

## A PRÄAMBEL

Auf Grund der § 10 Abs. 1 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Cham für den Bebauungsplan „Auf dem Schanzacker, 2. Änderung“ folgende

### Satzung:

#### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M=1:1000 vom 13.12.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

#### Bestandteil der Satzung

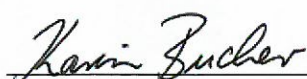
Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil M=1:1000 vom 13.12.2017 einschl. Übersichtsplan M=1:5000, Begründung und Textlichen Festsetzungen.

#### § 3

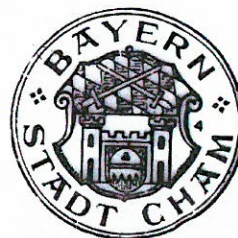
#### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 14.12.2017



Karin Bucher, Erste Bürgermeisterin



(Siegel)

## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.1968 verlieren im dargestellten Änderungsbereich ihre Gültigkeit und werden für die Parzellen 15 (entfällt ersatzlos), 16 und 17 nun wie folgt festgesetzt:

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB 2004)

#### 1.1 Gebietscharakter

(§ 4 BauNVO 1990)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet – WA bleibt unverändert.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO 1990)

#### 2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO 1990)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO 1990)

Die maximale Oberkante der Wandhöhe (bei geneigten Dächern an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Schnittpunkt Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion) wird wie folgt festgelegt:

Für den Bestand in Parzelle 16: auf 416,50 m ü. NHN (DHHN2016)

Für den gepl. Neubau in Parzelle 17: auf 421,50 m ü. NHN (DHHN2016)

Untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind darüber hinaus zulässig.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für Parzelle 16 wird E+2 als Höchstgrenze festgesetzt

Für Parzelle 17 wird E+4 als Höchstgrenze festgesetzt

### **3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**

(§ 22 BauNVO 1990)

Es gilt die abweichende Bauweise: Gebäudelängen bis 70 m sind zulässig.

Die im Plan dargestellten Baugrenzen und Baulinien, gelten für alle Hauptgebäude oberhalb der Geländeoberfläche gem. §16 Abs. 5 BauNVO 1990.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien, im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.

### **4 Ein- und Ausfahrt**

Das Planungsgebiet wird über die Arbeitsamtstraße erschlossen. Die eventuell entstehenden Kosten für einen fachgerechten Ausbau von Ein- und Ausfahrten trägt der Bauherr. Die Ein- und Ausfahrt ist durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zufließen kann.

### **5 Grünordnung**

(§ 9 BauGB 2004)

#### **5.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen**

##### **Allgemeines**

Die privaten Garten- bzw. Grünflächen 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 nach Nutzungsaufnahme/-beginn der 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 privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 5.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 5.4 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen:

Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m<sup>2</sup>.

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

## 5.2 Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes

Pro 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

## 5.3 Zu verwendende Gehölze

### 5.3.1 Auswahlliste Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

### 5.3.2 Auswahlliste Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus carrierei	Apfel-Dorn
Punus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten

Walnuss: als Sämling

### 5.3.3 Auswahlliste Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 5.4 Unzulässige Pflanzenarten

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.

### **5.5 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver-/Entsorgungsleitungen 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 tiefwurzelnden Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

### **5.6 Pflanzenbehandlungsmittel**

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.

### **5.7 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.

## **6 Stellplätze**

Die für den geplanten Neubau benötigten Stellplätze sind in einer Sammeltiefgarage zusammen zu fassen. Die für die Besucher benötigten Stellplätze sind ausschließlich oberirdisch auszuweisen. Bei oberirdischen und nicht unterkellerten Stellplatzanlagen sind die eigentlichen Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Material herzustellen. Hierzu zählen z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Ökodrainpflaster.

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ist anhand der Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Stadt Cham vom 23.12.2015 zu ermitteln.

Durch die Nachverdichtung im Inneren des Planungsbereiches entfallen die derzeit vorhandenen Einzelparkgaragen. Diese entfallenen Garagenstellplätze sind auf dem Planungsgrundstück wieder herzustellen.

