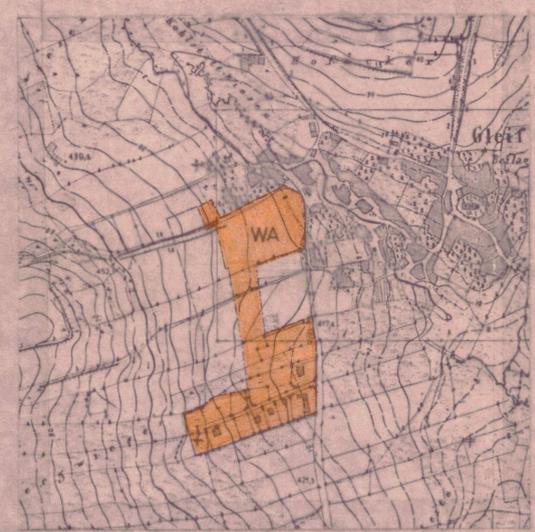
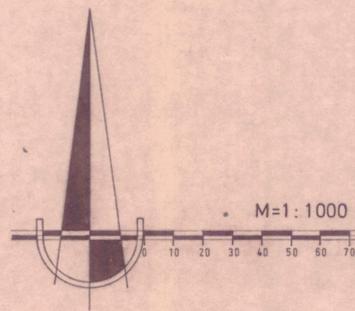


VERBINDLICHER BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN -

GEMEINDE GLEISSENBERG LANDKREIS CHAM

FÜR DAS BAUGEBIET „Gleißenberg-Südwest“

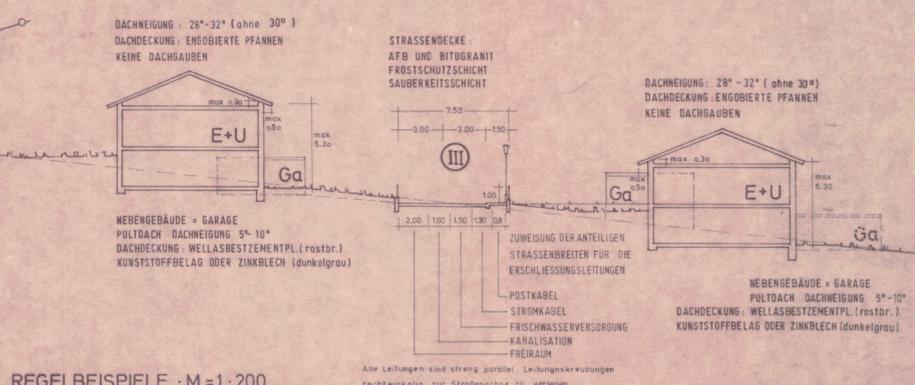
ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE



ÜBERSICHT: M=1:5 000

- LEGENDE:**
- Bestehende Wohnbebauung
 - Geplante Wohnbebauung E+U = Erdgeschoss + Untergeschoss
 - Bestehende Grenzen
 - Geplante Grenzen
 - Mittelspannungsleitung 20 KV mit Schutzzone
 - Grünfläche (öffentlich)
 - Spielplatz
 - Bäume zu erhalten
 - Bäume zu pflanzen
 - Parkanlage
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Baulinie / Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Kotierte Höhenschichten

- FÜR PARZELLE 4,5,8,9,10,24,30,31,32, REGELBEISPIEL I
33,34,35,
FÜR PARZELLE 1,2,3,6,7,11,12,13,14,15,16 REGELBEISPIEL II
17,18,19, 26, 27, 28
FÜR PARZELLE 20, 21, 22, 23, 25 REGELBEISPIEL III



REGELBEISPIELE: M=1:200

- BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**
- Nutzungsart:**
Das Baugelände ist „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 der Bauzonenverordnung vom 26. November 1968 (BGBL. I. S. 1237) in offener Bauweise.
 - Hauptgebäude:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschöszahlen sind verbindlich. Das Mindestreitenvorhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel. In den Straßenseiten einseitig. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 50 cm, an Ortsgang bis max. 40 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ „E+U“ an der Talseite, gemessen von natürlichen Gelände ab, 0,25 m u. bei Typ „E+1“ 0,50 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Dachgauben sind unzulässig. Außenputz als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben.
 - Nebengebäude (Garagen):**
Zugelassen sind geneigte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Regelbeispiel. No Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbar in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. eines bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäudes anzupassen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
 - 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 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Gegenstände, Plakate, Schilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
 - Einfriedungen:**
Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Böhrmatten, bis höchstens 1,00 m Höhe, 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 Straßenseiten sind einheitliche Einfriedungsmaterialien zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenseiten. Garagensinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
 - Terrassen:**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen den natürlichen Gelände eingefügt werden; ebenso Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
 - Bepflanzung:**
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Alle vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
 - Freileitungen:**
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke, Bestände sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
 - Abstandsflächen:**
Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Abstandsflächen gefordert werden. An der Westgrenze der Parz. 4,5 wird der bestehende Abstand als Abstandsfläche festgesetzt.

Begründung: (siehe Bundesbaugesetz § 9 Abs. 6)
In Südwesten der Ortschaft Gleißenberg soll im Anschluß an die bestehende Bebauung neues Baugelände bereitgestellt werden. Bei der Fläche handelt es sich um ein nach Osten geneigtes Gelände, das im westlichen Bereich stärker ansteigt.
Ein genehmigter Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt nicht vor. Der Bebauungsplan reicht aus die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. In östlicher und westlicher Richtung mit weiteren Baubereichen zu erweitern, damit soll erreicht werden, daß die freie Fläche zwischen Ortschaft und der vorh. Bebauung im Süden aufgefüllt wird. Schwierigkeiten bei der Bebauung sind nicht zu erwarten. Das Baugelände kann an die bestehenden Straßen günstig angeschlossen werden.
Die elektrische Versorgung wird durch die OAG sichergestellt.
Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Anlage.
Für die Abwasserbeseitigung ist von der Gemeinde ein Gesamtprojekt zu erstellen.

