

I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Am Bärnbach“ (WA) im OT Vitzing im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB als **Satzung**.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 13.12.2017 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Am Bärnbach“ (WA) im OT Vitzing im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB besteht aus

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 13.12.2017 mit Übersichtslegeplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 18.01.2018

§3 Inkrafttreten

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

den 19.01.2018, Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

1.2 **WA** Vorbehaltliche Fläche Allgemeines Wohngebiet für spätere Baugeldbereichserweiterung und Erschließung

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

zulässige Höchstmaße - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

<

I. Planzeichnung M 1:1.000



Bereich A

WA	E D
0,35	II

Dachformen:
SD, WD, PD

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

Bereich B

WA	DRM
0,4	II+D

Dachformen:
SD, WD

Wandhöhe:
WH 8,00 m bei 18°-24°

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

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

1.2



Vorbehaltsfläche Allgemeines Wohngebiet für spätere Baugebietserweiterung und Erschließung

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

zulässige Höchstmaße - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Bereich A

WA	E D
0,35	II
Dachformen: SD, WD, PD	
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 max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

II max. zwei Vollgeschosse

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

WH Wandhöhe in m

Bereich B

WA	DRM
0,4	II+D
Dachformen: SD, WD	
Wandhöhe: WH 8,00 m bei 18°-24°	

WA **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

DRM Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser (MFH max. 6 WE)

0,4 max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

II+D max. drei Vollgeschosse

SD Satteldach

WD Walmdach

WH Wandhöhe in m

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Garagen mit Nebenräumen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  Straßenverkehrsfläche öffentlich
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
-  öffentlicher Rad- und Fußweg

5.0 LÄRMSCHUTZ

5.1 **Aktiver Schallschutz:**

- 5.1.1  Lärmschutzwand, Abschirmhöhe: 1,8 m über Gelände
- 5.1.2  Lärmschutzwand, Abschirmhöhe: 1,6 m über Gelände

5.2 **Passiver Schallschutz:**

- 5.2.1  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)



Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
Zuordnung zu Lärmpegelbereich III
(siehe Punkt III., 8.0)



Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
Zuordnung zu Lärmpegelbereich II
(siehe Punkt III., 8.0)

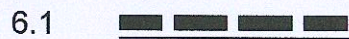


Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
Zuordnung zu Lärmpegelbereich I
(siehe Punkt III., 8.0)



Flächen, auf denen keine Außenwohnbereiche zulässig sind

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier:
unterschiedliche Haustypen zulässig
unterschiedliche GRZ zulässig

7.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

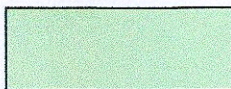


private Grünfläche



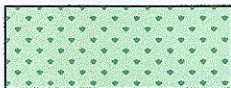
Spielplatz / Spielwiese

7.2



öffentliche Grünfläche

7.3



öffentliche Grünfläche bzw. ext. Wiese mit folgenden Pflegemaßnahmen:

- 2-malige Mahd der Wiesenfläche im Jahr, 1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

7.4

zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:

7.4.1



Laubbaum I. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.2. Eine lagemäßig Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.4.2



Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.1. Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5m unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.4.3



Laubbaum II. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.3. Eine lagemäßig Standortverschiebung unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.4.4



Obstbaum, Walnuss oder Baum II. Ordnung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.3. Eine lagemäßig Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.4.5



3-5- reihige Gehölzpflanzung, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.4., Stückangabe gemäß Planeintrag

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1

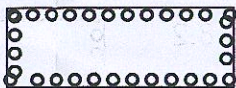


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche bzw. Ökokonto der Stadt Cham



Abschub des Oberbodens 10 - max. 20 cm unter Beibehaltung eines Mittelwassergerinnes

8.2



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1

Pflanzung einer 5-6-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern (80%) und Bäumen II. Ordnung (20%). Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV 3.3 und 3.4 zu erfolgen.

E2

Pflanzung einer 2-3-reihigen Strauchpflanzungen. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV 3.4 zu erfolgen.

