

### Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "WA Windischbergerdorf Süd II" im beschleunigten Verfahren gemäß 13b BauGB als Satzung.

# §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 11.12.2018 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

# §2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "WA Windischbergerdorf Süd II" im beschleunigten Verfahren gemäß 13b BauGB besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 11.12.2018 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 11.12.2018
- 3) Schalltechnische Untersuchung von GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, 17.08.2018 (Anlage 1)

### §3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt , den 12.12.2018, Cham

Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

Karin Lucher

### II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

gem. § 19 BauNVO

#### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO) zulässige Höchstmaße - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

SD

WD

PD

WH

### Bereich A1

1.1

| WA         | ED |
|------------|----|
| 0,35       | 11 |
| Wandhöhen: |    |

Wandhöhen: SD, WD: WH traufseitig

6,50 m bei 18°-24° WH traufseitig 5,00 m bei 25°-35°

PD: WH traufseitig 6,00 m WH giebelseitig 8,00 m WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
E D Einzel- und Doppelhäuser

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
II max. 2 Vollgeschosse

Satteldach

Walmdach Pultdach

Wandhöhe in m

### Bereich A2

| WA   | ED |  |
|------|----|--|
| 0,35 | II |  |

Wandhöhen:

SD, WD:

WH traufseitig 6.50 m bei 18°-24°

WH traufseitig

5,00 m bei 25°-35°

PD:

WH traufseitig 6,00 m

WH giebelseitig 8,00 m

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

E D Einzel- und Doppelhäuser

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

II max. 2 Vollgeschosse

SD Satteldach

WD Walmdach

WH Wandhöhe in m

### Bereich B

| (WA) | DRM |
|------|-----|
| 0,4  | 11  |

SD, WD:

WH traufseitig 6.50 m bei 18°-24°

WH traufseitig

5,00 m bei 25°-35°

PD:

WH traufseitig 6,00 m WH giebelseitig 8,00 m

n·

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

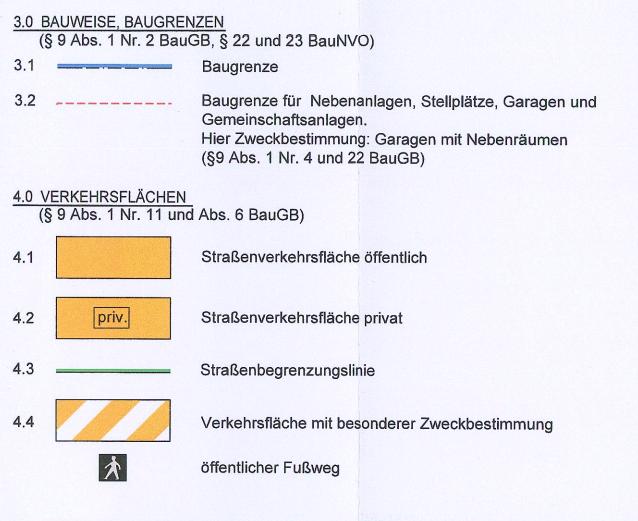
DRM Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

II max. 2 Vollgeschosse

SD Satteldach WD Walmdach

PD Pultdach

WH Wandhöhe in m



### 5.0 LÄRMSCHUTZ 5.1 **Passiver Schallschutz:** A A A A A Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden. Zuordnung zu Lärmpegelbereich IV (siehe Punkt III., 8.0) 6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-plans (§9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend) 6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB). hier: Leitungsrecht (L) Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Cham ist für die Fläche der Parzelle einzutragen. hier: Fahrtrecht (F) Im Süden ist ein Fahrtrecht für die mittig gelegene Parzelle einzutragen. Im Norden ist ein Fahrtrecht zugunsten der FI.-Nr.534/1 einzutragen. 6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Bezugshöhen zulässig. unterschiedliche Wandhöhen zulässig, unterschiedliche Aufschüttungen /Abgrabungen zulässig. unterschiedliche Bereiche zulässig 6.4 festgesetzte Grundstückszufahrten zu den Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) 6.5 festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. (3) BauGB) 398,50 6.6 festgesetzte Parzellengrenze 6.7 Fläche, auf der aus städtebaulichen Gründen die Errichtung eines Hauptgebäudes nicht erlaubt ist