Aufgestellt Cham, den 4. September 1975
GEÄNDERT: 6. JUNI 1977
Landratsamt Cham
Techn. Abt. Hochbau

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes 22.5.1975
Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes 7.4.1976
Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften 27.4.76 - 27.5.76
Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vom 23.6.1960 (BGBL. I S. 241) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (BayVOBl. S. 161) und Artikel 29 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5.12.73 (GVBl. S. 599) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.1974 (GVBl. S. 502), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Verfassung in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 213) geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610) 27.9.1977

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham 17.10.77
Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung 11.11.77 - 11.12.77
Gleißenberg, den 12.12.77
gez. Röß



8.0m 20 KV - LEITUNG OBAG
8.0m

FELDZUFABRT

FUSSWEG

KREISSTRASSE DIA 0

DACHNEIGUNG : 28°-32° (ohne 30°)
DACHDECKUNG : ENGEBIERTE PFANNEN
KEINE DACHGAUBEN

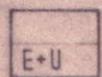
STRASSENE
AFB UND BI
FROSTSCHUTZ
SAUBERKEITS

max 0.30

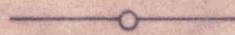
LEGENDE:



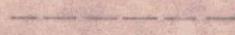
BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG



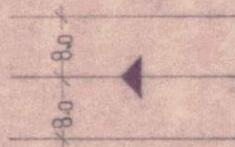
GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U = ERDGESCHOSS + UNTERGESCHOSS



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



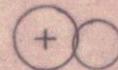
MITTELSPANNUNGSLEITUNG 20 KV
MIT SCHUTZZONE



GRÜNFLÄCHE (öffentlich)



SPIELPLATZ



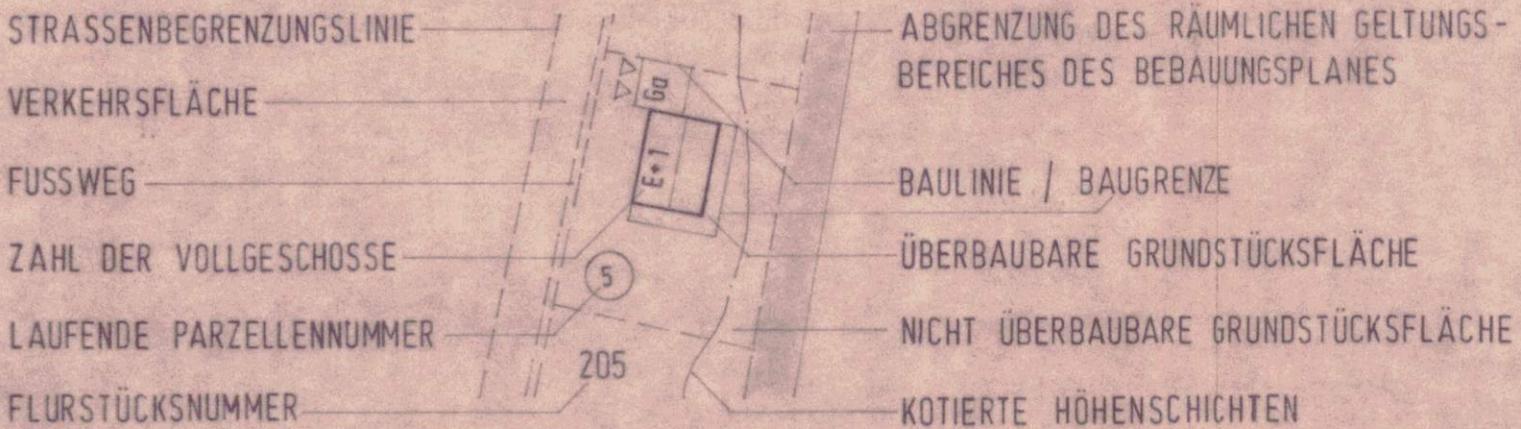
BÄUME ZU ERHALTEN



BÄUME ZU PFLANZEN



PARKANLAGE



1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBI. I. S. 1237) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend. Das Mindestseitenverhältnis: Länge zur Breite darf 5 : 4 nicht unterschreiten. Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 50 cm, am Ortgang bis max. 40 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E+D" an der Talseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 4,25 m u. bei Typ E+1 6,30 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. Dachgauben sind unzulässig. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben.

3) Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden 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 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 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 bzw. sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, bis höchstens 1,00 m Höhe, einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden.

6) Terrassen:

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

7) Bepflanzung:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Alle vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

8) Freileitungen:

Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich, auf der der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.

9) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden. An der Westgrenze der Parz. 8025 wird der bestehende Abstand als Abstandsfläche festgesetzt.

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes

23.5.1975

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes

7.4.1976

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

27.4.76 - 27.5.76

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) in Verbindung mit der VO über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.Juni 1961 (BayGVBl. S. 161) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der GO vom 5.12.73 (GVBl.S.599) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.1974 (GVBl.S.502), sowie Art. 107 Abs. 4 der Bayer.Bauordnung in der Neufassung vom 1.10.1974 (GVBl.S.513) geändert durch Gesetz vom 11.11.1974 (GVBl. S. 610)

27.9.1977

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Cham

17.10.77 gez.

(Gitz)
Landrat

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung

11.11.77 - 11.12.77

Gleißau Berg, dec 12.12.77
gez. Rötz