

Legende

Planliche Festsetzungen

- Grenze des Änderungsbereiches
- Grenze der Nutzungsart
- WA (§4 BauNVO vom 23.01.1990)
- GENb (§8 BauNVO vom 23.01.1990)
- Geplante Gebäude mit Angabe der Firstrichtung
- Anzahl der Vollgeschosse (Erdgeschö u. Dachgeschö)
- Geplante Garagen mit Angabe der Firstrichtung
- Baugrenze
- Maßlinie mit Angabe der Straßen- bzw. Wegbreiten in m
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünflächen
- Straßenbegleitgrün
- Sichtschutzpflanzung Gewerbegebiete (Zb) nach gen. Grünordnungsplan v. 10.05.82
- Walpflanzung (1c) nach gen. Grünordnungsplan v. 10.05.82
- zu pflanzende Bäume
- Parkanlage
- Fuß- und Radweg
- Gehweg
- Grundstückzufahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Privater Stellplatz (geplant)
- Geplante Trafostation
- Oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen
- Unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen
- Flächen für Aufschüttung (Lärmschutzwall)

Planliche Hinweise

- Bestehende Bebauung
- Flurstücksnummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Parzellennummer

3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "AM MÖNCHSWEIHER" IN ALTENMARKT

Stadt: Cham
Landkreis: Cham
Regierungsbezirk: Oberpfalz

A. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zur 3. Bebauungsplanänderung "Am Mönchsweiher" in Altenmarkt.

- Lage:**
Der Stadtteil Altenmarkt liegt ca. 2 km südwestlich der Kreisstadt Cham. Die Verbindung mit der Kreisstadt und dem überregionalen Verkehr erfolgt über die Bundesstraße B 85. Der Bereich in dem der Bebauungsplan geändert wird, umfasst das Wohngebiet zwischen dem Ortskern Altenmarkt und dem angrenzenden Gewerbegebiet sowie den östlichen Teil des Gewerbegebietes. Er wird von 2 Straßen erschlossen: Der Rodinger Straße und der OD Altenmarkt. Ergänzt wird das Straßennetz durch einen internen Fußweg im Wohngebiet, für den an geeigneten Stellen Zugänge geplant werden. Die innere Erschließung wird über die verlängerte Sichtstraße (Einkaufsweg) ausgeführt, die als Wohnstraße konzipiert werden soll.
- Hinweise zur Planung:**
Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.
Mit der Planung soll aber auch durch Raumbildungen, Bauweise, Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen und durch entsprechende baurechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz einer stärkeren landschaftsbezogenen Bauweise im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.
- Planungsrechtliche Situation:**
Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Cham vom 09.10.1986 ist das Änderungsbereich als WA bzw. GENb-Gebiet enthalten. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern:
3 (Teil), 75 (Teil), 76, 77, 78, 79, 80, 81, 81/2, 82, 83, 102, 104 (Teil), 104/C, 104/D, 104/E, 111/3, 111/5, 111/6, 112/3, 112/11, 112/30, 638 (Teil)
- Erfordernisse der Planaufstellung:**
Für ganz Altenmarkt wurde eine Studie in Auftrag gegeben, die für eine bessere Verkehrsführung in und um den Bereich Altenmarkt sorgen soll. Es wurde ein Konzept entwickelt, das vorsieht, den Schwerlastverkehr ins Gewerbegebiet nicht mehr durch die Ortsdurchfahrtsstraße oder Rodinger Straße zu führen. Die im Geltungsbereich liegende Rodinger Straße wird verkehrstechnisch besser geführt, die Anbindung an die Straße zum Gewerbegebiet (Altenmarkt) wird sinnvoller aufgebaut, der Verkehrsfluß soll langsamer werden. Aus diesem Grund soll z.B. an der östlichen Grenze der Parzelle 81 keine Ein- bzw. Ausfahrt zur Rodinger Straße erfolgen. Die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke werden nach heutigen städtebaulichen Aspekten geplant, verordnet und besser zugeschnitten.
- Bodenverhältnisse:**
Der Untergrund besteht aus sandigem Boden, das Grundwasser liegt ca. 2 m unter dem Gelände.
- Größe des Änderungsbereiches:**
Im Planungsbereich der Bebauungsplanänderung sind mindestens 11 Wohneinheiten (ohne Einliegerwohnungen) für mindestens 40 Bürger des Stadtteils Altenmarkt vorgesehen. Zusätzlich können in den Ober- und Dachgeschossen Wohnungen vorgesehen werden. Die Fläche des Bruttoablandes beträgt ca. 3,19 ha (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung), ca. 0,30 ha Grünflächen, ca. 0,03 ha Straßenbegleitgrün und ca. 0,45 ha befestigte Verkehrsflächen.

B. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayVO

- Allgemeines Wohngebiet - WA (§4 BauNVO vom 23.01.1990)**
1. Maß der baulichen Nutzung
Höchstens ein Erdgeschö und ein ausgebautes Dachgeschö (Vollgeschö) zulässig
max. Grundflächenzahl 0,4
max. Geschöflächenzahl 0,6
Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschöflächenzahlen zulässig
2. Grundstücksgröße, Grenzbebauung
Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 500 m²
Bei Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzuschließen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
3. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten
Anstelle der gepl. Garagen können auch offene Stellplätze oder Carport's errichtet werden.
Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freibrieflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Stampflaster, Rasengittersteine).
Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 50 cm Breite anzulegen.
4. Bauliche Gestaltung
4.1 Dächer
Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden, bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszuliegen.
E + D = 24 - 34 °
Dachneigung: ausschließlich aus naturrotten Dachziegeln; bei Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch nicht nachdunkelnde Bleche erlaubt.
Dachdeckung: Schieppgauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander: mind. 2,00 m
gesamte Breite aller Gauben: Gebäudebreite = max. 1 : 3
Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m
gesamte Breite aller Gauben: Gebäudebreite = max. 1 : 4
Eine Mischung unterschiedlicher Gaubenformen ist nicht zulässig.
Kniestock: Bei einer Dachneigung von 24 - 29 ° max. 1,50 m
Bei einer Dachneigung von 30 - 34 ° max. 0,90 m (von Oberkante Rondecke bis Oberkante Fußfette gemessen)
Dachüberstand: - giebelseitig ohne Balkon max. 0,60 m
- giebelseitig mit Balkon min. 0,30 m
- traufseitig ohne Balkon max. 0,90 m
- traufseitig mit Balkon min. 0,40 m
max. 1,10 m
Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind lüftung in der Dachfläche zulässig, sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.
Baukörper und Außenwände
Grundkörperproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z.B. Loggien) auszubilden.
Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentik ist nicht gestattet. Ornamentische Putzglieder am Giebel, an Ecken, an Fenstern und Türumrahmungen sind in unauffälliger Weise erlaubt. Am Giebel und an Nebengebäuden sind auch holzverputzte Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegen stehen.
Wandhöhe ab OK Gelände: max. 5,20 m
Eine Sockelhöhe größer als 0,30 m ist nicht zulässig.
Zur Farbgebung der Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farböne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.
Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches, vertikales Ausgangsformat zu wählen. Öffnungen mit einer Breite von mehr als 1 m sind symmetrisch zu unterteilen.
Nebengebäude
Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.
Außenwerbung
Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten, Selbstsuchende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen sind unzulässig.
Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,30 m² zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Nasenschilde" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.
4.2 Einfriednung
Als straßenseitige Einfriednung sind Holzlatzen- und Hainzelhäuzle, senkrecht gelattet, zulässig. Oberflächenbehandlung farblos oder mit hellbraunem nicht deckendem Holz imprägniermittel. Zaunfelder vor Zaunposten durchlaufend, Zaunposten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenebene max. 1,00 m. Sockel nicht erlaubt; Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Holz hergestellt werden.
Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriednungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.
4.3 Abstandflächen
Bezüglich der Abstandflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
4.4 Auffüllungen und Abgrabungen
Höhenversprünge an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Stützmauern sind ebenfalls nicht zulässig.

II. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung - GENb (§ 8 BauNVO vom 23.01.1990)

1. Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschöbe max. II
max. Grundflächenzahl 0,6
max. Geschöflächenzahl 1,2
Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschöflächenzahlen zulässig
2. Stellplätze
Auf dem Baugrundstück sind je 40 m² Nettoutfläche 1 Stellplatz zu errichten.
Für Lageräume und Lagerplätze sind je 80 m² ebenfalls 1 Stellplatz zu errichten.
- Besucherstellplätze müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- Bei offensichtlichem Minderverhältnis günstigerfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten.
- Nur selbstständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 v.H. der Nutzfläche bleiben unberücksichtigt.
Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Stampflaster, Rasengittersteine).
Bei Stellplatzanlagen ab 10 PKW ist spätestens nach 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Befriedungsstreifen anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum und entsprechenden Strauchem zu bepflanzen.
3. Lagerplätze
Lagerplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Stampflaster, Rasengittersteine).
4. Bauliche Gestaltung
4.1 Dächer
Dachform: Satteldach, Pultdach und Flugdach bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden.
Dachdeckung: Trapezblech, Wellplatten (Asbestfrei) oder Bitumenbahnen, naturrot.
Kniestock: Kein Kniestock erlaubt.
Dachüberstand: Am Ortsgang 0,40 - 1,00 m
An der Traufe 0,40 - 1,00 m
4.2 Baukörper und Außenwände
Grundkörperproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte auszubilden.
Die Außenwände sind aus verputztem Mauerwerk, Trapezblech oder Holzschalung herzustellen soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegen stehen.
Zur Farbgebung der Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farböne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.
Eine Sockelhöhe größer als 0,30 m ist nicht zulässig.
Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches, vertikales Ausgangsformat zu wählen. Öffnungen mit einer Breite von mehr als 1 m sind symmetrisch zu unterteilen.
Nebengebäude
Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.
Außenwerbung
Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten, Selbstsuchende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen sind unzulässig.
Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,30 m² zu beschränken.
4.3 Einfriednung
Als Einfriednung ist nur die Errichtung von durchsichtigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt. Zulässig sind vertikale Metallstäbe in Stahlrahmen und Maschendrahtzäune.
Zur Verbesserung des straßenbegleitenden Ortsbildes sind die Einfriednungen an den Straßenseiten hinter die Pflanzungen zurückzusetzen.
4.4 Abstandflächen
Bezüglich der Abstandflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
4.5 Auffüllungen und Abgrabungen
Höhenversprünge an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Stützmauern sind ebenfalls nicht zulässig. Entabgrabungen innerhalb der Schutzstreifen der Gestaltung sind nicht statthaft.
7. Für das geplante Betriebsleiterwohnhaus auf Parzelle 80 im Gewerbegebiet gelten die gleichen Festsetzungen wie für das Allgemeine Wohngebiet.

III. Grünordnung

- Die textlichen Festsetzungen des vorh. rechtskräftigen Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.04.1982 sind weiterhin verbindlich zu beachten.
- Außerdem gilt für Gewerbegebiete:**
- Zwischen den einzelnen Grundstücken sollten entlang der Grundstücksgrenzen je ein mind. 2,50 m breiter Grünstreifen, der mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist, angelegt werden.
 - Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollten durch Baumpflanzungen aufgelockert werden, so daß mind. alle 300 m ein Baum zu stehen kommt.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Noten der jeweiligen EFOK (Erdgeschöfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im lichten Abstand von 2,0 m rechts u. links der Leitungssache nach gepflanzt werden.
Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angetragen.
Niederschlagswasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und können zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden.
Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
Planunterlagen
Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes; zur genauen Maßeinnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenschichten können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes

JAM MÖNCHSWEIHER

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 98 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 27.03.1995... die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- u. Grünordnungsplanes „Am Mönchsweiher“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Lageplanarstellung M = 1:1000 auf dem Änderungsplan maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inhalt der Änderung
Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und dem textlichen Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.03.1995.