### 7.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) 7.1 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze: 711 Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.1. Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt. 7.1.2 Baum II. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.3. Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt. 8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, 000000000000 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 0000000000000 **F1** Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro 10 lfm ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV. 3.3 und 3.4 zu erfolgen. 8.2 öffentliche Grünfläche / Fläche zur Oberflächenwasserableitung und Geländeanpassung sowie für Überfahrten; je Baugrundstück ist eine Überfahrt in einer max. Breite von 6,0 m erlaubt 8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 8.1 Flurstücksgrenze 8.2 Flurstücksnummer 8.3 Höhenlinien Bestandshöhen 8.4 bestehender Kanal mit beidseitigem Schutzstreifen von je 2,50 m

bestehender Böschung

8.5

| 9.0 F                                  | 9.0 HINWEISE   |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|
| 9.1                                    | 713 m²   | Angaben der Größe des Baugrundstückes                |  |  |  |  |
| 9.2                                    | 5,0  | Bemaßung   |  |  |  |  |
| 9.3                                    | 1  | Parzellennummer                                      |  |  |  |  |
| 9.4                                    |  | Vorschlag Wohngebäude                                |  |  |  |  |
| 9.5                                    | GA   | Vorschlag Garage                                     |  |  |  |  |
| 9.6                                    | 395,50   | Vorschlag Planungshöhe Straße                        |  |  |  |  |
| 9.7                                    | C***   | Abbruch Bestandsgebäude                              |  |  |  |  |
| 9.8                                    |  | Überfahrt / Zufahrt zu den Garagen                   |  |  |  |  |
| 9.9                                    |  | Schnittlinie   |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB |  |  |  |  |  |  |
| 1.1                                    | 1.1 Art der baulichen Nutzung  |  |  |  |  |  |
|  | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.               |  |  |  |  |  |
| 1.2                                    | Maß der baulichen Nutzung  |  |  |  |  |  |
| 1.2.1                                  |  |  |  |  |  |  |
|  | Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einzelhaus pro Wohngebäude max. zwei                                      |  |  |  |  |  |
|  | Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.                      |  |  |  |  |  |
|  | Bereich B:   |  |  |  |  |  |
|  | Aus städtebaulichen Gründen ist bei einem Doppel- bzw. Reihenhaus je Doppelhaushälfte                                |  |  |  |  |  |
|  | bzw. je Reihenhaus eine Wohneinheit zulässig.<br>Bei Mehrfamilienhäusern sind je Haus max. 6 Wohneinheiten zulässig. |  |  |  |  |  |
|  |  | adolin cita je ridde mast e vettietimenen. Latacely. |  |  |  |  |

Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand Bereich A1: Als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die festgesetzten Bezugshöhe Punkt II. 6.5. maßgebend. - maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, WD: max. 6.50 m bei einer Dachneigung von 18°-24° max. 5,00 m bei einer Dachneigung von 25°-35° - maximal zulässige Wandhöhe bei der Dachform PD: traufseitig max. 6,00 m giebelseitig max. 8,00 m Die Firstseite / giebelseitige Wandhöhe des Pultdachs im Bereich A1 ist zwingend bergseits (parallel zum Geländeverlauf) anzuordnen. Bereich A2 und B: Als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die jeweils angrenzende Straßenhöhe in der Mitte der zugeordneten Parzellengrenze maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist der niedriger gelegene Bezugspunkt maßgebend. - maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, WD: max. 6,50 m bei einer Dachneigung von 18°-24° max. 5,00 m bei einer Dachneigung von 25°-35° - maximal zulässige Wandhöhe bei der Dachform PD: traufseitig max. 6,00 m giebelseitig max. 8,00 m 1.3 Bauweise

maximale Gebäudelänge bis 50 m

Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.

offene Bauweise:

Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der

1.2.2

### 1.4 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 1.5 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II 3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II. 3.1 zulässig.

