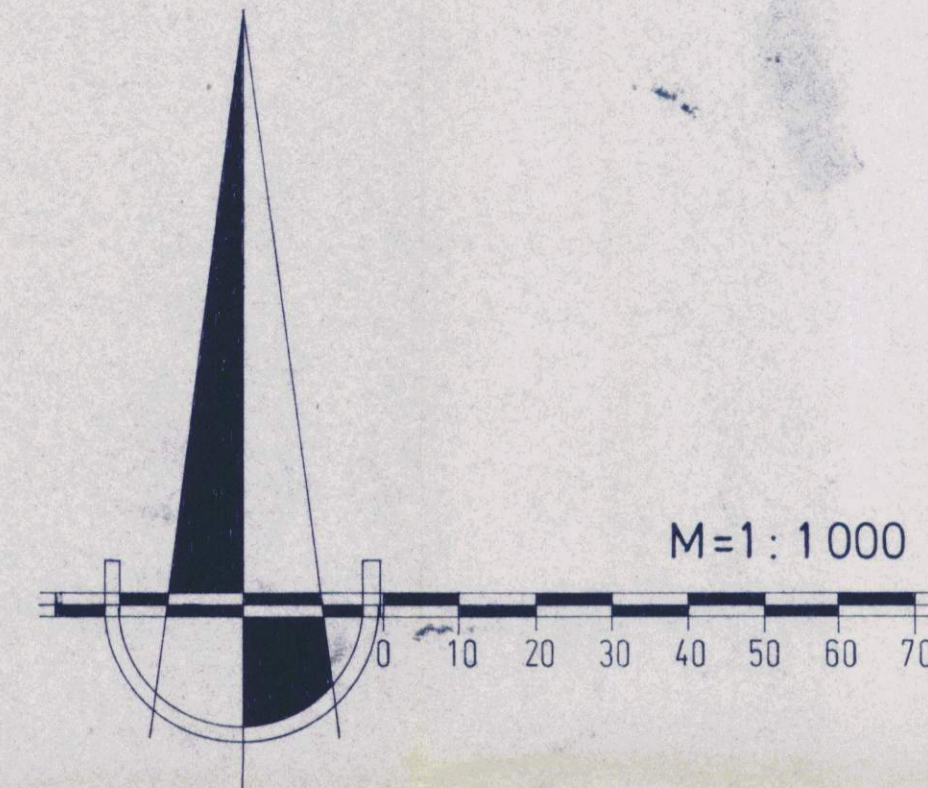


# VERBINDLICHER BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN - GEMEINDE SINZENDORF LANDKREIS CHAM FÜR DAS BAUGEBIET „Haschaberg-Almosmühle“

ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE

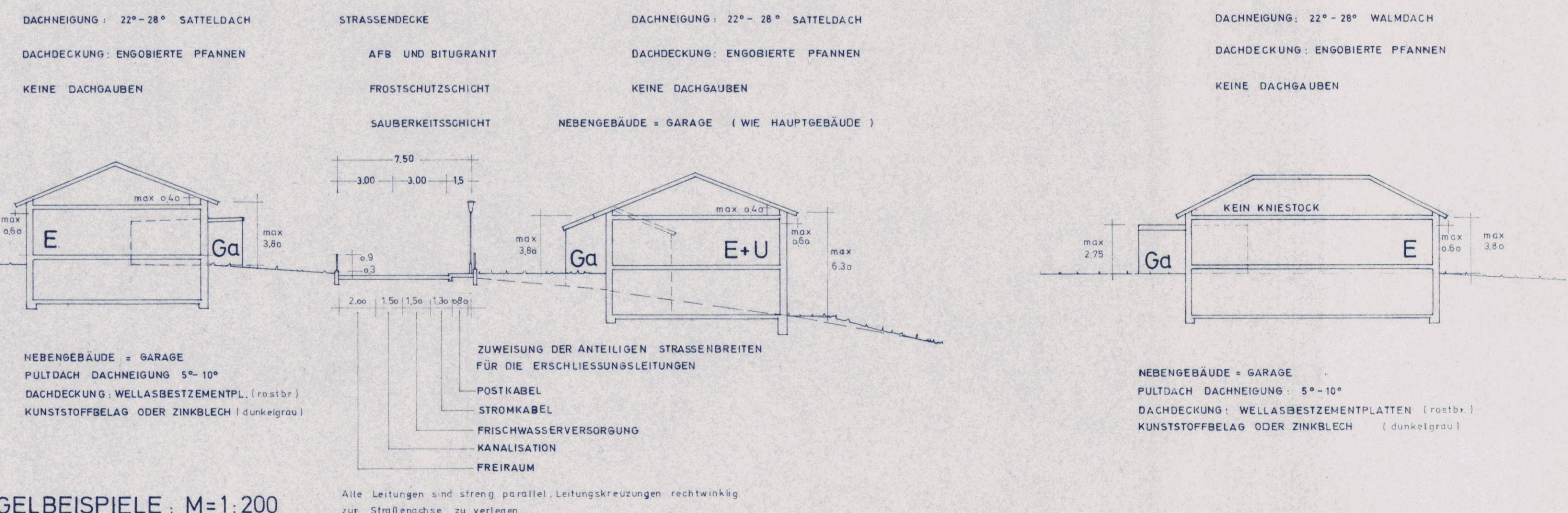


ÜBERSICHT: M=1:5 000

LEGENDE:

- BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG
- GEPLANTE WOHNBEBAUUNG
- ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN
- UMFORMERSTATION
- KINDERSPIELPLATZ
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- VORHANDENER BAUMBESTAND
- FELDKREUZ
- PARKPLATZ

- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE
- FUSSWEG
- ZAHL DER VOLLGESCHOSS
- LAUFENDE PARZELLENUMMER
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- KOTIERTE HÖHENSCHICHTEN
- FLURSTÜCKNUMMER



- 1) **Nutzungsart:**  
Das Baugelände ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bebauungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) in offener Bauweise.
- 2) **Hauptgebäude:**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Einrichtungen und Geschosshöhen 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. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen sind zulässig bis zu max. 50 cm parallel zum Gelände verlaufend. Dachdeckung und Dachneigung gemäß Begeispiel. In den Straßenzügen einheitlich. Dachüberstände an Traufen sind zulässig bis max. 60 cm, am Ortsgang bis max. 60 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E" gemessen vom natürlichen Gelände 3,80 m nicht überschreiten, beim Typ "E+U" an der Bergseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 3,80 m, an der Talseite 6,30 m. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. 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 -farbe wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Begeispiel. 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 Hochbauende 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 Nasenschilde 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 Rohrmaten, bis höchstens 1,20 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 Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen. Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
- 6) **Terrassen:**  
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden; ebensso Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.
- 7) **Bepflanzung:**  
Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke stehende Strauchpflanzen dürfen nicht höher als 1,00 m werden, Bäume sind im Bereich 1,00 - 2,00 m auszuasten.
- 8) **Freileitungen:**  
Freileitungen - mit Ausnahme von Hochspannungseleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstück. Dachränder sind, soweit möglich, auf der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- 9) **Abstandsflächen:**  
Die Abstandsflächen, Abstand Hauptgebäude - seitliche Nachbargrenze, haben bei Gebäuden mit Erdgeschoss und Untergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Bauereignisse größere Grenzabstände gefordert werden.

