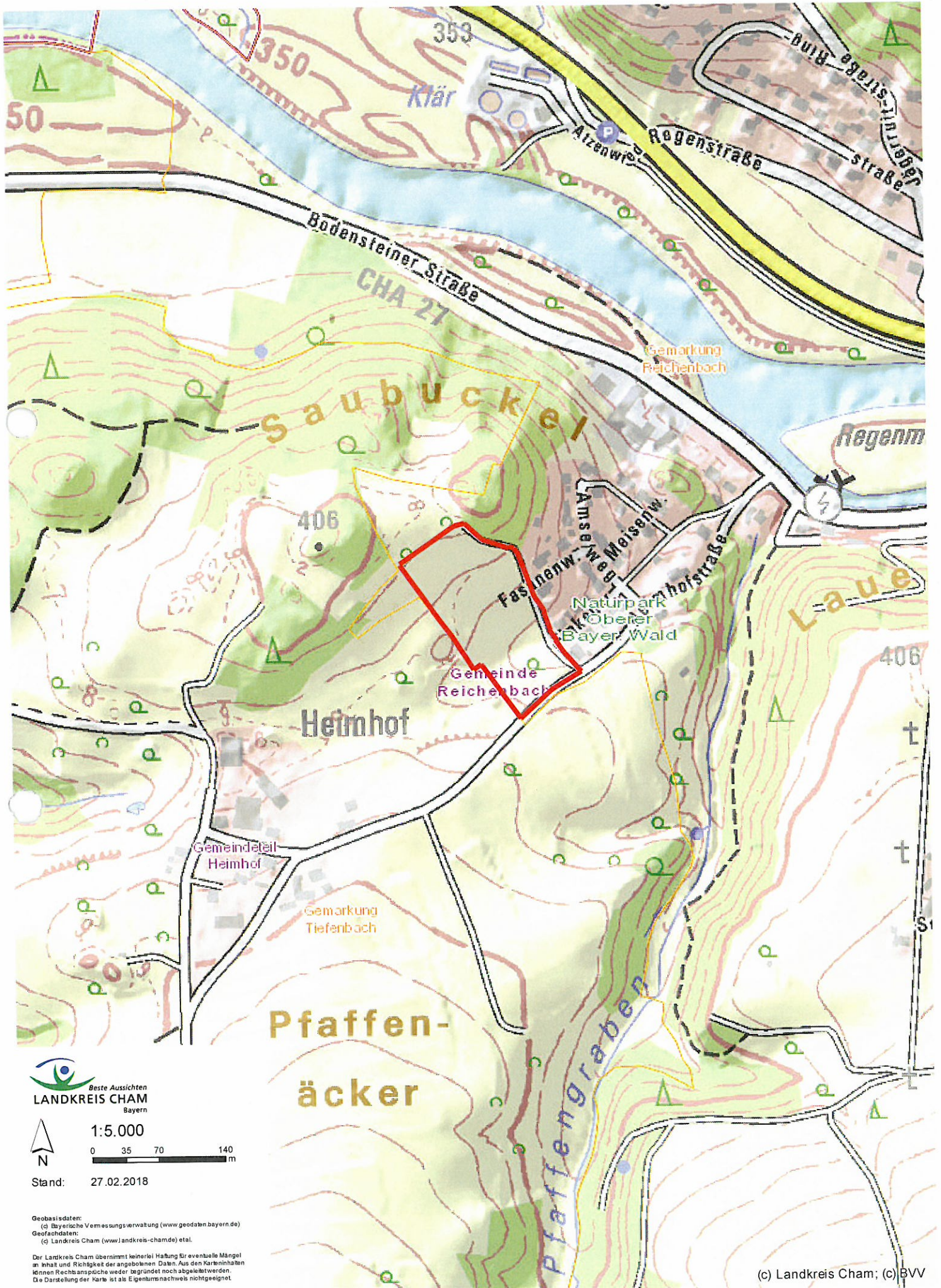


GeoBIS-Cham



Geobasisdaten:
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Geofachdaten:
(c) Landkreis Cham (www.landkreis-cham.de) et al.

