

GEMEINDE MICHEL-SNEUKIRCHEN LANDKREIS CHAM

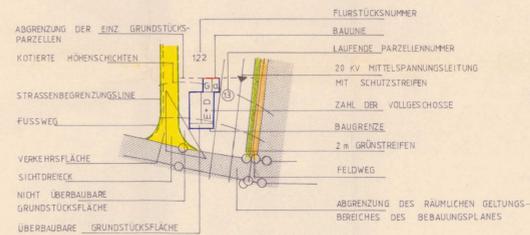
BAUGEBIET "OST" BEBAUUNGSPLAN ALLG. WOHN-GEBIET



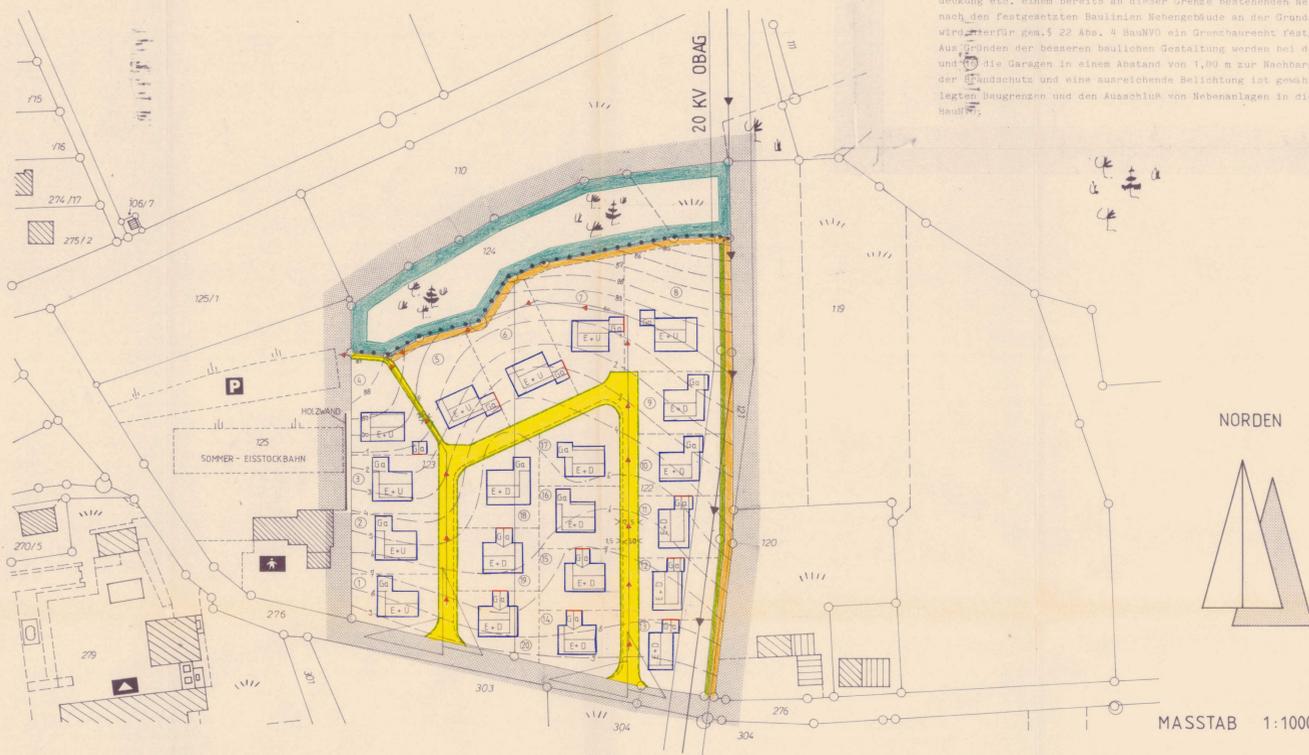
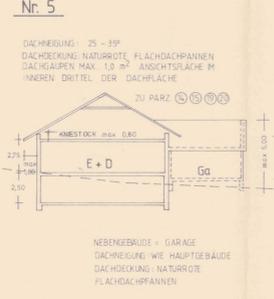