§ 3
Inkrafttreten
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 10.07.1995
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 03.03.1994... die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- u. Grünordnungsplanes „Am Mönchsweiher“ beschlossen. Der Beschluß wurde am 10.04.1995... ortsüblich bekanntgemacht.

Cham, den 11.06.1995
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 27.03.1995... hat in der Zeit vom 10.04.1995... bis 25.04.1995... öffentlich ausgelegt.

Cham, den 25.04.1995
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 21.06.1995... wurde mit Stadtratsbeschluß vom 22.06.1995... gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.1995... bis 18.08.1995... öffentlich ausgelegt.

Cham, den 19.08.1995
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.03.1995... den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.03.1995... als Satzung beschlossen.

Cham, den 28.03.1995
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 25.06.1995... AZ 50-1-610/8 Nr. 4.2.4. III... gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Änderungsplan wurde am 09.07.1995... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtsaal Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt der Änderungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 10.07.1995
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

J.Nr. 4.2.4.III
Kölnstr. 100a 94074 Cham
§ 50.1 (14. Straßendruck)

STADT CHAM

3. ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLANES "AM MÖNCHSWEIHER"

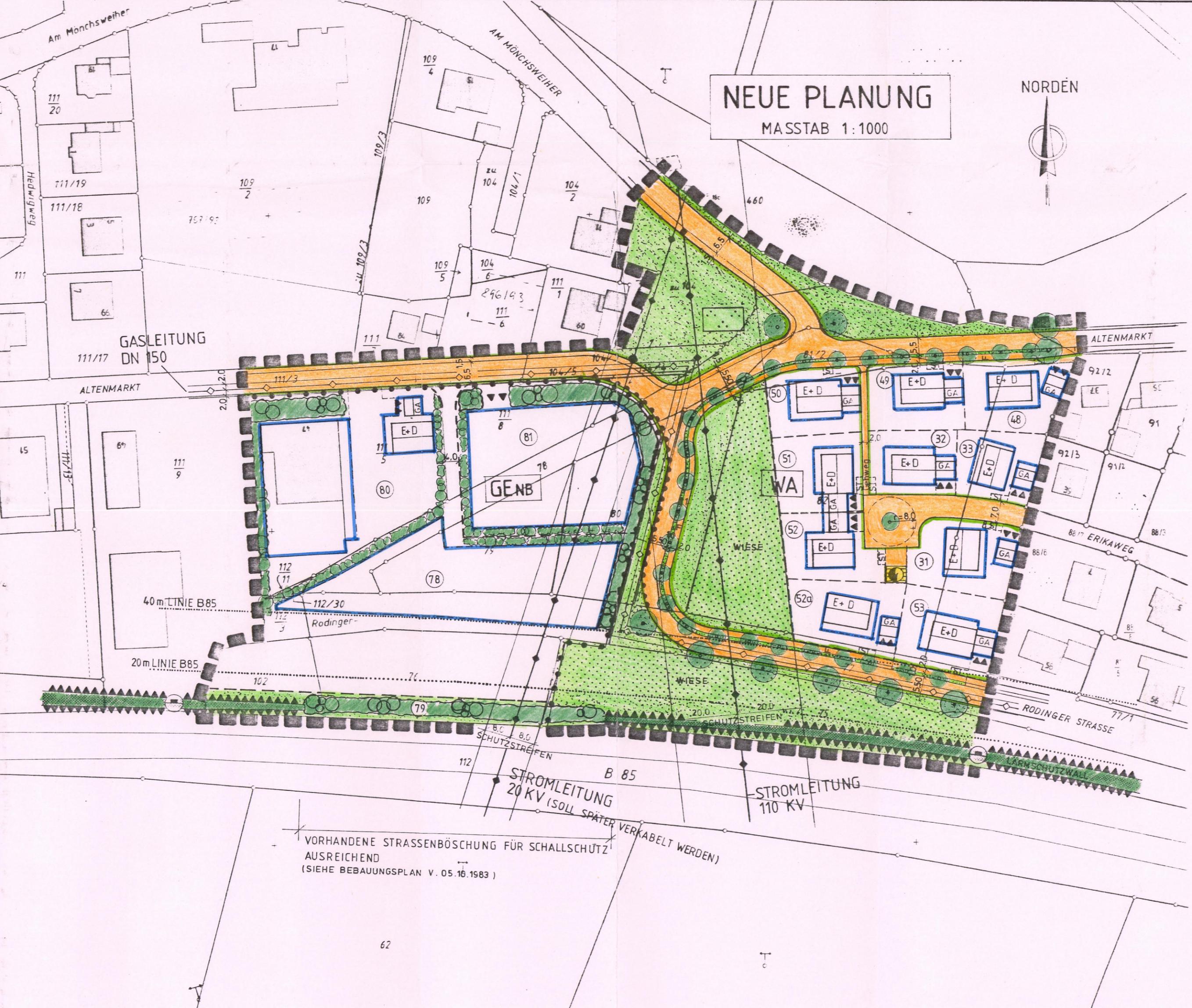
PLANUNG: STADTBAUAMT CHAM
MARKTPLATZ 2
93 413 CHAM