Der Landkreis Cham übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit der angebotenen Daten. Aus den Karteninhalten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Die Darstellung der Karte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
<https://www.landkreis-cham.de/>

(c) Landkreis Cham; (c) BVV

"Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Reichenbach West 2"

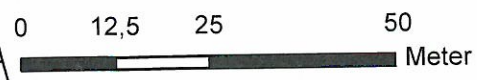
M 1:1000



Biotop Nr. 6840-0048-004

Biotop Nr. 6840-0048-003

WA	U + II
0,35	0,8
	0

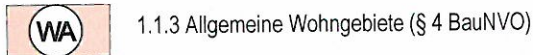


Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

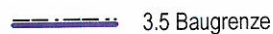
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

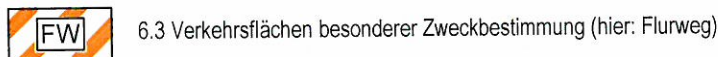
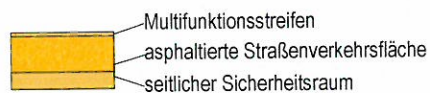
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



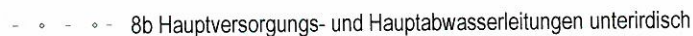
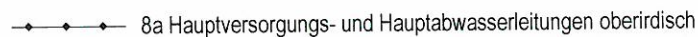
6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



8. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)



9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)




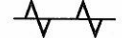


13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

15. Sonstige Planzeichen

-  15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  15zvGSG vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Rücknahme Grundstücksgrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	U + II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,35	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
		o	offene Bauweise

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P1
826m²

Parzellenummer und -größe



Höhenschichtlinie

Textliche Festsetzungen – Bebauungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Parzelle	Bauliche Nutzung
P1 – P18	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990. Ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 3 Anlagen für Verwaltungen) und 5 (Tankstellen).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	max. zulässige Nutzungseinheiten § 9 Abs. 1 BauGB
WA	max. 0,35	max. 0,8	2,0 pro Gebäude

Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstmaß werden drei Vollgeschosse (U+II) festgesetzt.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zugelassen ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen

Nutzung	Wandhöhe Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude)	Maximale mittlere Wandhöhe Hauptgebäude	Maximale Firsthöhe Hauptgebäude
WA	max. 4,00m	max. 8,50m	max. 9,50m

Definition der Wandhöhe:

Die Wandhöhe, sowie analog die Firsthöhe ist zu messen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Attikausbildung.

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

Weitere Festsetzungen zu den baulichen Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO i.V.m. Art 81 BayBO

Dächer

Garagen und Nebengebäude: | Dachform, -deckung, und -neigung sind dem Hauptdach anzupassen.
Begrünte Flachdächer sind zulässig.

Fassaden

Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen. Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden (Broschüre des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Vogel-schlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen).

Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem Bauantrag festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße der Bauflächen wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung Flurweg (FW) festgesetzt.

Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Anbaufreie Zone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Parzellen P2 bis P5 ist eine anbaufreie Zone von mindestens 20,00m zum Baumbestand der angrenzenden Waldflächen einzuhalten.

Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen und Nebengebäude in Grenzbebauung:	Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung. Bei Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nachbargebäude anzugleichen.
Stützmauern:	Stützmauern sind (möglichst als Trockenmauern aus Natursteinen auszubilden) zugelassen. Entlang der Erschließungsstraße sind eventuelle Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1,00m zur Grenze zu errichten. Stützmauern sollten möglichst mit Kletterpflanzen berankt und/oder hinterpflanzt werden, um diese gut in das Umfeld integrieren zu können.
Zäune:	Zugelassen als Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, Gitterzaun.
Aufschüttungen/ Abgrabungen:	Aufschüttungen in den Parzellen bis max. 2,00m und Abgrabungen bis max. 2,00m ab Oberkante Urgelände sind zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen. Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die Planungshöhen in m ü.NN darzustellen.
Kollektoren und PV-Anlagen:	Materialien, welche zur Nutzung von Sonnenenergie notwendig sind, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist. Photovoltaik- und Solaranlagen sind möglichst in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen.

	Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.
Stellplätze und Garagen:	Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der GaStellV.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zugelassen.

Offenhalten der Böden, Versickern von Niederschlags-/Dachflächenwasser

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Anfallendes Niederschlags-/Dachflächenwasser ist weitgehend auf dem eigenen Grundstück (z. B. über Rückhaltegräben) zurückzuhalten. Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham anzuschließen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage zu erfolgen. Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.

Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Textliche Festsetzungen - Grünordnungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,00m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Großbaum und ein Kleinbaum sowie mindestens ein Gehölz unter 4,00m vorzusehen. Pro Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße mindestens ein Baum zu pflanzen. Ansonsten können die Baumstandorte frei gewählt werden.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen wird unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes die Anpflanzung von Bäumen der Pflanzliste 1 oder Sträuchern der Pflanzliste 2 festgesetzt.

Die Sträucher sind in Gruppen mit mindestens zweireihigen Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen der 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Strauchpflanzen zueinander beträgt 1,00 m, der Abstand der Gruppen zueinander beträgt mind. 3,00 m. Es sind mindestens 3 verschiedene Arten zu verwenden.

Besondere grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden. Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach

Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Gehölzauswahlliste

Für die Pflanzungen auf den öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig.

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Obstgehölze aller Art

Liste 2 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa pendulina	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Mindestpflanzqualitäten

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 2x verpflanzt, mind. 10/12cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150cm Höhe

Sträucher:

- Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden)

Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten. Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z. B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie Kugel- und Bonsaiformen.

Pflege und Nachhaltigkeit

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Werden Bäume oder Sträucher entfernt, sind diese entsprechend der Artenliste zu erneuern.

Textliche Hinweise

Abfallentsorgung	Die Parzellen im neuen Baugebiet können von den Entsorgungsfahrzeugen durchgängig angefahren werden. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.
Abwasserentsorgung	Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das abfließende Oberflächenwasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Regenwasser über Zisternen ist anzustreben. Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren, unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu versickern. Gegen Rückstau aus dem Kanalnetz hat sich jeder Grundstückseigentümer in Eigenverantwortung selbst durch den Einbau geeigneter Anlagen zu schützen.
Altlasten	Auf den Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Cham zu benachrichtigen.
Bauanträge	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die Planungshöhen in m NHN darzustellen. Es wird empfohlen, die detaillierten Grünstrukturen mit dem Bauantrag festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen. Tür- und Fensterausbildungen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch in die Fassadengestaltung einzupassen.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 2,00m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Brandschutz	Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.

Denkmalschutz	<p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hinzuweisen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Einfahrtsbereiche	Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist von der Gemeindeverbindungsstraße „Heimhof“ sowie den Ortsstraßen „Fasanenweg“, „Finkenweg“ und „Amselweg“ aus gesichert.
Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 1 BauVorV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.
Lärmschutzmaßnahmen	Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
Landwirtschaft	Das neue Baugebiet grenzt zum Teil an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.
Leuchtmittel	Um eine weithin wirkende Lichtverschmutzung zu verhindern, soll ein sparsamer Einsatz von Außenleuchten erfolgen. Licht stört Flora und Fauna, mittlerweile wurde auch ein negativer Einfluss auf den Menschen nachgewiesen.
Nachbarschaftsrecht	Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) sind zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für deren Anwendung nicht vor, so ist für die Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen.

Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Ist eine der beschriebenen Maßnahmen nötig, ist rechtzeitig vor Baubeginn das notwendige Verfahren durchzuführen. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Nach Art. 63 BayWG darf der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks dem außerhalb eines Bettes dem natürlichen Gefälle folgenden Abfluss von Wasser, das auf seinem Grundstück entspringt oder sich dort natürlich ansammelt (wild abfließendes Wasser)

- nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die tiefer liegenden Grundstücke entstehen.
- den natürlichen Zufluss wild abfließenden Wassers zu den tiefer liegenden Grundstücken nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die höher liegenden Grundstücke entstehen.