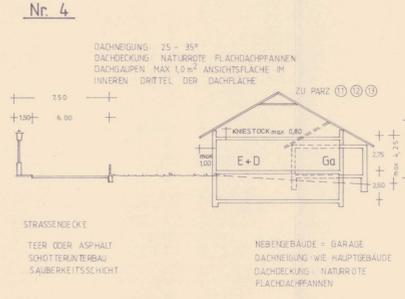
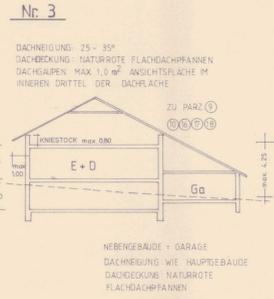
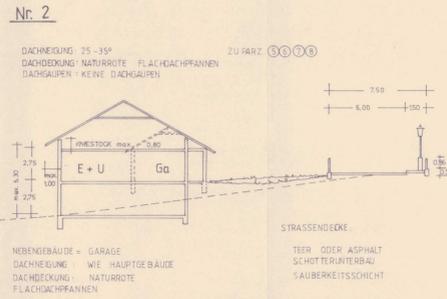
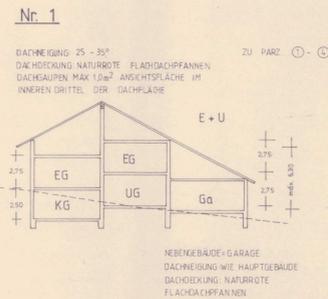
ÜBERSICHT M 1:5000