### 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform und Dachneigung:

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers,

First parallel zur längeren Gebäudeseite,

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

- Sattel- / Walmdach (= SD / WD)

18° - 24°

bei einer max. WH von 6,5 m

25° - 35°

bei einer max. WH von 5,0 m

- Pultdach (=PD)

12° - 18°

Für Walmdächer wird eine Mindestfirstlänge von 3,0 m festgesetzt.

2.2 Dachdeckung:

Dachziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen. Begrünte Dächer

werden zugelassen.

2.3 Dachgauben:

Dachgauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer

Dachneigung von mind. 25° zulässig.

Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes untergeordnet sind, d.h. höchstens 50 v.H der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes. Gauben bei Pultdächern sind nicht

zulässig.

2.4 Doppelhaus:

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform -durchgehender First und Dachneigung- und Materialverwendung auszubilden.

2.5 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren: Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zugelassen.

Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.

# 3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- 3.2 Im Bereich A2 sind die Garagen immer im Norden des Baugrundstückes anzuordnen.
- 3.3 Wandhöhen: Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Hauptgebäude Punkt III. 1.2.2. Als maximale mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen werden 3,5 m festgesetzt.
- 3.4 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0.
  Zusätzlich ist ein Flachdach mit Begrünung erlaubt.
- 3.5 Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.
- 3.6 Garagen dürfen innerhalb der festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II. 3.2 max. in einer Länge von 9,0 m errichtet werden.

### 4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B.: Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster, Spurbahnen) auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mind. 5,0 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- 4.2 Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplätz zu errichten. Bei Mehrfamilienhäusern ist bis zu einer max. Wohnungsgröße von 50 m² mind. 1 Stellplätz, bei einer Wohnungsgröße von 50 m² bis max. 90 m² mind. 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße größer 90 m² mind. 2 Stellplätze zu errichten. Zuzüglich ist für Besucher je 3 Wohneinheiten mind. 1 Stellpatz zu errichten. Garagenstellplätze werden angerechnet.

#### 5.0 EINFRIEDUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

Höhe: max. straßenseitig 1,20 m ab OK fertiges Gelände; max. seitlich 1,50 m ab OK fertiges Gelände

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

# 6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(Art. 81 BayBO)

- 6.1 Im Bereich A1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen ausgehend vom natürlichen Gelände auf den Baugrundstücken von max. 1,50 m sind zulässig. Im Bereich A2 und B sind Aufschüttungen und Abgrabungen ausgehend vom natürlichen Gelände auf den Baugrundstücken von max. 1,00 m sind zulässig. Generell sind in einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze zu der landwirtschaftlichen Nutzfläche keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
- 6.2 Die Ausbildung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

### 7.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem gewährleistet (Mischwasserkanal und Regenwasserkanal).

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

### Niederschlagswasser

Maximal 1,5 l/s des Niederschlagswassers jeder Parzelle, das nicht im Baugebiet selbst versickert werden kann, ist gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (Anspringen des Notüberlaufs) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig. Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.

### 8.0 LÄRMSCHUTZ

(§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Orientierungswerte nach DIN 18005 an der südlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten werden.

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

(1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Süd und West an Wohngebäuden der Parzelle 18 werden nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,ges gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

|   | Lärmpegelbereich | erf. R'w,ges |
|---|------------------|--------------|
| - | IV               | 40 dB        |

(2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Lüftungseinrichtungen erforderlich.

(6) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen

über Fenster nach Süden belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten

Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

# 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

### Allgemeines

(3)

(4)

(5)

Die privaten und öffentlichen Gartenflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und priva-

festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.

ten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze

Funkt 4.0 beschiebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm
oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen dürfen angerechnet werden (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 3.1 AUSWAHLLISTE STRASSENBÄUME Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn in Sorten Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmalkronige Stadtulme Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde 3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG Acer platanoides - Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn Betula pendula - Hänge- Birke Fraxinus excelsior - Esche Tilia cordata - Winter-Linde Tilia platyphyllos - Sommer-Linde Quercus robur - Stiel-Eiche 3.3 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG Acer campestre - Feld-Ahorn Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus carrierei - Apfel-Dorn Prunus avium - Vogel-Kirsche, auch in Sorten Sorbus aucuparia - Eberesche alle Obst- und Nußbäume (Pflanzqualität: Hochstamm) Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten Walnuss: als Sämling 3.4 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER Corylus avellana - Hasel Sambucus nigra Schwarzer Holunder Salix caprea Kätzchen-Weide Cornus sanguinea - Hartriegel Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rosa canina - Hunds-Rose Rosa rubiginosa - Wein-Rose Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

### 4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

### 5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

### 6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

### 7.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

## V. HINWEISE

### SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm Kleinbäume: Baumgruben: 150 x150 x 80 cm

Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 40 cm

Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 20 cm

# BODENDENKMÄLER Auf dem Gelände des

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden sind die entsprechenden Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

### BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

#### GRENZABSTÄNDE Die Grenzebetände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern,

sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4.0 m bei Einzelbäumen u. Heistern.

sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

Laut Art. 50 Abs. 2 AGBGB gelten die 4 m Abstand nicht für Stein- und Kernobstbäume, sowie Bäume, die sich in einem Hofraum oder einem Hausgarten befinden.

### SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

#### SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

#### ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

#### **NIEDERSCHLAGSWASSER**

Es bietet sich an, die unter Punkt III. 7.0 festgesetzten Rückhalteschächte mit einem größeren Volumen als dem Mindestrückhaltevolumen (5,0 m³) zu dimensionieren und das Restvolumen als Brauchwasserspeicher zu nutzen.

### HANG- UND SCHICHTWASSER

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

#### SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.

### **LÄRMSCHUTZ**

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in geringem Umfang Verkehrslärm von der im Süden befindlichen Bahnlinie ausgesetzt. Die Orienterungswerte nach DIN 18005 können eingehalten werden.

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weiterhin Sport- und Freizeitlärm von den im Süden befindlichen Sportanlagen ausgesetzt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 können vom Sportbetrieb eingehalten werden.

Neben Sportanlagenlärm ist auch mit Freizeitlärm zu rechnen. Hier können die Richtwerte, insbesondere bei dem jährlich stattfindenden "Rasenmäherrennen" überschritten werden.

Die Erfordernisse an gesunden Wohn- und Schlafverhältnissen sind durch geeignete passive Scahllschutzmaßnahmen sicher zu stellen. (vgl. Punkt II, 5.1 und Punkt III, 8.0)

Das Maß des baulichen Schallschutzes ist direkt abhängig von Lage und Exposition geplanter Gebäude und wird auf Grundlage der Berechnungsergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung nach DIN 4109 i.V.m. VDI 2719 ermittelt.

### Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden von der Stadt Cham, Marktplatz 2, Zimmer 204 zur Einsicht bereit gehalten.

#### Verfahrensvermerke



- 1. Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 27.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "WA Windischbergerdorf-Süd II" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Nach Inkrafttreten der Novellierung des BauGB wurde in der Stadtratssitzung vom 27.07.2017 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 17.08.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2018 mit Fristsetzung bis 31.10.2018 beteiligt.
- Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.2018 die Aufstellung eines 4. Bebauungsplanes für das Gebiet "WA Windischbergerdorf-Süd II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.12.2018 als Satzung beschlossen.

Cham, 12.12.2018

Stadt Cham

Lucher

Karin Bucher Erste Bürgermeisterin - Siegel -



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 5. Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan für das Gebiet "WA Windischbergerdorf-Süd II" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan für das Gebiet "WA Windischbergerdorf-Süd II" 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 ist hingewiesen worden.

Cham, 21.01.2019

Stadt Cham ain Lucher

Erste Bürgermeisterin

- Siegel -