Aufgestellt: Cham, den 29.03.1995
Geändert: Cham, den 21.06.1995
Cham, den 26.02.1996

NEUE PLANUNG

MASSTAB 1:1000

NORDEN



GASLEITUNG DN 150

40m LINIE B85

20m LINIE B85

STROMLEITUNG 20 KV (SOLL SPÄTER VERKABELT WERDEN)

STROMLEITUNG 110 KV

VORHANDENE STRASSENBÖSCHUNG FÜR SCHALLSCHUTZ AUSREICHEND (SIEHE BEBAUUNGSPLAN V. 05.10.1983)

Legende:

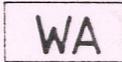
Planliche Festsetzungen:



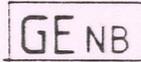
Grenze des Änderungsbereiches



Grenze der Nutzungsart



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990)



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
(§ 8 BauNVO vom 23.01.1990)



Geplante Gebäude mit Angabe der Firstrichtung

E+D

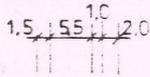
Anzahl der Vollgeschosse (Erdgeschoß u. Dachgeschoß)



Geplante Garagen mit Angabe der Firstrichtung



Baugrenze



Maßlinie mit Angabe der Straßen- bzw. Wegbreiten in m



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Grünfläche



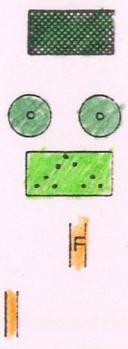
Private Grünflächen



Straßenbegleitgrün



Sichtschutzpflanzung Gewerbegebiete (2b)
nach gen. Grünordnungsplan v. 10.05.82



Wallbepflanzung (1c) nach gen. Grünordnungsplan v. 10.05.82

zu pflanzende Bäume

Parkanlage

Fuß- und Radweg

Gehweg

4. B.
4.1



Grundstückszufahrt



Bereich ohne Ein - und Ausfahrt



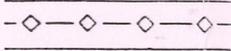
Privater Stellplatz (geplant)



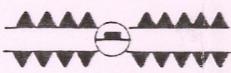
Geplante Trafostation



Oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen



Unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen



Flächen für Aufschüttung (Lärmschutzwall)

Planliche Hinweise:



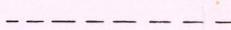
Bestehende Bebauung

79,80

Flurstücksnummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Parzellennummer

B. Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

I. Allgemeines Wohngebiet - WA (§4 BauNVO vom. 23.01.1990)

1. Maß der baulichen Nutzung

Höchstens ein Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß (Vollgeschoß) zulässig.

max. Grundflächenzahl 0,4

max. Geschoßflächenzahl 0,8

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig.

2. Grundstückgröße, Grenzbebauung

Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 500 m²

Bei Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung usw. an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3. Garagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Anstelle der gepl. Garagen können auch offene Stellplätze oder Carport's errichtet werden.

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mind. 50 cm Breite anzulegen.

4. Bauliche Gestaltung

4.1

Dächer

Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen.