Das Planungsgebiet liegt an einer nach Süden geneigten Fläche. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.

Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden. Geeignete Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sollten auf den privaten Grundstücken z. B. mittels Zisternen ausgeschöpft werden.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereintritte und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Geländehöhe zu legen.

Oberflächenwasser

Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in umgebende private Grundstücke abgeleitet werden.

Wild abfließendes Wasser	<p>Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).</p> <p>Es ist zu beachten, dass das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen. Weiterhin sollten die Bauwerber wild abfließendes Wasser bei der Freiflächen- und Gebäudeplanung berücksichtigen.</p>
Schichtwasser	<p>Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich ist mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p>
Regenerative Energien	<p>Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben.</p>
Stellplatznachweis	<p>Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.</p>

Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort PT112 Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg Tel. 0800-3309747 in Verbindung setzt.

Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden und zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Die Erschließung durch die Telekom AG kann auch über Funkverbindungen erfolgen.

Versiegelung

Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.

Übersichtslageplan

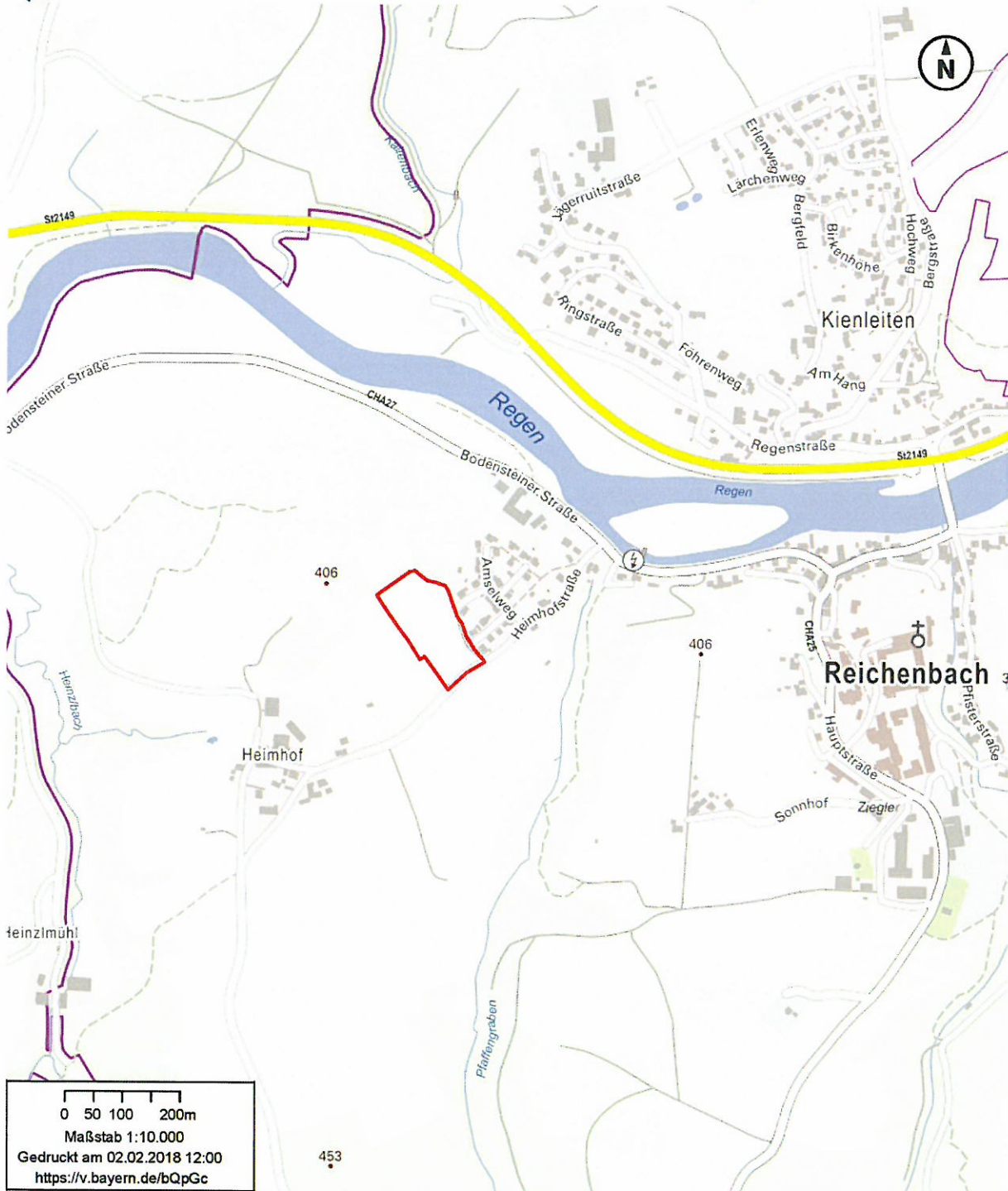
Darstellung der Lage des Geltungsbereiches mit integrierter Grünordnung und weiterer geplanter Entwicklung.