## D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(BayBO 2007)

### 1 Abstandsflächen

Aufgrund der vom Gesetzgeber gewünschten nachverdichtenden Bauweise wird die Bemessung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 - 2 der BayBO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Tiefe der Abstandsflächen somit 0,4 H, jedoch mindestens 3 m. Die Höhen von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad sind zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung voll, der Wandhöhe hinzu zu rechnen.

Durch die Festsetzung eines Mindestmaßes der Abstandsflächen auf 3 m ist der gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zu gewährleistende Brandschutzabstand sichergestellt.

Baulinien und Baugrenzen werden sowohl für den Neubau als auch für den Bestand festgelegt. Hierdurch entsteht ein einziges neues Baufenster im ges. Änderungsbereich.

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 BayBO 2007)

#### 2.1 Dachform

Dächer sind mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers auszuführen. Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite laufen.

In Parzelle 16 sind folgende Dachformen/Dachneigungen zulässig:

Satteldach 20° - 34°

Pulldach 12° - 20°

Versetztes Pulldach 12° - 20°

Walmdach 12° - 20°

Flachdach 0° - 2°

In Parzelle 17 sind folgende Dachformen/Dachneigungen zulässig:

Flachdach 0° - 2°

#### 2.2 Dachfarbe

Dachbeläge ausschließlich in Rot, Braun oder in Grautönen. Begrünte Dächer sind zugelassen.

#### 2.3 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in und an Dachflächen zugelassen. Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.



### 3 Einfriedungen

(Art. 81 BayBO 2007)

Entlang der Arbeitsamtstraße und entlang der Goethestraße sind Einfriedungen nicht zulässig.

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zulässig, max. Höhe 1,35 m ab OK Gelände. Im Bereich der Zäune sind Zaunsockel unzulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten. Es sind ausschließlich Punktfundamente im Bereich der Säulen bzw. Stützen erlaubt.

### 4 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanalssystem zuzuführen.

### 5 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser jeder Parzelle, das nicht im Baugebiet versickert werden kann, ist zurückzuhalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die Bemessung der Regenrückhalteinrichtung hat dabei nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 zu erfolgen. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 15 l/s x ha.



## **E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Bodendenkmäler**

Treten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler zugrunde, müssen diese Funde umgehend gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) gemeldet werden und weitere Vorgehensweise mit diesen Behörden abgestimmt werden.

### **2 Untergrundverunreinigungen**

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen, Untergrundverunreinigungen oder Gerüchen muss unverzüglich das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg informiert werden.

### **3 Schutz des Mutterbodens**

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

### **4 Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze**

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technische Vorschriften auf die die Bebauungsplanänderung in ihren planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereitgehalten.

### **5 Lärmschutz**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die Emissionen der Verkehrslagen (Oberirdische Stellplätze, Tiefgarage und Tiefgaragenzufahrt) sowohl am Tag als auch in der Nacht unterschritten.

### **6 Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sollten zum Schutz der heimischen Insektenwelt ausschließlich warmweiße LED-Lampen verwendet werden.

**F VERFAHRENSVERMERKE – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB**

- 1 Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 20.04.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Schanzacker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2017 bis einschließlich 16.10.2017 öffentlich ausgelegt.
- 3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.09.2017 mit Fristsetzung bis 16.10.2017 beteiligt.
- 4 Aufgrund der bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen des Landratsamtes Cham war der Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmals zu überarbeiten.

Der Stadtrat Cham hat daraufhin in seiner Sitzung vom 16.11.2017 den überarbeiteten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Schanzacker“ erneut gebilligt und den Beschluss über die nochmalige öffentliche Auslegung gefasst.

Stellungnahmen konnten nur zu den vorgenannten geänderten Teilen vorgebracht werden. Die Auslegungsfrist wurde auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung zu dem neuen Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.11.2017 hat in der Zeit von 27.11.2017 bis einschließlich 11.12.2017 stattgefunden.

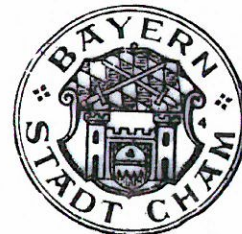
Zugleich wurden mit Schreiben vom 17.11.2017 mit Fristsetzung bis 11.12.2017 das WWA Regensburg und das Landratsamt Cham beteiligt.

- 5 Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Schanzacker“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2017 als Satzung beschlossen.