LEGENDE

- BESTEH. WOHNBEBAUUNG
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U und E+D
m ANGABE d. FIRSTRICHTUNG
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- 20 KV-MITTLERSpannungSLEITUNG
MIT SCHUTZSTREIFEN
- ÖFFENTLICHER FELDWEG
- GEPLANTE KANALISATION
- SCHULE
- PARKPLATZ
- SPORTPLATZ
- FUSSGÄNGERWEG
- KINDERGARTEN
- FLÄCHEN FÜR
FORSTWIRTSCHAFT
- GRÜNFLÄCHEN



REGELBEISPIELE M 1:200



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

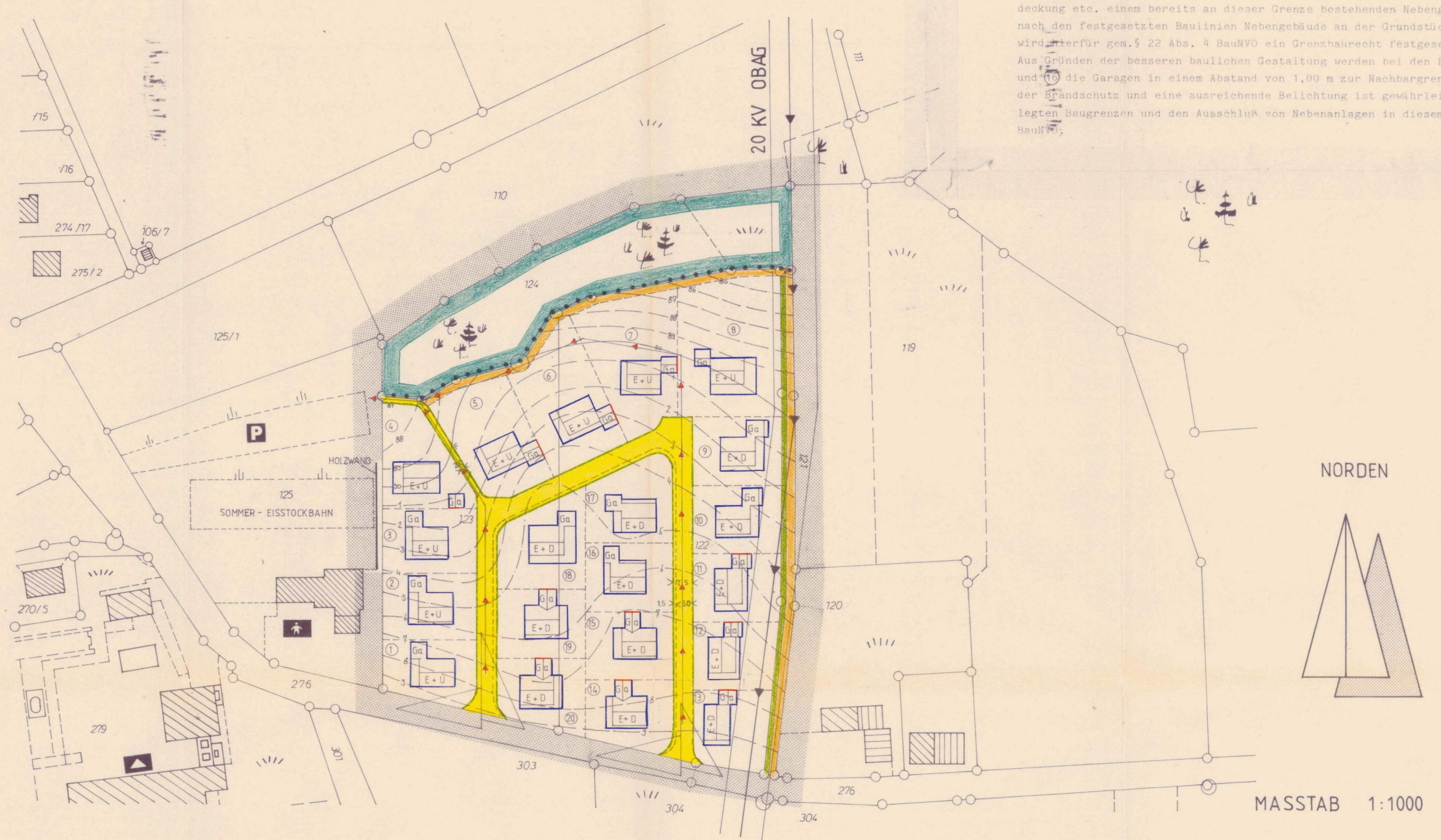
- Nutzungsart**
Das Baugelbiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne der § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.
- Hauptgebäude**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschosshöhen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis 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 50 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 100 cm, am Ortsgang bis zu 120 cm. Dachausbauten zulässig, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgaupen dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Dachgaupen darf 1,0 qm Vorderfläche nicht überschreiten. Außenputz als Glatte- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf auch an der Traufseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ E+U 4,25 m und beim Typ E+D 6,30 m nicht überschreiten.
- Nebengebäude (Garagen)**
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 Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Soweit nach dem festgesetzten Baueintrag Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, sind diese für gew. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festzusetzen. Aus Gründen der besseren baulichen Gestaltung werden bei den Parzellen ①, ②, ③, ④, ⑤ und ⑥ die Garagen in einem Abstand von 1,00 m zur Nachbargrenze zugelassen. Ein ausreichender Länderschutz und eine ausreichende Belichtung ist gewährleistet durch die festgesetzten Baugrenzen und den Ausschluss von Nebenanlagen in diesem Bereich im Sinne des § 14 BauNVO.

- Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig auf den Parzellen ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥ und ⑦ gegenüber den geplanten Garagen auf den Parzellen ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥ und ⑦.
- 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, Farbwechselungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Masenschilde dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- Einfriedigungen**
Zulässig sind Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Mäuren und Rohrmatten, höchst. 1,00 m hoch einachsl. 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 als einheitliches Einfriedungsmaterial senkrechte Holzlatung zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. In den Parzellen ① - ⑦ sind die Zäune zur Schaffung eines grünen Straßenraumes auf die Fläche der Hauptgebäude zurückzusetzen.
- Terrassen**
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- Bepflanzung**
Die zur freien Landschaft hin ausgerichteten Bereiche der Grundstücke sind mit heimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist min. ein großer Baum zu pflanzen. Die Zäune der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen, wobei Kiefer, Thuja, Scheinpalmen und buntlaubigen Gehölze verwendet werden dürfen. Die Bepflanzung der privaten offenen Grundstücken (Vorgrün) ist landschaftgerecht mit heimischen Gehölzen durchzuführen (Artauswahl siehe Eingrünung).
- Eingrünung**
Das Baugelbiet wird an der Ostseite durch einen ca. 5 m breiten Feldweg abgegrenzt. Dieser wird am westlichen Wegrand mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Geeignete Arten hierzu sind: Berg- und Spitzahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Salweide, Hasel, Liguster, Heckenrose, Hartriegel, Schneeball, Pfaffenblüthen, Kornelkirsche.
- Freileitungen**
Freileitungen sind im Baugelbiet mit Ausnahme der bestehenden Mittelspannungslitung nicht zulässig. Stromanschluss, Fernmeldeleitungen etc. sind mit Erdkabeln herzustellen.
- Abstandflächen**
Die Abstandflächen - Abstand Hauptgebäude-seitl. Nachbargrenze - haben mind. 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festlegung der Baugrenzen größere oder geringere Abstände ergeben.
- Schallschutz**
Beilage 1 - Plan, Nr. 2979/2a ist Bestandteil des Bebauungsplanes. (Bei Parzelle ① an der westlichen Giebelseite keine Höhräume in Dachgaupen vorzusehen - bei Parzelle ② keine weiteren Auflagen).
- Sichtfelder**
Die Sichtfelder sind von jeder nichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.
- Solaranlagen**
Solaranlagen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen und sich gut in diese Fläche einfügen.

Genehmigungsverfahren

1. Beschluss der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes	04. Dez. 1979
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	05. Dez. 1979
3. Bürgerbeteiligung nach § 2a BauNVO	01. Aug. 1980
4. Erste Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	03. Feb. 1981
5. Beschluss der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes	12. Feb. 1981 - 13. März 1981
6. Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Begründung und Bebauungsvorschriften und zweite Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	25. März 1981
7. Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung	25. Okt. 1982
8. Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt	
9. Die Genehmigung wurde öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist ersatzkräftig nach § 12 BauNVO mit Datum vom 30. Nov. 1982 und liegt in der Gemeindekanzlei zu den üblichen Geschäftszeiten auf.	

Cham, den 14. 7. 1980
Ing. Rüdiger Paul
Landkreis Cham
geändert am 30.1.1981



deckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude an der Grundstücksgrenze wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt. Aus Gründen der besseren baulichen Gestaltung werden bei den Parzellen 10 und 16 die Garagen in einem Abstand von 1,00 m zur Nachbargrenze der Brandschutz und eine ausreichende Belichtung ist gewährleistet. Die festgelegten Baugrenzen und den Ausschluß von Nebenanlagen in diesem BauNVO.

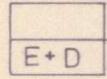
NORDEN

MASSTAB 1:1000

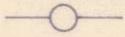
LEGENDE



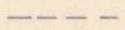
BESTEH. WOHNBEBAUUNG



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+U und E+D
m. ANGABE d. FIRSTRICHTUNG



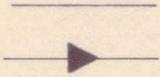
BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



