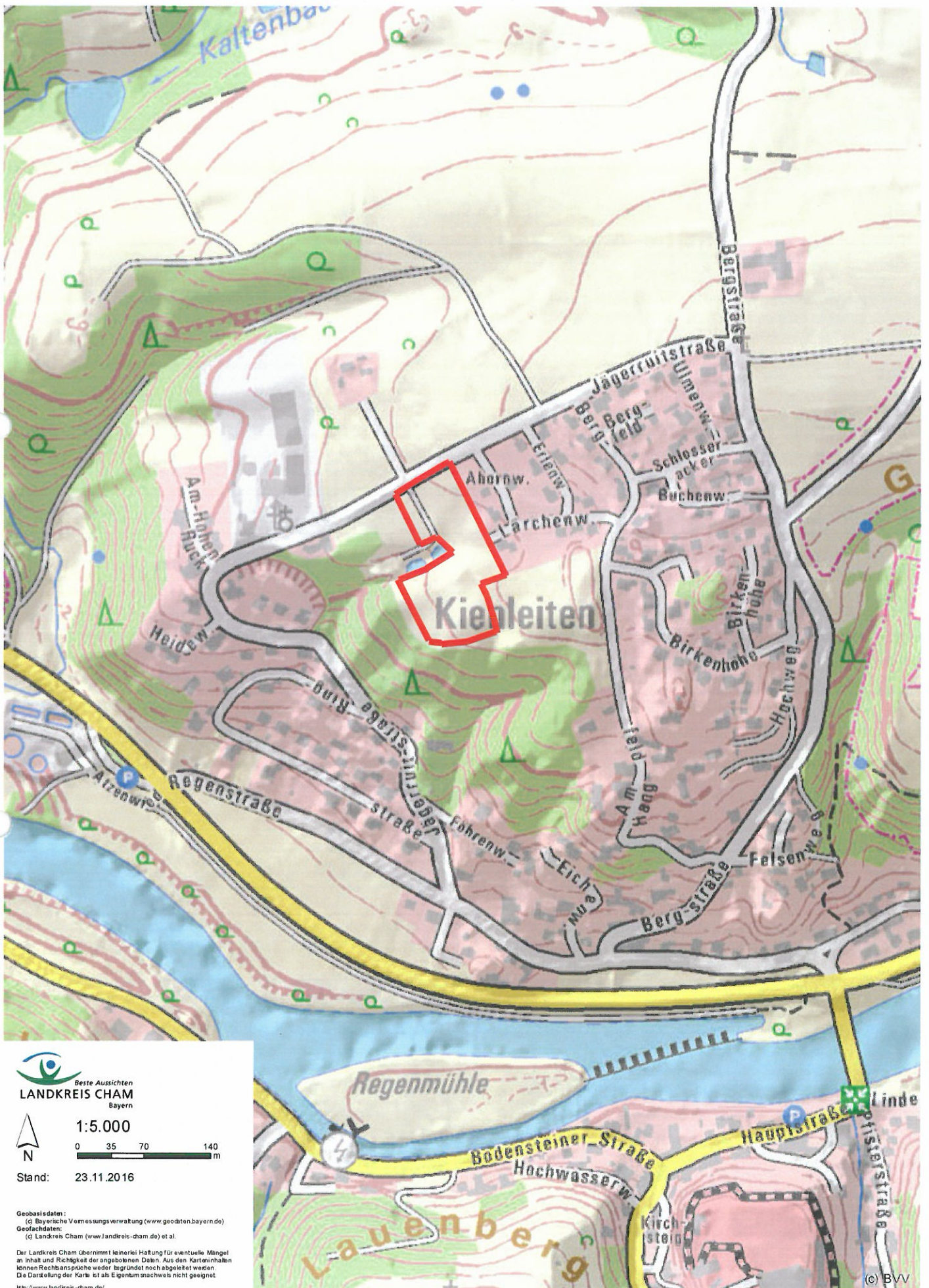