Cham, den 14.12.2017



Karin Bucher, Erste Bürgermeisterin



(Siegel)

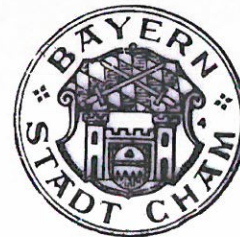


- 6 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 15.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Schanzacker“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Schanzacker“ ist damit rechtswirksam. 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, den 20.12.2017

  
Karin Bucher, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)



**Unterschrift Entwurfsverfasser:**

  
Heiko Bauernfeind, Architekt

(Siegel)



Aumann + Bauernfeind **Architekten**  
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR Marktplatz 6 93449 Waldmünchen  
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR  
Marktplatz 6, 93449 Waldmünchen



## G ÜBERSICHTSLAGEPLAN

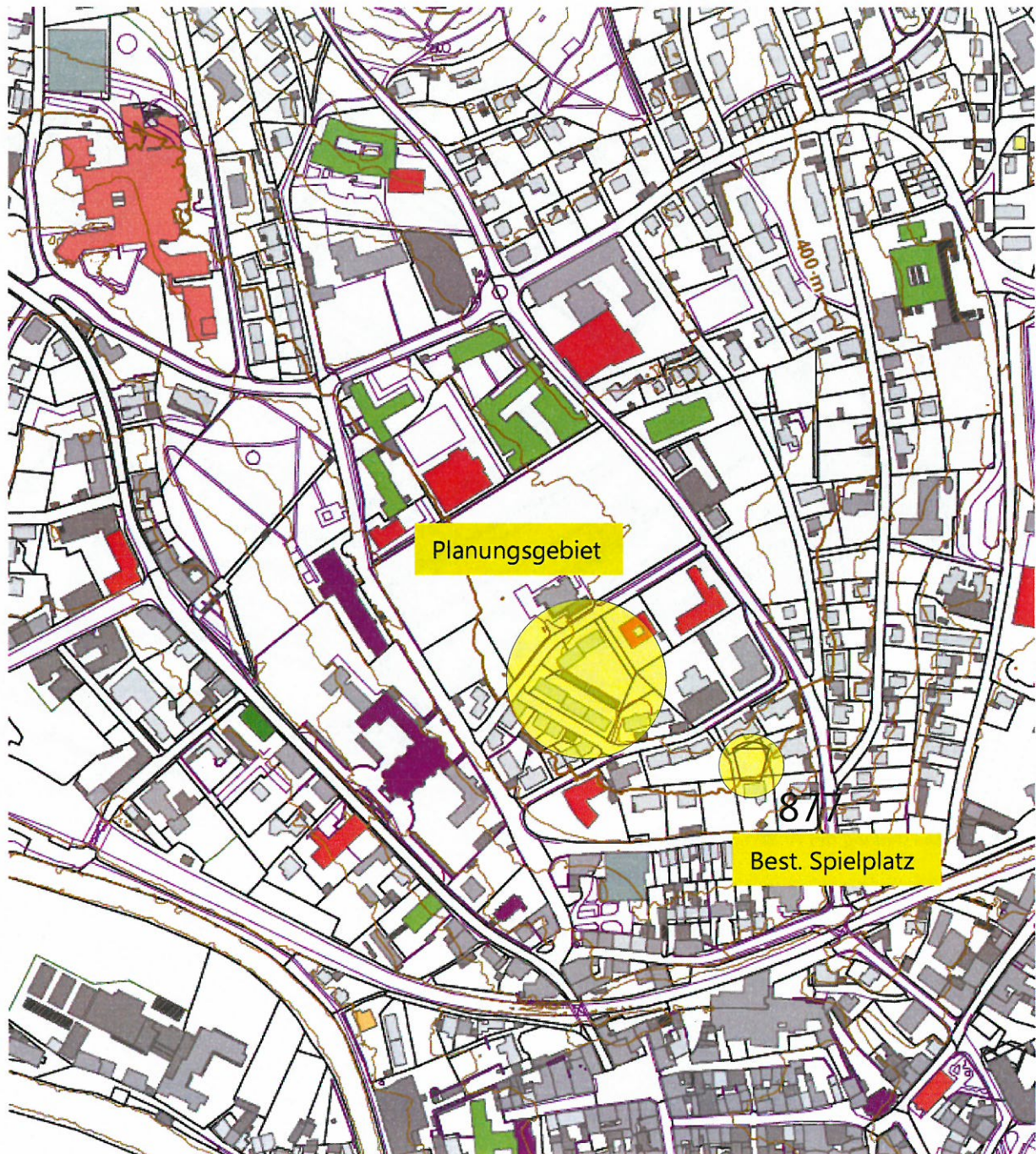