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1



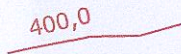
Flurstücksgrenze

9.2

551/1

Flurstücksnummer

9.3



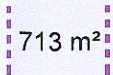
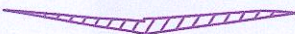
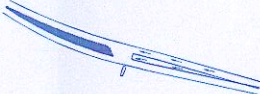
Höhenlinien, digitalisiert aus Geodaten

9.4



bestehender Straßenrand der Kreisstraße CHA 2, digitalisiert aus Geodaten

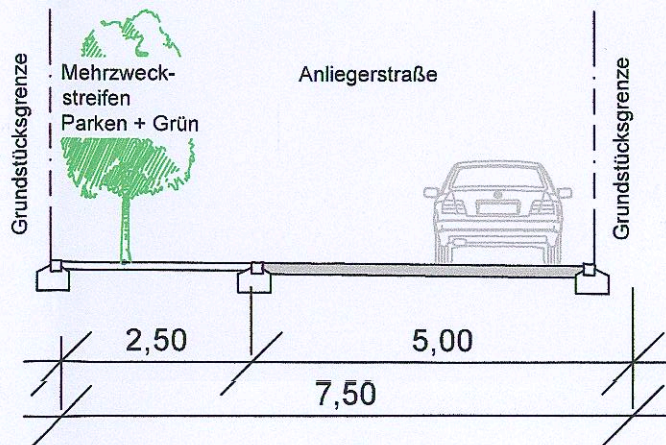
10.0 HINWEISE

- 10.1  Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes
- 10.2  Bemaßung
- 10.3  Parzellennummer
- 10.4  Vorschlag Wohngebäude
- 10.5  Vorschlag Garage
- 10.6  Sichtdreieck 3,0/70 m bzw. 3,0/110 m zur Kreisstraße
- 10.7  bestehende Grenze Landschaftsschutzgebiet
- 10.8  beantragte neue Grenze Landschaftsschutzgebiet
- 10.9  Bärnbach
- 10.10  Spielwiese
- 10.11  Gehölzbestand
- 10.12  Vorplanung Linksabbiegespur
- 10.13 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	

10.14 Vorschlag Regelschnitt:

VORSCHLAG REGELSCHNITT ANLIEGERSTRASSE M = 1:100



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

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 Bereich A:

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.

Bei Mehrfamilienhäusern sind je Haus max. 6 Wohneinheiten zulässig.

- 1.2.2 Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bereich A:

- 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

Bereich B:

- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den
Dachformen SD, WD: max. 8,00 m
bei einer Dachneigung von 18° - 24°

1.3 **Bauweise**

Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.

offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m

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, für Walmdächer wird eine Mindestfirstlänge von 3,0 m festgesetzt. Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: <u>Bereich A:</u> <table><tr><td>- Sattel- / Walmdach (= SD / WD)</td><td>18° - 24° bei einer max. traufseitigen WH von 6,5 m</td></tr><tr><td></td><td>25° - 35° bei einer max. traufseitigen WH von 5,0 m</td></tr><tr><td>- Pultdach (=PD)</td><td>12° - 18°</td></tr></table> <u>Bereich B:</u> <table><tr><td>- Sattel- / Walmdach (= SD / WD)</td><td>18° - 24°</td></tr></table>	- Sattel- / Walmdach (= SD / WD)	18° - 24° bei einer max. traufseitigen WH von 6,5 m		25° - 35° bei einer max. traufseitigen WH von 5,0 m	- Pultdach (=PD)	12° - 18°	- Sattel- / Walmdach (= SD / WD)	18° - 24°
- Sattel- / Walmdach (= SD / WD)	18° - 24° bei einer max. traufseitigen WH von 6,5 m								
	25° - 35° bei einer max. traufseitigen WH von 5,0 m								
- Pultdach (=PD)	12° - 18°								
- Sattel- / Walmdach (= SD / WD)	18° - 24°								

- 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 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, ansonsten wird eine maximale mittlere Wandhöhe von 3,0 m festgesetzt.
- 3.3 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0.
Zusätzlich ist ein Flachdach mit Begrünung erlaubt.

- 3.4 Dachflächen von an der Grenze zusammengebaute 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.
- 3.5 Grenzgaragen dürfen innerhalb der festgesetzten Baugrenze max. in einer Länge von 9,0 m errichtet werden.