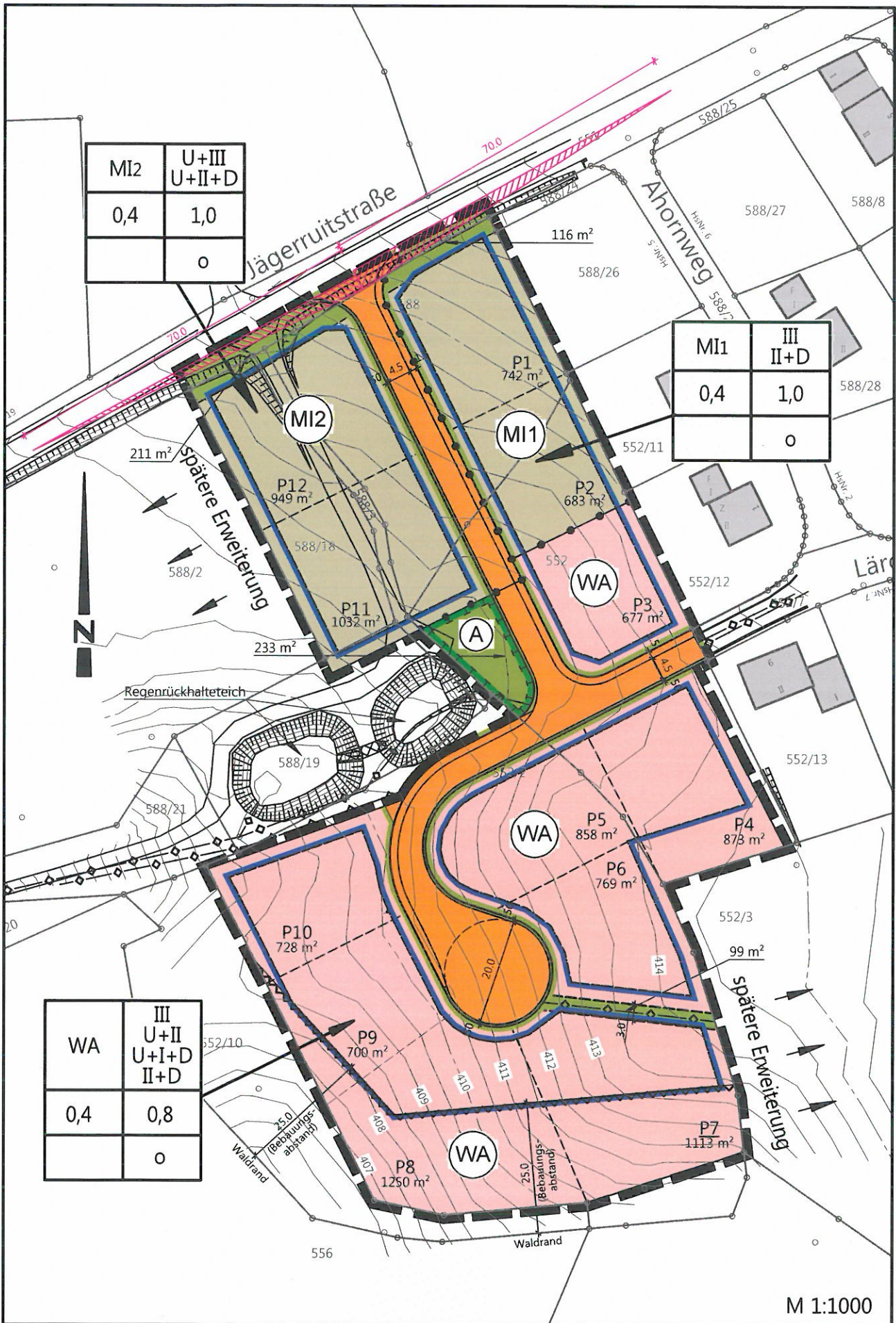