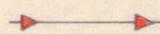
Ga = GARAGE



20 KV- MITTELSPANNUNGSLEITUNG
MIT SCHUTZSTREIFEN



ÖFFENTLICHER FELDWEG



GEPLANTE KANALISATION



SCHULE



PARKPLATZ



SPORTPLATZ

F

= FUSSGÄNGERWEG



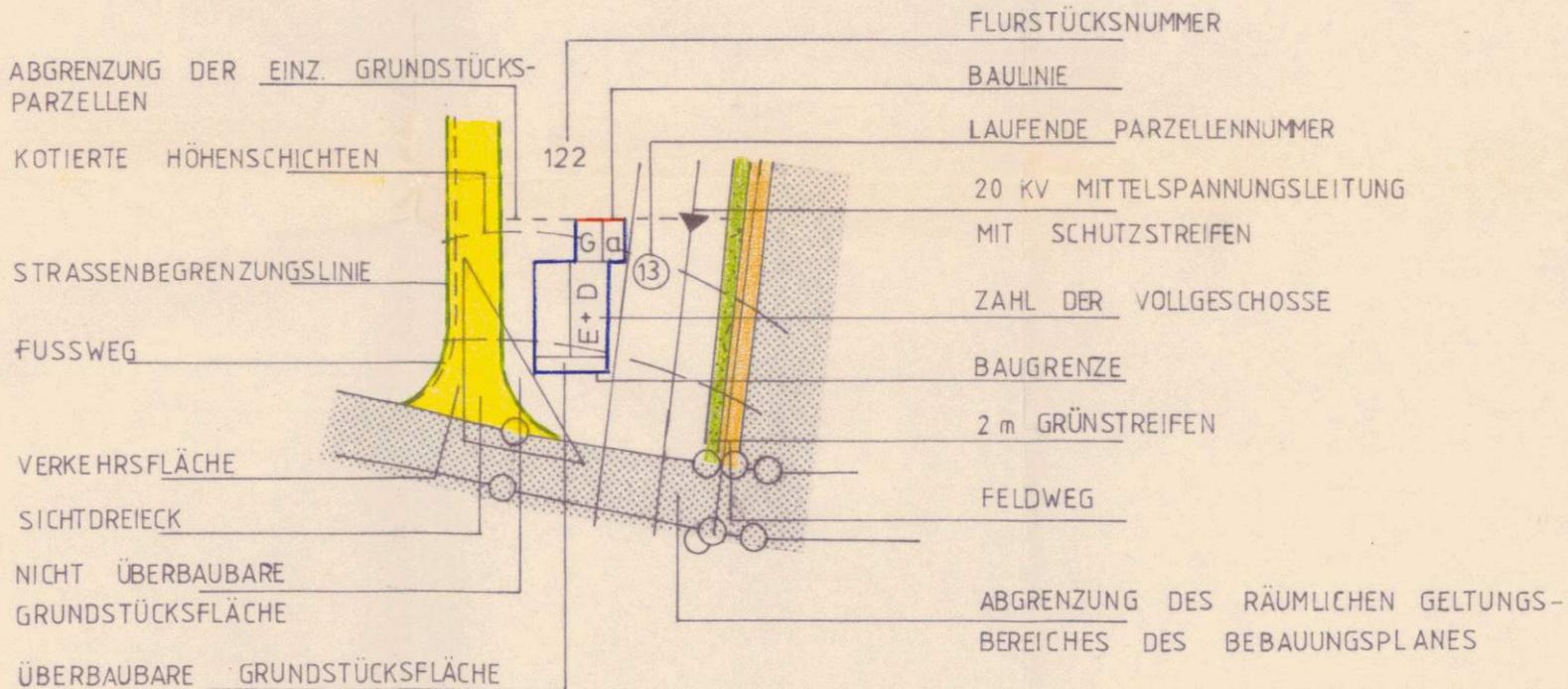
KINDERGARTEN



FLÄCHEN FÜR
FORSTWIRTSCHAFT



GRÜNFLÄCHEN



1) Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne der § 4 der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis 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 50 cm; Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 100 cm, am Ortgang bis zu 120 cm. Dachausbauten zulässig, wenn in Maß und Form die ebene Dachfläche überwiegend gewahrt bleibt. Dachgaupen dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche angeordnet werden. Die Traufe darf hierbei nicht unterbrochen werden. Die Größe der Dachgaupen darf 1,0 qm Vorderfläche nicht überschreiten. Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ E+D 4,25 m und beim Typ E+U 6,30 m nicht übersteigen.

3) Nebengebäude (Garagen)

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 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.

Aus Gründen der besseren baulichen Gestaltung werden bei den Parzellen ①, ②, ③, ⑨, ⑩ und ⑪ die Garagen in einem Abstand von 1,00 m zur Nachbargrenze zugelassen. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung ist gewährleistet durch die festgelegten Baugrenzen und den Ausschluß von Nebenanlagen in diesem Bereich im Sinne des § 14 BauNVO.

4) Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig auf den Parzellen ②, ③, ④, ⑧, ⑨ und ⑰ gegenüber den geplanten Garagen auf den Parzellen ①, ②, ③, ⑨, ⑩, und ⑯

5) 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. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

6) Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchst. 1,00 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 als einheitliches Einfriedungsmaterial senkrechte Holzlattung zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

In den Parzellen ⑭ - ⑳ sind die Zäune zur Schaffung eines grünen Straßenraumes auf die Flucht der Hauptgebäude zurückzusetzen.

7) Terrassen

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

8) Bepflanzung

Die zur freien Landschaft hin ausgerichteten Bereiche der Grundstücke sind mit heimischen Laubgehölzen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen. Je ca. 300 qm Grundstücksfläche ist min. ein großer Baum zu pflanzen.

Die Zäune der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen, wobei keine Thujen, Scheinzypressen und buntlaubigen Gehölze verwendet werden dürfen.

Die Bepflanzung der privaten offenen Grünstreifen (Vorgärten) ist landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen durchzuführen (Artenauswahl siehe Eingrünung).

9) Eingrünung

Das Baugebiet wird an der Ostseite durch einen ca. 5 m breiten Feldweg abgegrenzt. Dieser wird am westlichen Wegrand mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Geeignete Arten hierzu sind: Berg- und Spitzahorn, Eiche, Linde, Buche, Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Salweide, Hasel, Liguster, Heckenrose, Hartriegel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche.

10) Freileitungen

Freileitungen sind im Baugebiet mit Ausnahme der bestehenden Mittelspannungsleitung nicht zulässig. Stromanschluß, Fernmeldeleitungen etc. sind mit Erdkabeln herzustellen.

11) Abstandflächen

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

12) Schallschutz

Beilage 1 - Plan. Nr. 2979/2a ist Bestandteil des Bebauungsplanes. (Bei Parzelle ③ an der westlichen Giebelseite keine Wohnräume im Dachgeschoß vorsehen - bei Parzelle ④ keine weiteren Auflagen).

13) Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

14) Solarheizungen

Solarheizungen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen und sich gut in diese Fläche einfügen.

Genehmigungsverfahren

1. Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
3. Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG.
4. Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
5. Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes
6. Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes bestehend aus Zeichnung, Begründung und Bebauungsvorschriften und zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
7. Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung
8. Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt
9. Die Genehmigung wurde öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig nach § 12 BBauG mit Datum vom **30. Nov. 1982** und liegt in der Gemeindekanzlei zu den üblichen Geschäftszeiten auf.

04. Dez. 1979

05. Dez. 1979

01. Aug. 1980

03. Feb. 1981

12. Feb. 1981 — 13. März 1981

25. März 1981

25. Okt. 1982

.....

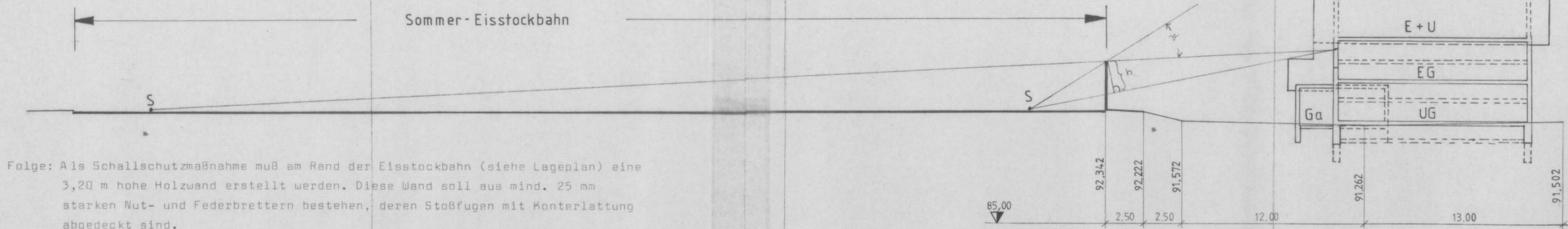
SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN:

Wirksame Wandhöhe $h = 2,10 \text{ m}$

Nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau,

Schattenwinkel $\alpha = 29^\circ$

Blatt 1, Bild 4 beträgt die Schallpegelminderung 17 dB (A)



Folge: Als Schallschutzmaßnahme muß am Rand der Eisstockbahn (siehe Lageplan) eine 3,20 m hohe Holzwand erstellt werden. Diese Wand soll aus mind. 25 mm starken Nut- und Federbrettern bestehen, deren Stoßfugen mit Konterlattung abgedeckt sind.