**Begründung:** (siehe Bundesbaugesetz § 9 Abs. 6)

Im Bereich Haschaberg - Almosmühle soll zur Deckung des Baubedarfes der Gemeinde Sinzendorf neues Baugelände bereitgestellt werden. Ein unmittelbarer Anschluß des Baugeländes an die Ortschaft Haschaberg ist nicht möglich, weil die Hoflägen landwirtschaftlich genutzt werden.  
Bei der Fläche handelt es sich um ein nach Südwesten geneigtes Gelände. Schwierigkeiten bei der Bebauung sind nicht zu erwarten.  
Ein genehmigter Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt nicht vor.  
Das Baugelände kann an die bestehenden Straßen günstig angeschlossen werden.  
Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Anlage.  
Die Stromversorgung erfolgt durch die OBAG und ist gesichert.  
Für die Abwasserbeseitigung sind Hauskläranlagen vorgesehen. Das Oberwasser wird in den geplanten Gemeindekanal abgeleitet.

*J. Nr. 36.3.1.  
Bestandskraft "30.11.77"*

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... 04. April 1974

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes ..... 15. Juli 1975

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften ..... 29. Juli 1975

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 EBauG vom 25.5.1960 (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 vom 22.8.1972 (GVBl. S.349) sowie Art.107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 21.8.1969 (GVBl. S.263) ..... 09. Sept. 1975

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt ..... 22.11.77

Ort und Zeit der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung ..... 30.11.77

CHAM, DEN 10. SEPTEMBER 1974

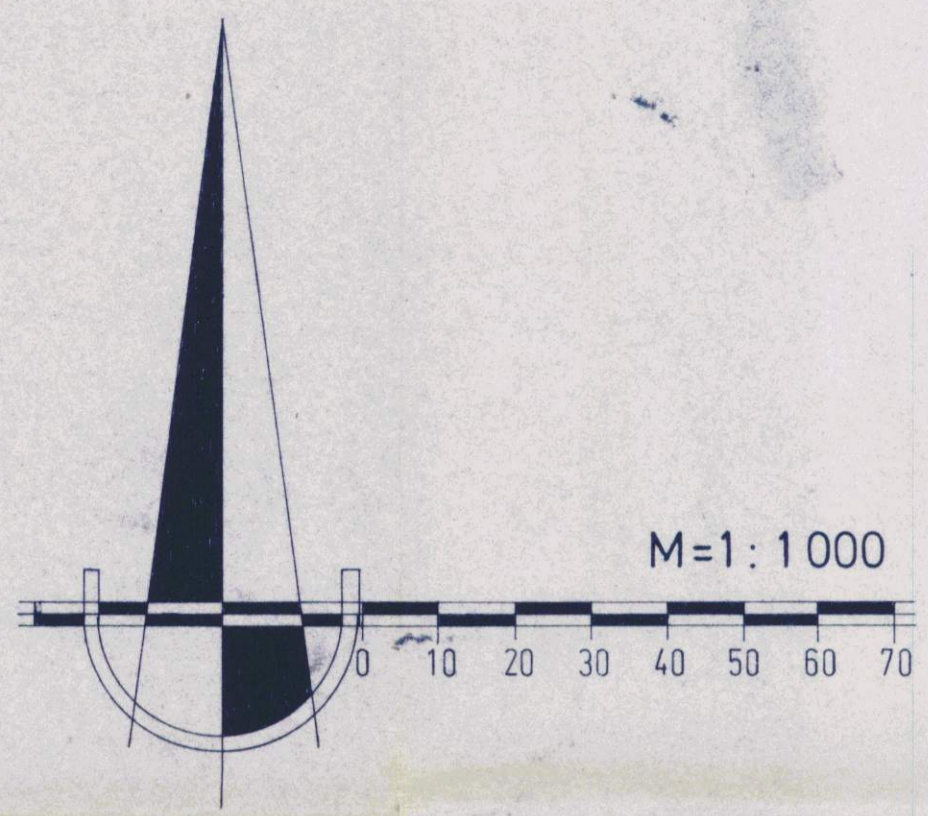
Landratsamt Cham  
-Tech. Abt. Hochbau-



- BEBAUUNGSPLAN -

F LANDKREIS CHAM

„Schaberg-Almosmühle“




OFFENER BAUWEISE







# LEGENDE :

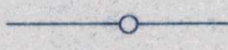
 BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG

 GEPLANTE WOHNBEBAUUNG


 ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN

 UMFORMERSTATION

 KINDERSPIELPLATZ

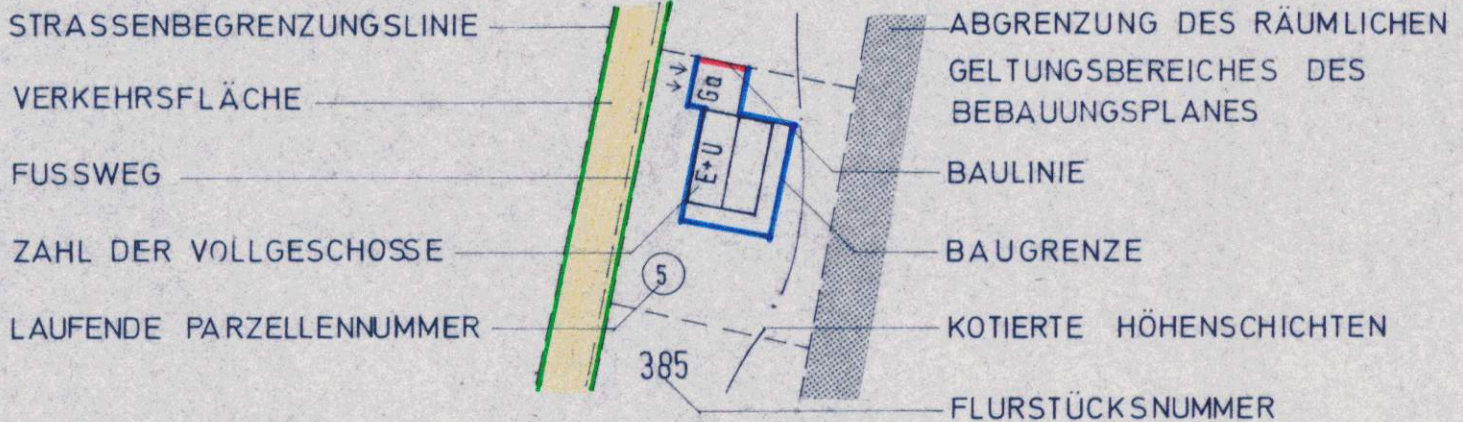
 BESTEHENDE GRENZEN

 GEPLANTE GRENZEN

 VORHANDENER BAUMBESTAND

 FELDKREUZ

 PARKPLATZ





# Bebauungsvorschriften

=====

## 1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung 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. 60 cm, am Ortgang bis max. 60 cm. Die Traufhöhe darf beim Typ "E" gemessen vom natürlichen Gelände 3,80 m nicht überschreiten, beim Typ "E+U" an der Bergseite, gemessen vom natürlichen Gelände ab, 3,80 m, an der Talseite 6,30 m. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur zulässig, soweit er ohne Anbringen von Dachgauben erfolgt. 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 1,20 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. Innerhalb der Sichtdreiecke stehende Strauchpflanzen dürfen nicht höher als 1,00 m werden, Bäume sind im Bereich 1,00 - 2,00 m auszuastern.

## 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 Untergeschoß mindestens 4,00 m zu betragen, soweit nicht durch die seitlichen Baugrenzen größere Grenzabstände gefordert werden.



B. Nr. 36.3.1.

Bestandskraft: "30.11.77"

04. April 1974

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes

.....

Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes

15. Juli 1975

.....

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

29. Juli 1975

.....

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 vom 22.8.1972 (GVBl. S.349) sowie Art.107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung in der Neufassung vom 21.8.1969 (GVBl. S.263)

09. Sep. 1975

.....

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt



22.11.77

*(Handwritten signature)*

(Girmindl)  
Landrat

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

30.11.77

.....

CHAM, DEN 10. SEPTEMBER 1974 Ke

Landratsamt Cham  
- Techn. Abt. Hochbau -

*(Handwritten signature)*