|
| | ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | | ZAUNFLUCHT ZUR STRASSESEITE | | FREIWACHSENDE HECKEN |
| | GEPLANTE BEBAUUNG | | OFFENE VORGÄRTEN (PRIVATE GRÜNFLÄCHEN) MIT BEPFLANZUNG | | BESTEHENDE BEPFLANZUNG |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | | ZIERGÄRTEN (EINGEFRIEDET) MIT BEPFLANZUNG | | BESTEHENDE BEBAUUNG |
| | FREILEITUNG 20 kV (OBAG) | | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT BEPFLANZUNG | | |
| | GEPLANTE TRAFOSTATION (OBAG) | | | | |
| | PARKFLÄCHE (ÖFFENTLICH) | | | | |

BEPFLANZVORSCHRIFTEN UND
ARTENVORSCHLÄGE

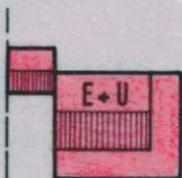
1. Allgemeines
Der Grünordnungsplan beinhaltet die Vorschriften und Vorschläge über die landschaftliche Gestaltung des im Bebauungsplan festgelegten Gebietes, sowie die für die Bepflanzung geeigneten Sträucher- und Gehölzarten.
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Einfriedungen (zu Punkt 5 des Bebauungsplanes)
Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchstens 1,20 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung 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 14 - 25 auf die Flucht der Hauptgebäude, bei den Parzellen 1 - 13 auf die Geragenflucht zurückzusetzen.
3. Bepflanzung
Die Gärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen. Die zur freien Landschaft hin ausgerichteten Bereiche der Grundstücke sind mit heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen zu bepflanzen. Je ca. 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großer Baum zu pflanzen. Die Zäune der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen, wobei keine Thuja, Scheinzypressen und buntlaubige Gehölze verwendet werden dürfen. Der Anteil an heimischen Nadelgehölzen ist auf ca. 20 % zu beschränken. Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grünstreifen (offene Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen auszuführen (Artenauswahl: s. Punkt 4 "Eingrünung").
4. Eingrünung
Im südwestlichen Bereich des Baugebietes ist zur Abschirmung der Siedlung zur freien Landschaft hin eine Eingrünung zu erstellen. Die Eingrünung ist als 3-reihige Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen auszuführen (Breite ca. 3 m).
Geeignete Arten zur Bepflanzung sind:
Berg- und Spitzahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Birke, Lerche.
Geeignete Sträucher:
Salweide, Hasel, Liguster, Pfaffenhütchen, Holunder, Hartriegel und Schneeball.



LEGENDE



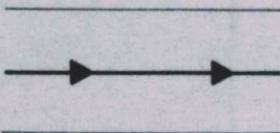
ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



GEPLANTE BEBAUUNG



VERKEHRSFLÄCHEN



FREILEITUNG 20 kV (OBAG)



GEPLANTE TRAFOSTATION (OBAG)

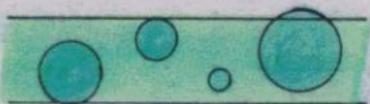


PARKFLÄCHE (ÖFFENTLICH)

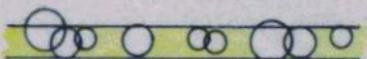
ZAUNFLUCHT ZUR STRASSESEITE



OFFENE VORGÄRTEN (PRIVATE GRÜNFLÄCHEN) MIT BEPFLANZUNG



ZIERGÄRTEN (EINGEFRIEDET) MIT BEPLANZUNG



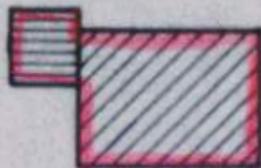
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT BEPFLANZUNG



FREIWACHSENDE HECKEN



BESTEHENDE BEPFLANZUNG



BESTEHENDE BEBAUUNG

BEPFLANZVORSCHRIFTEN UND

ARTENVORSCHLÄGE

1. Allgemeines

Der Grünordnungsplan beinhaltet die Vorschriften und Vorschläge über die landschaftliche Gestaltung des im Bebauungsplan festgelegten Gebietes, sowie die für die Bepflanzung geeigneten Sträucher- und Gehölzarten.

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 1.20 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung 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 14 - 25 auf die Flucht der Hauptgebäude, bei den Parzellen 1 - 13 auf die Garagenflucht zurückzusetzen.

3. Bepflanzung

Die Gärten sind als Ziergärten anzulegen und zu pflegen. Die zur freien Landschaft hin ausgerichteten Bereiche der Grundstücke sind mit heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen zu bepflanzen. Je ca. 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großer Baum zu pflanzen. Die Zäune der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen, wobei keine Thuja, Scheinzypressen und buntlaubige Gehölze verwendet werden dürfen. Der Anteil an heimischen Nadelgehölzen ist auf ca. 20 % zu beschränken. Die Bepflanzung der Gärten und privaten Grünstreifen (offene Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen auszuführen (Artenauswahl: s. Punkt 4 "Eingrünung").

4. Eingrünung

Im südwestlichen Bereich des Baugebietes ist zur Abschirmung der Siedlung zur freien Landschaft hin eine Eingrünung zu erstellen. Die Eingrünung ist als 3-reihige Pflanzung mit standortgerechten Gehölzen auszuführen (Breite ca. 3 m).

Geeignete Arten zur Bepflanzung sind:

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

Geeignete Sträucher:

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