Zusätzlich soll der Bereich der Holzwand mit heimischen Sträuchern, Kletter- und Rankgewächsen bepflanzt werden.

Bei Parzelle ③ dürfen im Dachgeschoß an der westlichen Giebelseite keine Wohnräume vorgesehen werden!

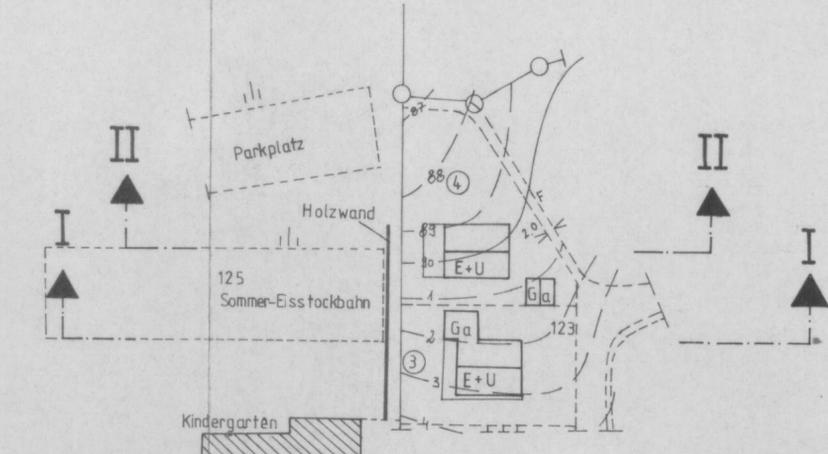
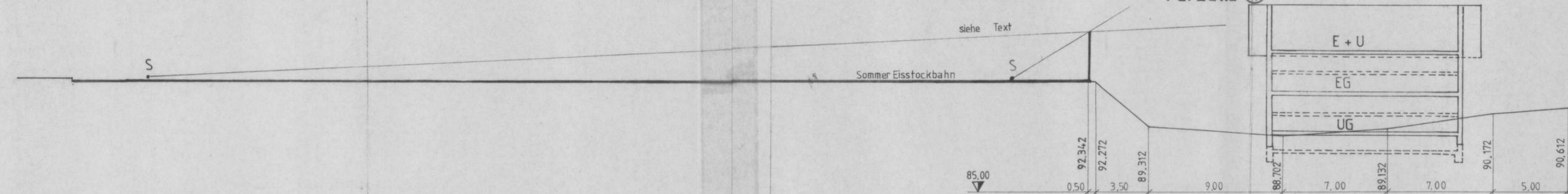
Bei Parzelle ④ sind wegen der ausreichenden Abschirmung durch die Holzwand keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich!

PI

Parzelle ③

PII

Parzelle ④



Lageplan M 1:1000

1	Art und Lage der Bebauung	30.1.81	Roider		
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben BEBAUUNGSPLAN MICHELSNEUKIRCHEN			Beilage: 1		
Vorhabensträger Gem. Michelsneukirchen			Plan-Nr. 2979/2a		
Landkreis Cham			Gemeinde: Michelsneukirchen		
Maßstab	PROFILAUFNABME BEI EISSTOCK-	Tag:		Name:	
1:200	BAHN (Schallschutzmaßnahmen)	entw.			
		gez.		13.6.80 Maier G.	
		gepr.			
Entwurfsverfasser			Cham, den		
ING. BÜRO FREY U. POSEL · BER. ING. GRAD. · BDAB · ATV			Posel		
8490 Cham · Ludwigstraße 8 · Fernsprecher (09971) 1731					