Abb. 10: Übersichtslageplan mit Höhenlinien im 5m-Raster M 1:5000



## H ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG BEST. BEBAUUNGSPLAN

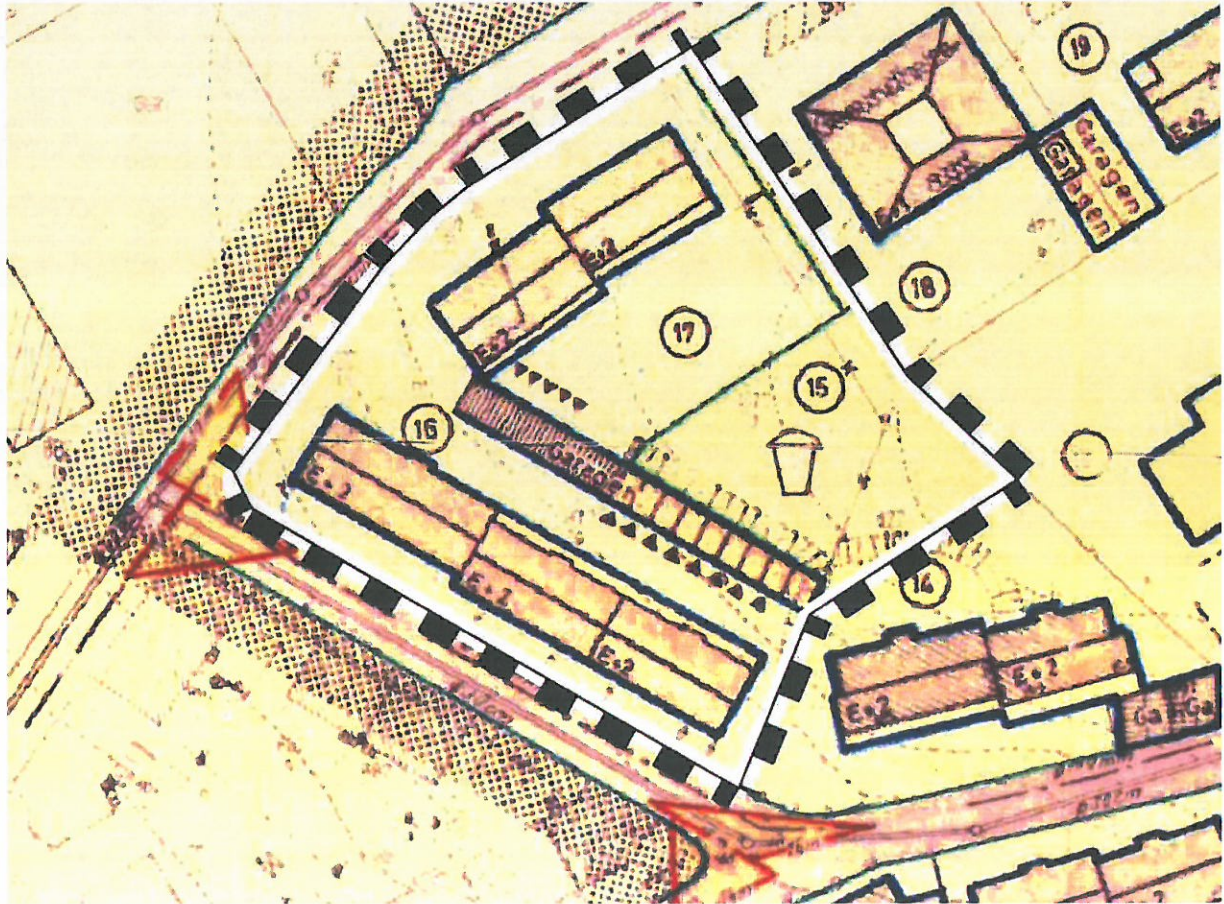


Abb. 11: Darstellung des Änderungsbereiches

M 1:1000



# I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG GEÄ. BEBAUUNGSPLAN

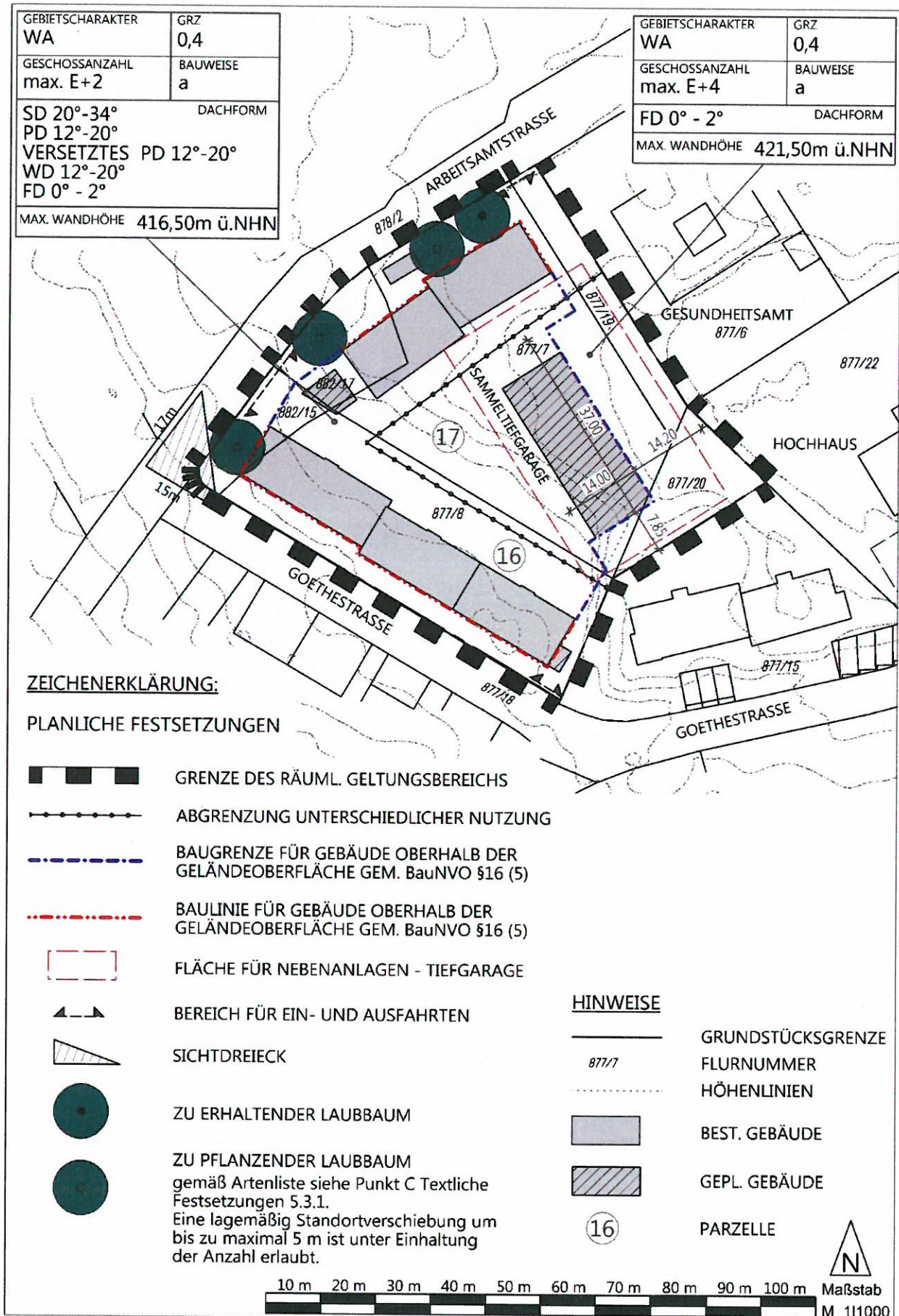


Abb. 12: geänderte Bebauungsplandarstellung M 1:1000