Dachneigung: $E + D = 24 - 34^\circ$

Dachdeckung: ausschließlich aus naturroten Dachziegeln; bei Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch nicht nachdunkelnde Bleche erlaubt.

Dachgauben: Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° erlaubt.
Mindestabstand vom Ortgang 2,50 m.

Schleppgauben: Breite max. 2,00 m, Abstand untereinander : min. 2,00 m
gesamte Breite aller Gauben : Gebäudebreite = max. 1 : 3

Satteldachgauben: Breite max. 1,50 m, Abstand untereinander: min. 1,50 m
gesamte Breite aller Gauben : Gebäudebreite = max. 1 : 4

Eine Mischung unterschiedlicher Gaubenformen ist nicht zulässig.

Kniestock: Bei einer Dachneigung von $24 - 29^\circ$ max. 1,50 m
Bei einer Dachneigung von $30 - 34^\circ$ max. 0,90 m
(von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette gemessen)

Dachüberstand:

- giebelseitig ohne Balkon max. 0,60 m
min. 0,30 m
- giebelseitig mit Balkon max. 0,90 m
- traufseitig ohne Balkon max. 0,90 m
min. 0,40 m
- traufseitig mit Balkon max. 1,10 m

Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig; sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

4.2

Baukörper und Außenwände

Grundrißproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z. B. Loggien) auszubilden.
(Traufseite : Giebelseite: mind. 3 : 2) Gebäudebreite jedoch max. 10,00 m

Anbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig , dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen. Ornamentputze sind nicht gestattet. Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken, als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt. Am Giebel und an Nebengebäuden sind auch holzverschaltete Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegen stehen.

Wandhöhe ab OK Gelände: max. 5,20 m
Eine Sockelhöhe größer als 0,30 m ist nicht zulässig.

Zur Farbgebung der Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches, vertikales Ausgangsformat zu wählen. Öffnungen mit einer Breite von mehr als 1 m sind symmetrisch zu unterteilen.

4.3

Nebengebäude

Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

4.4

Außenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,30 m² zu beschränken. Die Ausladung für sog. "Nasenschilder" darf nicht mehr als 60 cm Tiefe erreichen.

4.5

Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Oberflächenbehandlung farblos oder mit hellbraunem nicht deckenden Holzimprägniermittel. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 1,00 m, Sockel nicht erlaubt. Pfeiler für Gartentüren und Tore dürfen nur in verputztem Mauerwerk, Naturstein oder Holz hergestellt werden.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

5.

Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

6.

Auffüllungen und Abgrabungen

Höhenversprünge an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Stützmauern sind ebenfalls nicht zulässig.

II. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung - GENB (§ 8 BauNVO vom 23.01.1990)

1. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße max. II

max. Grundflächenzahl 0,6

max. Geschoßflächenzahl 1,2

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig.

2. Stellplätze

Auf dem Baugrundstück sind je 40 m² Nettonutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Für Lagerräume und Lagerplätze sind je 80 m² ebenfalls 1 Stellplatz zu errichten.

- Besucherstellplätze müssen während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.
- Bei offensichtlichem Mißverhältnis günstigenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten.
- Nur selbstständige Lagerflächen; zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 v.H. der Nutzfläche bleiben unberücksichtigt.

Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

Bei Stellplatzanlagen ab 10 PKW ist spätestens nach 5 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und mit mindestens einem heimischen Laubbaum und entsprechenden Sträuchern zu bepflanzen.

3. Lagerplätze

Lagerplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

4. Bauliche Gestaltung

4.1

Dächer

Dachform: Satteldach, Pultdach und Flugdach bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden.

Dachneigung: 5 - 8 °

Dachdeckung: Trapezblech, Wellplatten (Asbestfrei) oder Bitumenbahnen, naturrot

Kniestock: Kein Kniestock erlaubt.