Übersichtslageplan M = 1 : 10 000



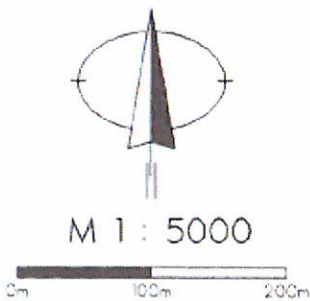
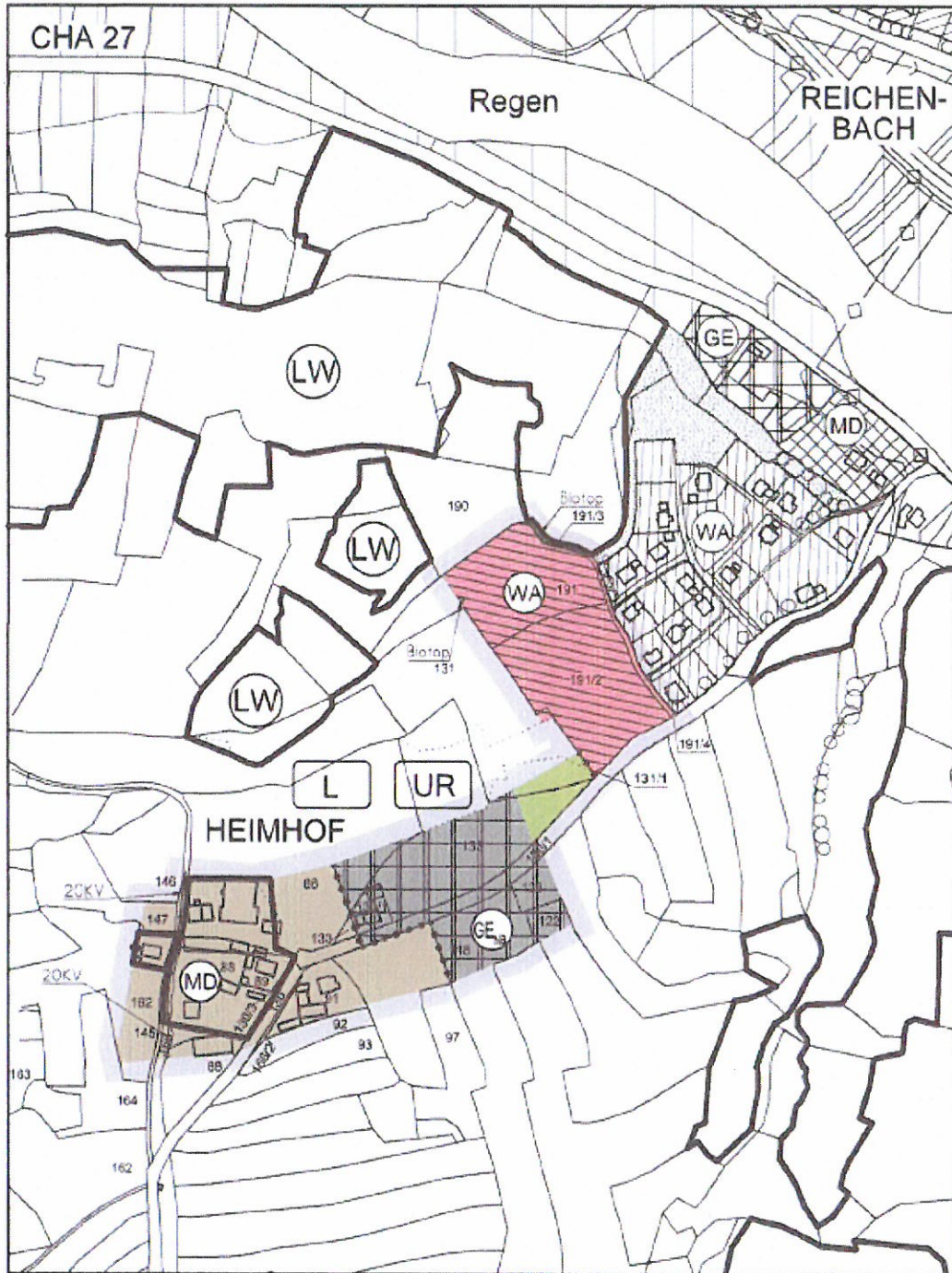
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 02.02.2018 12:00
<https://v.bayern.de/bQpGc>

