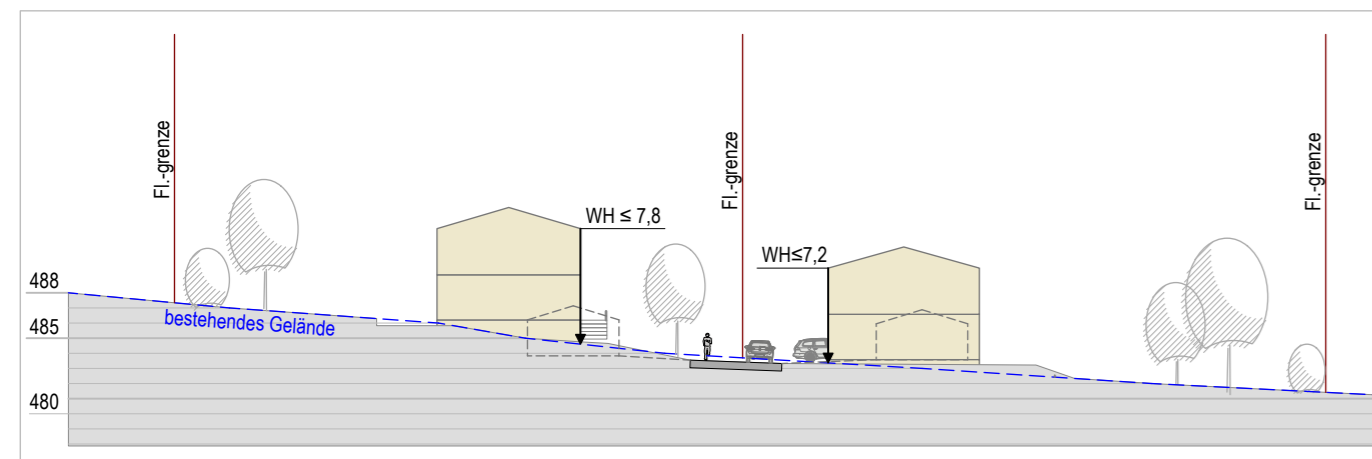


A Planzeichnung M 1:1.000



E Schnittplan AA' als Hinweis M 1:500



B Festsetzungen durch Planzeichen

- Erläuterung der Nutzungsschablone**
- | | |
|---|--|
| 1 | Art der baulichen Nutzung (WA: allgemeines Wohngebiet) |
| 2 | Grundflächenzahl |
| 3 | Bauweise gem. § 22 BauNVO |
| 4 | max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter |
- Einzelhäuser zulässig
- 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise**
- | | |
|-----|--|
| 1.1 | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
| 1.2 | Straßenverkehrsfläche öffentlich |
| 1.3 | Straßenverkehrsfläche öffentlich; mit besonderer Zweckbestimmung |
| 1.4 | Verkehrsberuhigter Bereich |
| 1.5 | Straßenbegrenzungslinie |
| 1.6 | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grünstreifen |
| 1.7 | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen sowie jeweils deren Zufahrten |
- 2 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
- | | |
|-----|--|
| 2.1 | Baum zu pflanzen, Lage kann um 5 m abweichen |
| 2.2 | Fläche für Strauchpflanzung gemäß Einschrieb |
- 3 Sonstige Planzeichen**
- | | |
|-----|--|
| 3.1 | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes |
| 3.2 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier der zulässigen Wandhöhe |

C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|---|--|
| 1 | Flurstücksgrenze, Flurnummer |
| 2 | Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN |
| 3 | bestehendes Gebäude |
| 4 | vorgeschlagene Grenze eines Baugrundstücks |
| 5 | Sichtfläche |
| 6 | Schnittachse |
| 7 | Maßzahl in Meter |
| 8 | Baugrundstück in Quadratmetern |