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

4.1 **Allgemein**

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 **Anzahl Stellplätze**

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 Stellplatz zu errichten.

Bei Mehrfamilienhäusern ist bis zu einer max. Wohnungsgröße von 50 m² mind. 1 Stellplatz, 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 Stellplatz 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken von jeweils max. 1,00 m sind zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Grünflächen sind grundsätzlich 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. Im Übergang zu den Grünflächen sind zur Geländemodellierung keine Stützmauern zulässig, hier ist die Einbindung in das Bestandsgelände nur über Böschungen in einer Mindestneigung von 1:2 erlaubt.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Mischsystem gewährleistet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Niederschlagswasser

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

8.0 LÄRMSCHUTZ

(§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können die Orientierungswerte nach DIN 18005 und teilweise die Richtwerte nach TA Lärm 98 an der nördlichen, nordöstlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze nicht eingehalten werden. Für die betroffenen Fassadenseiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- (1) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Nordost der Parzellen 8, 9 und 24 sind 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) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nordwest und Südost der Parzellen 8, 9 und 24 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III 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. $R'w_{ges}$
III	35 dB

- (3) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Süd der Parzellen 16, 17 und 30 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'w_{ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'w_{ges}$
II	30 dB

- (4) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nordost und Südost der Parzellen 23, 25 und 26 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle

Lärmpegelbereich	erf. R' _{w,ges}
I	30 dB

- (5) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (6) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (7) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (8) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster nach Süden belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (9) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNGSPLAN

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen 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 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 privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen 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
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Salix alba	- Silber-Weide *

3.3 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle*
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus carrierei	- Apfel-Dorn
Prunus 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

3.4 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	- Kätzchen-Weide
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Salix cinerea</i>	- Grauweide
<i>Salix aurita</i>	- Öhrchenweide
<i>Salix fragilis</i>	- Bruchweide
<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	- Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Bäume sind nur die Bepflanzung entlang des Gewässers zu verwenden.

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 flachwurzelnende Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnende 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 AUSGLEICHSFLÄCHE

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

Die westliche Teilfläche der Flrnummer 561/1, Gemarkung Vilzing entlang des Bärnbach wird dennoch als Ausgleichsfläche aufgewertet und zukünftig als Ökokonto der Stadt Cham geführt.

Für die gesamte Fläche wird ein Ausgleichsfaktor von 1,5 angesetzt. Die Fläche weist eine tatsächliche Größe von 4.085 m² aus, das heißt mit dem Faktor von 1,5 kann auf der Fläche ein Ausgleich von 6.128 m² erbracht werden.

Maßnahmen Ausgleichsfläche:

Als Entwicklungsziel soll auf der momentan intensiv genutzten Grünlandfläche eine extensive Wiese mit Gehölzpflanzung entlang des Bärnbach entstehen. Zudem soll entlang des Bärnbach ein Oberbodenabtrag unter Beibehaltung des Mittelwassergerinnes erfolgen.

Es sind folgende Maßnahmen für die Ausgleichsfläche festgesetzt:

- Pflanzung von *Alnus glutinos* und *Salix alba*,
- Abschub des Oberbodens (10 - max. 20 cm) entlang des Bränbachs unter Beibehaltung eines Mittelwassergerinnes gemäß Planeintrag,
- Bodenmanagement und Ansaat der Fläche durch Regio-Saatgut im Bereich des Oberbodenabtrag,
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Pflegemaßnahmen:

- 2-malige Mahd der Wiesenfläche im Jahr, 1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

Durch die Aufwertung der Fläche kann ein Ökokonto für die Stadt Cham im Wert von 6.128 m² angelegt werde.

V. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 40 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 20 cm

GRENZABSTÄNDE

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.

BODENDENKMÄLER

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,...).

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

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.

LÄRM

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Kreisstraße 2 ausgesetzt. Darüber hinaus können die Richtwerte nach TA Lärm 98 durch Gewerbelärm an der südlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze teilweise überschritten werden.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich empfohlen für den passiven Lärmschutz auf den Parzellen 16, 17, 25, 26 und 30.

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.