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Rechtsgrundlagen und Arbeitshilfen

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634)*
- *Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786)*
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6, zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) geändert.*
- *Arbeitsblätter für die Bauleitplanung; „Schlanke“ Bebauungspläne für Wohngebiete; Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern*
- *Planungshilfen für die Bauleitplanung, Hinweise für die Ausarbeitung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen in der Fassung 2016-2017 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr*
- *Kartenmaterial: Bayerisches Landesvermessungsamt, München; www.geoportal.bayern.de*
- *Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; www.blfd.bayern.de*
- *Bayerisches Feuerwehrgesetz, Kommentar und Vorschriftensammlung zu Brandschutz und technischer Hilfeleistung*
- *Gesetz zur Neuregelung des Rechts der erneuerbaren Energien im Strombereich und zur Änderung damit zusammenhängender Vorschriften (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG 2009) Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), das zuletzt durch das Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1170) geändert worden ist.*
- *Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771)*

Satzung zum Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ der Gemeinde Reichenbach

Aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung vom 26.07.2018 den Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 26.07.2018 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

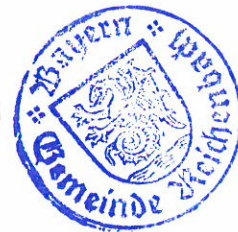
Lageplan und zeichnerischer und textlicher Teil vom 26.07.2018.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Reichenbach

01. OKT. 2018



Gemeinde Reichenbach


Pestenhofer
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 08.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.03.2018, angeschlagen an der Amtstafel am 05.03.2018, ortsüblich hingewiesen.

2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2018 bis einschließlich 23.04.2018 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.03.2018, angeschlagen an der Amtstafel am 12.03.2018 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1, §13b BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 20.03.2018 bis einschließlich 23.04.2018 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13b von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen

Die Gemeinde hat mit Beschlüssen des Gemeinderates vom 17.05.2018 und 21.06.2018 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt.

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 21.06.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2018 bis 24.07.2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 26.06.2018, angeschlagen an der Amtstafel am 26.06.2018 hingewiesen.

Gemeinde Reichenbach, den 01.10.2018


Pestenhofer
1. Bürgermeister



7. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2018 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ in der Fassung vom 26.07.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Reichenbach, den 01.10.2018


Pestenhofer
1. Bürgermeister



8. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Reichenbach West 2“ wurde am 01.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach und zusätzlich in der Gemeindekanzlei Reichenbach, Bodensteiner Str. 1, 93189 Reichenbach während der Amtsstunden zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Reichenbach, den 01.10.2018


Pestenhofer
1. Bürgermeister