D Festsetzungen durch Text

- | | |
|-------|--|
| 1 | Art der baulichen Nutzung |
| 1.1 | Dörfliches Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO. Vorhaben nach § 5a Abs. 3 BauNVO werden nicht ausnahmsweise zugelassen. |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung |
| 2.1 | Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO: 0,30 |
| 2.2 | Wohneinheiten: Zulässig sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude. |
| 2.3 | Wandhöhe traufseitig gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Obergrenze für Gebäude des Typ A. Für Gebäude des Typ B (siehe Festsetzung 4.1.2) reduzieren sich diese Maße jeweils um 1,1 m auf 6,7 m im Norden und 6,1 m im Süden. Unterer Bezugspunkt dafür ist die auf die Länge der betreffenden Wand bezogene mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. |
| 3 | Abstandsflächen sind in ihrer Tiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen. |
| 4 | Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen |
| 4.1 | Es sind nur Einzelhäuser zulässig. |
| 4.2 | Nebenanlagen (z.B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, etc.) im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. |
| 5 | Bauliche Gestaltung |
| 5.1 | Als Dachform/-neigung bei Hauptgebäuden sind zulässig: |
| 5.1.1 | Typ A: zulässige Neigungen je Dachform: Sattel- und Walmdach: 14-24 ° / Pultdach: ≥ 12 ° |
| 5.1.2 | Typ B: zulässige Neigungen je Dachform: Sattel- und Walmdach: 25-35 ° / Pultdach: ≥ 12 ° |
| 5.2 | Als Dachform bei Nebengebäuden und Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Diese müssen begrünt werden. |
| 5.3 | Firststrichung: bei Pultdächern ist der First nur parallel zum Hang zulässig. |
| 5.4 | Walmdächer sind mit einer Firstlänge von mindestens 3,0 m auszubilden. |
| 5.5 | Garagendächer sind in ihrer Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach zu gestalten und zu begrünen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. |
| 5.6 | Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, jedoch nur mit einer Bodenfreiheit von 0,15m zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Als Material ist Holz-, Drahtgitter- oder Stabzaun zu verwenden. |
| 5.7 | Geländegestaltung / Stützmauern: Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände bis zu 0,8 m zulässig. Die maximale Böschungneigung beträgt 1:1,5 und gebäudeunabhängige Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze aufweisen, sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig und in Naturstein auszubilden. |
| 5.8 | |
| 6 | Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz |
| 6.1 | Vorgaben zu Gehölzpflanzungen allgemein: Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der an den Nutzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. |
| 6.2 | Vorgaben zu Baumpflanzungen: Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Bäumen H 3xv 16/18; Pflanzung in mindestens 10 m ² offenen Wurzelraum und mind. 16m ² durchwurzelbare Fläche. |
| 6.3 | Vorgaben zu Pflanzungen von Gehölzgruppen und Hecken: Mindestpflanzqualität Sträucher 2 x v., 60-100 cm, 4 Triebe; Mindestpflanzqualität Bäume: Heister, 2 x v. 150-200cm; Pflanzweite 1-1,5m |
| 6.4 | Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial standortheimischer Arten (s. Artenliste in der Begründung) gemäß EAB (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 9 (Tertiärhügelland, Schotterplatten) zu verwenden. |
| 6.5 | Je angefangene 300 m ² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm oder ein Obstbaum als Halbstamm oder Hochstamm zu pflanzen. |
| 6.6 | Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen. |
| 6.7 | Der naturschutzfachliche Ausgleich des Eingriffs durch Bauland und Erschließung erfolgt durch die Abbuchung von 2815 m ² von dem stadteigenen Ökokonto Thierstein auf der Flurnummer 780, Gmkg. Thierstein. |

E Hinweise Durch Text

- | | |
|-----|--|
| E.1 | Auf die gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) erforderlichen Stellplätze wird hingewiesen. |
| E.2 | Anfallendes Regenwasser soll versickert werden. |
| E.3 | Bei Arbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde. |

PRÄAMBEL

Die Stadt Cham erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

F Verfahrensvermerke

- | | |
|---|---|
| 1 | Der Stadtrat der Stadt Cham hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. |
| 2 | Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. |
| 3 | Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. |
| 4 | Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. |
| 5 | Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. |
| 6 | Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. |

- | | | |
|---|-----------------|---------------------------------------|
| 7 | Cham, den | |
| | Ausgefertigt | Martin Stoiber (Erster Bürgermeister) |
| 8 | Cham, den | |
| | | Martin Stoiber (Erster Bürgermeister) |
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..
- Cham, den
-
- Martin Stoiber (Erster Bürgermeister)

A	13.11.2024	Vorentwurf überarb,	sp-ks
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

Stadt Cham
Landkreis Cham / Oberpfalz
Bebauungsplan mit Grünordnung "Hilm"

Passau, den

.....
 Spörl (Planverfasser)

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
 Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
 Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66
 email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PLANGRUNDLAGE:
 DFK Stand: Juli 2024

PROJEKTNUMMER	3306	DATEINAME	3306.vwv
MASSSTAB	1:1000	PLAN-NR.	3306.BP