GeoBIS-Cham





MI2	U+III U+II+D
0,4	1,0
	o

MI1	III II+D
0,4	1,0
	o

WA	III U+II U+I+D II+D
0,4	0,8
	o

M 1:1000

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)



1.2.2 Mischgebiete (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

III 2.7 Als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse

III+D 2.7 Als Höchstgrenze Erd-, Ober- und Dachgeschoss
(als Vollgeschoss nach BayBO)

U+II+D 2.7 Als Höchstgrenze Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
(Untergeschoss und Dachgeschoss jeweils als als Vollgeschoss nach BayBO)

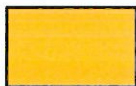
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o 3.1 Offene Bauweise



3.5 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

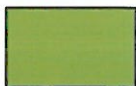


6.1 Straßenverkehrsflächen



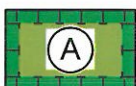
6.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

13. Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

15. Sonstige Planzeichen



15.8 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

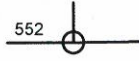
MI1 = Mischgebiete (§6 BauNVO)			Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
	MI1	III II+D	
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	1,0	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
		o	Offene Bauweise

MI2 = Mischgebiete (§6 BauNVO)			Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
	MI2	U+III U+II+D	
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	1,0	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
		o	Offene Bauweise

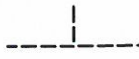
PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf
mit Angabe der Flurnummer



vorgeschlagener Grenzverlauf

P1

Parzellennummer



von der Bebauung freizuhaltendes Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

Parzelle	Bauliche Nutzung
P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10	Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO 1990
P1, P2, P11, P12	Mischgebiet gemäß §6 BauNVO 1990

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

Zulässige Grund-/ Geschoßfläche

Nutzung	Parzellen	Grundflächenzahl - GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	max. zulässige Nutzungseinheiten § 9 Abs. 1 BauGB
WA	P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10	max. 0,40	max. 0,8	2,0 pro Gebäude
MI ₁	P1, P2	max. 0,40	max. 1,0	3,0 pro Gebäude
MI ₂	P11, P12	max. 0,40	max. 1,0	8,0 pro Gebäude

Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstmaß werden drei Vollgeschosse (III) bei den Parzellen P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10 (MI₁ und WA) und vier Vollgeschosse (IV) bei den Parzellen P11, P12 (MI₂) festgesetzt.

Nutzung	Parzellen	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
WA	P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10	III, U+II U+I+D, II+D
MI ₁	P1, P2	III, II+D
MI ₂	P11, P12	U+III, U+II+D

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zugelassen ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen

Nutzung	bei Parzellen	Wandhöhe Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude)	Maximale mittlere Wandhöhe Hauptgebäude	Maximale Firsthöhe Hauptgebäude
WA	P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10	max. 4,00m	max. 8,50m	max. 9,50m
MI ₁	P1, P2	max. 4,00m	max. 8,50m	max. 9,50m
MI ₂	P11, P12	max. 4,50m	max. 12,00m	max. 14,50m

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 Attikaausbildung.

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

Weitere Festsetzungen zu den baulichen Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO

Dächer

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

Fassaden

Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

Tür- und Fensterausbildungen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden (Broschüre des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Vogelschlag 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.

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

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

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) mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20m zugelassen. Entlang der Erschließungsstraße sind eventuelle Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1,00m zur Grenze zu errichten. Stützmauern sollten möglichst mit Kletterpflanzen berankt oder/und hinterpflanzt werden, um diese gut in das Umfeld integrieren zu können.
Zäune:	Zugelassen als Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, Gitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ab neu gestaltetem Gelände.
Sockel:	Sind nicht zulässig
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

Beleuchtung

Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

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.

Die Anlage offener Vorgärten wird empfohlen.

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 Grünflächen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig.

Liste 1 Bäume

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

Liste 2 Sträucher

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

Mindestpflanzqualitäten

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16cm 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. Trauweide, 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.

Nachbarrecht (Art. 47 AGBGB)

Der Grenzabstand von Anpflanzungen zum angrenzenden Nachbarn sollten nach dem Art. 47 AGBGB geregelt werden. Bei Gehölzen und Bäumen unter 2,00m Wuchshöhe sind 0,50m Abstand, über 2,00m Wuchshöhe sind 2,00m Abstand einzuhalten.