Dachüberstand: Am Ortgang 0,40 - 1,00 m
An der Traufe 0,40 - 1,00 m

4.2

Baukörper und Außenwände

Grundrißproportionen: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte auszubilden.
(Traufseite : Giebelseite: mind. 3 : 2)

Anbauten sind zulässig , dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

Wandhöhen ab OK Gelände: max. 7,50 m

Die Außenwände sind aus verputztem Mauerwerk, Trapezblech oder Holzschalung herzustellen soweit Bestimmungen des Brand-schutzes nicht entgegen stehen.

Zur Farbgebung der Fassaden sind Weiß oder gedeckte, erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

Eine Sockelhöhe größer als 0,30 m ist nicht zulässig.

Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches, vertikales Ausgangsformat zu wählen. Öffnungen mit einer Breite von mehr als 1 m sind symmetrisch zu unterteilen.

4.3

Nebengebäude

Garagen und Geräteschuppen sind in Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

4.4

Außenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht ver-unstalten. Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen sind unzulässig.

Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 6,00 m² zu beschränken.

- 4.5 Einfriedung
- Als Einfriedung ist nur die Errichtung von durchsichtigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt. Zulässig sind vertikale Metallstäbe in Stahlrahmen und Maschendrahtzäune.
- Zur Verbesserung des straßenbegleitenden Ortsbildes sind die Einfriedungen an den Straßenseiten hinter die Pflanzungen zurückzusetzen.
5. Abstandflächen
- Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
6. Auffüllungen und Abgrabungen
- Höhenversprünge an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Stützmauern sind ebenfalls nicht zulässig. Erdabtragungen oder -aufschüttungen (auch zeitlich begrenzte Erdablagerungen) innerhalb der Schutzstreifen der Gasleitung sind nicht statthaft.
7. Für das geplante Betriebsleiterwohnhaus auf Parzelle 80 im Gewerbegebiet gelten die gleichen Festsetzungen wie für das „Allgemeine Wohngebiet“.

III. Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen des vorh. rechtskräftigen Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.04.1982 sind weiterhin verbindlich und zu beachten.

Außerdem gilt für Gewerbegebiete:

- Zwischen den einzelnen Grundstücken sollten entlang der Grundstücksgrenzen je ein mind. 2,50 m breiter Grünstreifen, der mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist, angelegt werden.
- Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollten durch Baumpflanzungen aufgelockert werden, so daß mind. alle 300 m² ein Baum zu stehen kommt.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im lichten Abstand von 2,0 m rechts u. links der Leitungssachse nach örtlicher Einweisung durch Ferngas Nordbayern GmbH gepflanzt werden.

Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Niederschlagwasser von den Dächern ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und können zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes

„AM MÖNCHSWEIHER“

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 98 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am ~~27.03.1996~~ die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- u. Grünordnungsplanes „Am Mönchsweiher“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Lageplandarstellung M = 1:1000 auf dem Änderungsplan maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

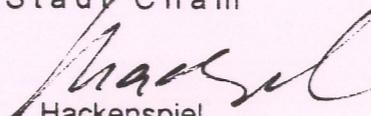
Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und dem textlichen Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ~~26.02.1996~~.

§ 3

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 10.07.1996
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 03.03.1994 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- u. Grünordnungsplanes „Am Mönchsweiher“ beschlossen. Der Beschluß wurde am 10.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 11.04.1995
Stadt Cham

Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 29.03.1995 hat in der Zeit vom 10.04.1995 bis 25.04.1995 stattgefunden.

Cham, den 26.04.1995
Stadt Cham



Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 21.06.1995 wurde mit Stadtratsbeschuß vom 22.06.1995 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.1995 bis 18.08.1995 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 19.08.1995
Stadt Cham



Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.03.1996 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.02.1996 als Satzung beschlossen.

Cham, den 28.03.1996
Stadt Cham



Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 25.06.1996 AZ 50.1-610/B.Nr.4.2.4. III gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

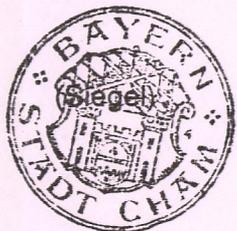
Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Änderungsplan wurde am 09.07.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Änderungsplan in Kraft.

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

Cham, den 10.07.1996
Stadt Cham



Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister