



Gemeinde Chamerau

2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Badwinkel – 4. Erweiterung“

im Bereich der Parzellen 3 und 4

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:



Gemeinde Chamerau
Stefan Baumgartner
1. Bürgermeister

Kindergartenweg 3
93466 Chamerau
Tel.: 09944/3417-0
E-Mail: poststelle@chamerau.de

Planungsstand: 24.05.2022
28.09.2022

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Badwinkel – 4. Erweiterung“:

Die 2. Änderung betrifft die Parzellen 3 und 4 des Bebauungsplanes „Badwinkel – 4. Erweiterung 1. Änderung“ in der Fassung vom 27.10.2010.

Aufgrund einer Bauanfrage bei der Gemeinde Chamerau für die Parzelle 3 und 4 im Baugebiet „Badwinkel – 4. Erweiterung“ soll hier die Errichtung eines Wohngebäudes mit 3 Einliegerwohnungen, integrierter Doppelgarage und separater Doppelgarage ermöglicht werden.

Um dies zu gestatten, sollen

- die Baugrenzen auf der Parzellen 3 und 4 neu definiert werden;
- auf Parzelle 3 und 4 werden drei Vollgeschoße erlaubt,
- Dachneigungen werden auf 0 – 40° abgeändert,
- Flachdächer werden zulässig,
- die max. Wandhöhen und Auffüllungen werden erhöht,
- an der Sockelzone wird eine Kombination aus Holz und ortstypischen Naturstein zugelassen.

Die Änderung begründet sich durch die städtebauliche Zielsetzung nach §1 Abs. 5 BauGB, dass vorrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB) erfolgen sollen. Dies beinhaltet auch, dass eine maßvolle Nachverdichtung der Bebauung im Bereich der Parzellen 3 und 4 ermöglicht wird.

Durch diese geringfügige Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des äußeren Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Textlichen Festsetzungen:

Alte Fassung	Neue Fassung
<p><u>4. Maß der baulichen Nutzung</u> Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen zulässig: Parzelle 1-3: U + I + D max. 3 Vollgeschosse, beschränkt auf max. 2 Wohnungen mit Einliegerwohnung je Wohngebäude Parzelle 4-9: I + D max. 2 Vollgeschosse, beschränkt auf max. 2 Wohnungen.</p>	<p><u>4. Maß der baulichen Nutzung</u> Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen zulässig: Parzelle 1-2: U + I + D max. 3 Vollgeschosse, beschränkt auf max. 2 Wohnungen mit Einliegerwohnung je Wohngebäude Parzelle 5-9: I + D max. 2 Vollgeschosse, beschränkt auf max. 2 Wohnungen. <i>Zusätzlicher Text:</i> Parzelle 3 und 4: U + II max. 3 Vollgeschosse, beschränkt auf max. 1 Wohnung mit 3 Einliegerwohnungen</p>
<p><u>5.1. Baukörper</u> Die Firstrichtungen der Gebäude hingegen sind zwingend</p>	<p><u>5.1. Baukörper</u> Die Firstrichtung der Gebäude ist frei wählbar</p>
<p><u>5.2. Dachform, -neigung, (...), Wandhöhen</u> Zulässige Dachformen: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Dachneigung: 29-40°, bei Zeltdach: 16-25° Die max. zul. Wandhöhen betragen bei: U + I + D: bergseits 5,50 m talseits 7,25 m</p>	<p><u>5.2. Dachform, -neigung, (...), Wandhöhen</u> Zulässige Dachformen: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach Dachneigung: 0-40° Die max. zul. Wandhöhen betragen bei: U + I + D: bergseits 5,50 m talseits 7,25 m</p>

I + D: bergseits 4,25 m talseits 6,25 m	I + D: bergseits 4,25 m talseits 6,25 m <i>Zusätzlicher Text:</i> U + II: bergseits 6,80 m talseits 8,80 m
5.3. Fassadengestaltung Fassadengestaltungen sind ausschließlich aus Holz zulässig.	5.3. Fassadengestaltung <i>Zusätzlicher Text:</i> Fassadengestaltungen der Sockelzone sind als eine Kombination aus Holz und ortstypischen Naturstein zulässig
10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen.	10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,50 m betragen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 04.02.2008 mit der 1. Änderung vom 27.10.2010 haben weiterhin Gültigkeit.

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Präambel:

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 BayBO erlässt der Gemeinderat folgende

SATZUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Badwinkel – 4. Erweiterung“ im Bereich der Parzellen 3 und 4 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. Art. 23 ff GO hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau in seiner Sitzung am 28.09.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Badwinkel – 4. Erweiterung“ im Bereich der Parzelle 3 und 4 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teiles in der Fassung vom 28.09.2022 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 28.09.2022.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Chamerau, den 05.10.2022

.....
(Baumgartner, 1. Bürgermeister)

2. Änderung des Bebauungsplanes „Badwinkel – 4. Erweiterung“ im Bereich der Parzellen 3 und 4

Gemeinde Chamerau Landkreis Cham

Verfahrensbeschreibung:

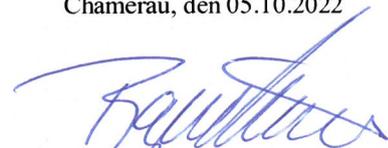
1. Der Gemeinderat Chamerau hat in der Sitzung vom 24.05.2022 beschlossen den Bebauungsplan „Badwinkel – 4. Erweiterung“ in Chamerau im Bereich der Parzellen 3 und 4 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.
2. Den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern und den Trägern öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 01.07.2022 bis 04.08.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Gemeinderat Chamerau hat in der Sitzung vom 28.09.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Badwinkel – 4. Erweiterung“ im Bereich der bisherigen Parzellen 3 und 4 in der Fassung vom 28.09.2022. als Satzung beschlossen.
4. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Badwinkel – 4. Erweiterung“ im Bereich der bisherigen Parzellen 3 und 4 in der Fassung vom 28.09.2022 wurde am 05.10.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortstüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft.
Sie wird mit Begründung seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Badwinkel – 4. Erweiterung“ im Bereich der bisherigen Parzellen 3 und 4 ist damit rechtsverbindlich.

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



Chamerau, den 05.10.2022

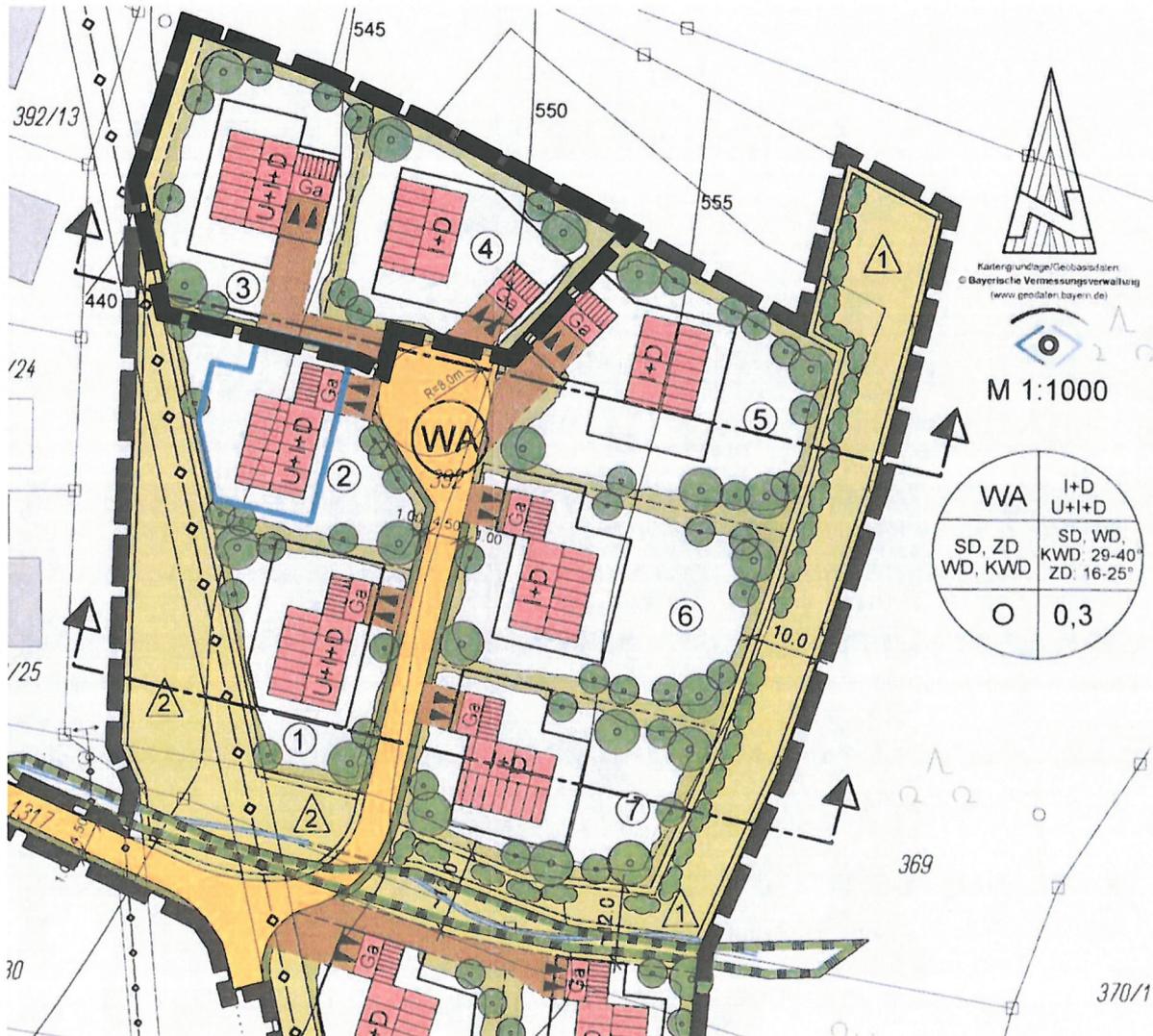

.....
(Baumgartner, 1. Bürgermeister)

Planfertiger:

Cham, den 28.09.2022



Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan



Kartographie/Geobasistien
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geportal.bayern.de)



M 1:1000

WA	I+D U+I+D
SD, ZD WD, KWD	SD, WD, KWD: 29-40° ZD: 16-25°
○	0,3

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- laufende Parzellenummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)
- 20 kV - Leitung (E.ON), erdverlegt
- best. Wasserleitung DN 250 ST der WBW mit Schutzstreifen
- Höhenschichtlinie
- öffentliche Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie und Mehrzweckstreifen
- öffentlicher Grünstreifen
- bestehende Bebauung
- Spielplatz

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend), Angabe der max. zul. Geschosse, Garagen mit Zufahrtsrichtung
- Baugrenze
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 - 3 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = Bauweise: ○ = offene Bauweise
 - 6 = max. zulässige GRZ

Bebauungsplanänderung



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)
- Höhenschichtlinie

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Baugrenze
- 1 = Art der Nutzung
 - 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 - 3 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, FD = Flachdach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
 - 4 = Dachneigung
 - 5 = Bauweise: O = offene Bauweise
 - 6 = max. zulässige GRZ

Übersichtslageplan