Leuchtmittel

Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für den Außenbereich zu verwenden.

Grundwasserschutz

Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind gegen drückendes Wasser zu schützen. Art. 34 BayWG ist anzuwenden.

Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerung ist an die bestehende Leitung der Gemeinde anzuschließen. Bestehende Leitungen müssen ergänzt bzw. umgelegt werden.

Stell- und Parkflächen

Stell- und Parkplätze sind soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt als wasser-durchlässige Flächen auszubilden. Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

Zufahrt zum Plangebiet

Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die Gemeindeverbindungsstraße „Jägerruitstraße“ gesichert.

Versiegelung

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

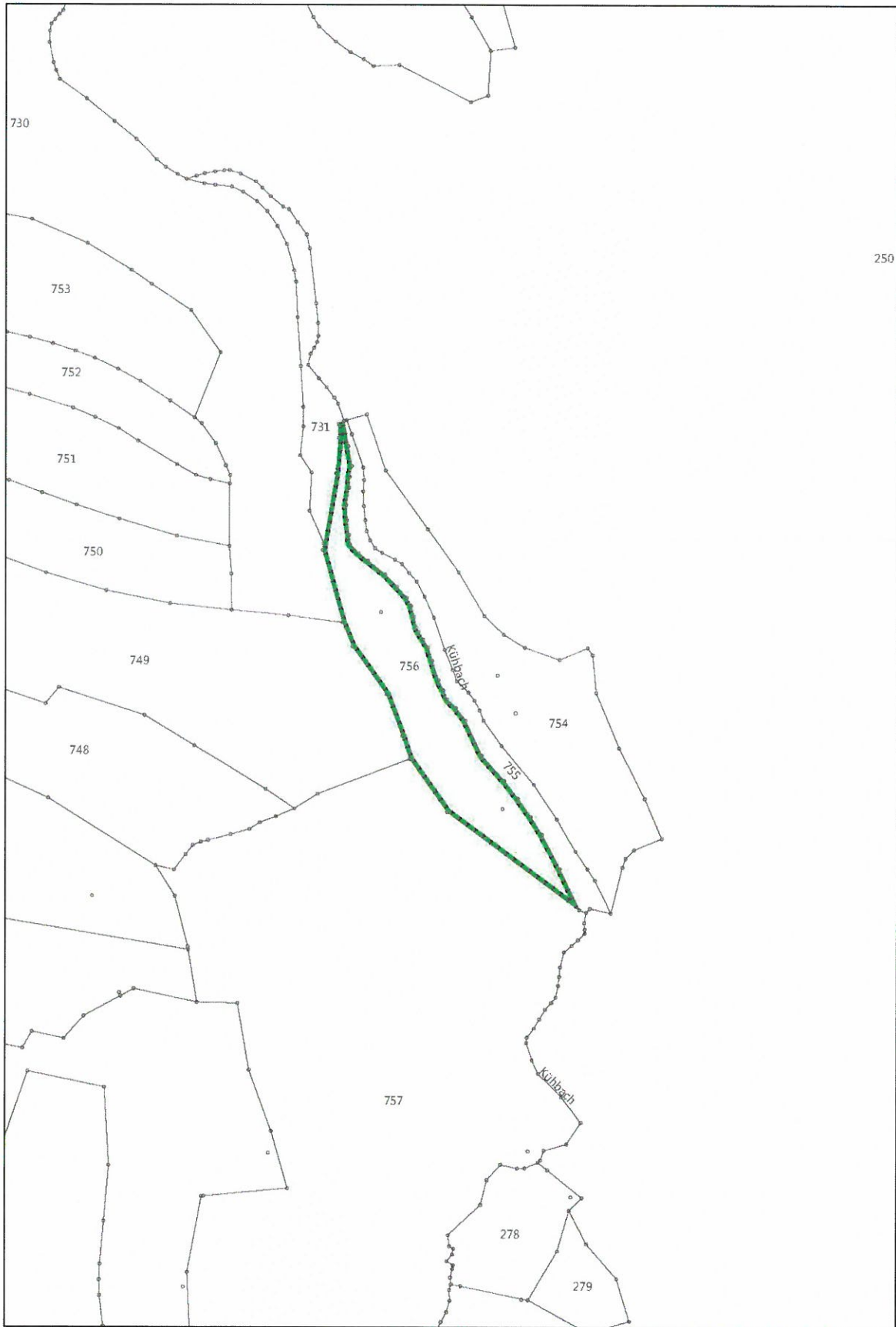
Ausgleichsflächenbedarf

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den festgesetzten Ausgleichsflächen bereitzustellen. Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials zu achten. Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:

Kompensationsfaktor	0,4
Gebietstyp	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt)
Ausgleichsflächenbedarf	5.000 m ²

Wegen der Flächenaufteilung wird auf den nachfolgenden Ausgleichsflächenplan verwiesen:

Bezeichnung	Fläche	derzeitige Beschaffenheit	künftige Funktion
Ausgleichsfläche innerhalb Bau- gebiet	592 m ²	Intensiv ge- nutztes Grün- land	<ul style="list-style-type: none">• Öffentliche Grünflächen (Dauerwiese)• Gehwegbegleitgrün (Dauerwiese)• Öffentliche Grünfläche (Dauerwiese)
Ausgleichsfläche außerhalb Bau- gebiet: FINr. 756 Gmk Tiefenbach	3.920 m ²	Intensiv ge- nutztes Grün- land	<ul style="list-style-type: none">• Extensiv genutztes Grünland mit jährlich ein- maliger Mahd; das Mähgut ist zu entfernen und zu entsorgen• Biotopverbund mit Biotop Kartierung BK 6840- 0055
	488 m ²		Zuschlag wegen der besonderen Bedeutung der auf FINr. 756 Gmk Tiefenbach durchzuführenden Maßnahmen
	5.000 m²	Gesamtaus- gleichsfläche	



250

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 Grundstücks-zufahrten 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 vorhandenen landwirtschaftlichen 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.
Bodenschutz	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem 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. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m 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 bis 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 „Jäggerruitstraße“ aus gesichert.

Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorlV 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 nach 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	Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutze der Insekten sind zu verwenden. 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“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) 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 geneigter 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 Rückhaltevorrückhaltungen 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 Wasserabgabebesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche 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 2,50 m 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 weiteren geplanter Entwicklung.

Übersichtslageplan M = 1 : 10 000



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen,
für Landesentwicklung und Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Satzung zum Bebauungsplan „An der Jägerruitstraße - Erweiterung 2“ der Gemeinde Reichenbach

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V .m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung am 26.01.2017 den Bebauungsplan „An der Jägerruitstraße - Erweiterung 2“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „An der Jägerruitstraße - Erweiterung 2“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 26.01.2017 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 26.01.2017
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 26.01.2017

§3 Inkrafttreten

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

Reichenbach, 07.02.2017


Pestenhofer
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach hat in der Sitzung vom 07.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Jägerruitstraße – Erweiterung 2“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.04.2016 angeschlagen an der Amtstafel am 12.04.2016 ortsüblich hingewiesen.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 09.06.2016 zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 09.06.2016 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 11.07.2015 bis 12.08.2016 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.06.2016, angeschlagen an der Amtstafel am 30.06.2016, ortsüblich hingewiesen.

3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 15.09.2016 behandelt.

4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis 16.01.2017 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.12.2016, angeschlagen an der Amtstafel am 01.12.2016, ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 26.01.2017 behandelt.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2017 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 07.02.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach und zusätzlich in der Gemeindekanzlei Reichenbach, Pfisterstraße 12, 93189 Reichenbach während der Amtsstunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Reichenbach, 07.02.2017



Pestenhofer
1. Bürgermeister

