

Satzung

Aufgrund von § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes am 13.12.2016 (GVBl. S. 335), erlässt die Stadt Cham den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Katzbacher Häng“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 27.07.2017 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 1009 und 1004 (TF) der Gemarkung Cham, Stadt Cham.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise und Empfehlungen
5. Begründung
6. Anlagen

§ 3

Inkrafttreten

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

Stadt Cham, den 07.08.2017



.....
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



1 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 19.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Katzbacher Häng“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Nach Inkrafttreten der Novellierung des BauGB wurde in der Stadtratssitzung vom 23.05.2017 beschlossen, das Bebauungsverfahren nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

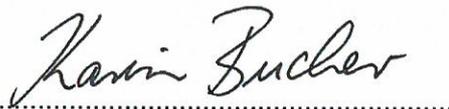
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2017 bis einschließlich 17.07.2017 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 08.06.2017 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2017 mit Fristsetzung bis 10.07.2017 beteiligt.

3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Katzbacher Häng“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2017 als Satzung beschlossen.

Stadt Cham, den 28.07.2017



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 05.08.2017 gemäß § 10 Abs. 3 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 „Katzbacher Häng“ 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 „Katzbacher Häng“ 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.

Stadt Cham, den 07.08.2017



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



B. Nr. 04.01.26
 Bescheidkraft: 05.08.2017
 Sg. 50



Nutzungsschablonen

WA1	a	E
GRZ = 0,4	IV	
FHmax = 397,5 m ü.NN	WD, SD = 12° - 40°	
WA2	a	E
GRZ = 0,4	IV	
FHmax = 399 m ü.NN	WD, SD = 12° - 40°	
WA3	o	E
GRZ = 0,4	I	

ALTMANN
 INGENIEURBÜRO
 INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Gewerbepark Chammünster Nord 3
 D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
 Internet: www.altmann-ingenieure.de
 e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Bebauungsplan
 mit integriertem Grünordnungsplan
 WA "Katzbacher Häng"
 der Stadt Cham

Planzeichnung

Fassung vom 27.07.2017

Zeichnerische Festsetzungen

gemäß PlanZV 1990

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
mit drei Teilflächen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Zulässige Bauweise a = abweichend o = offen △ = nur Einzelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Vollgeschosszahl der Hauptgebäude
Maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude in m ü. NN	Zulässige Dachformen und -neigungen SD = Satteldach, WD = Walmdach

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO 1990)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO 1990)



Festgesetzte Höhenlage der EFOK der Hauptgebäude in m ü. NN gem. textlichen Festsetzungen

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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Zweckbestimmung: Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 und Abs. 6 BauGB)



Private, gliedernde Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung: Spielplatz

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung von Sträuchern



Anpflanzung von Sträuchern (Lage vorgeschlagen)

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



Fläche für die Abwasserbeseitigung



Zweckbestimmung: Abwasser
hier: Regenrückhaltung

7. Immissionsschutz



Zu schützende Fassadenseiten NO, NW und SO gem. textlichen Festsetzungen



Zu schützende Fassadenseite SW gem. textlichen Festsetzungen



Besondere Anlage und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO 1990)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)



Fläche für Nebenanlagen - Tiefgarage (TG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil zu entnehmen.

Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen (Teil C)



Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern



Maßzahl



Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Mischwasserkanal) mit Schutzzone



Sichtdreiecke gem. RAS 06

3 Textliche Festsetzungen

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

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990 mit drei Teilflächen festgesetzt.

In den Teilflächen sind die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO 1990 zulässig.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1990.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO 1990 sind zulässig.

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

3.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO 1990 i.V.m. § 19 BauNVO 1990)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Folgende Abweichungen sind hierbei zulässig:

Es ist eine Überschreitung der GRZ auf max. 0,8 durch die Tiefgarage und Verkehrsflächen zulässig, sofern diese eine Mindestsubstratschichtüberdeckung von 0,50 m aufweist.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990)

Als Höchstmaß werden im WA1 und WA2 vier Vollgeschosse (IV) mit einem Untergeschoss, im WA3 ein Vollgeschoss für die Hauptgebäude festgesetzt.

Das Untergeschoss ist gem. § 12 Abs. 4 BauNVO 1990 ausschließlich als Garagengeschoss (Tiefgarage) mit zugehörigen Nebeneinrichtungen (Technik- und Kellerräume) zulässig. Wohnnutzungen und Aufenthaltsräume sind hier ausgeschlossen.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Für Nebenanlagen ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 1990)

Im WA1 und WA2 sind nur Einzelhäuser als Hauptgebäude in abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO 1990 zulässig.

Im WA3 sind nur Einzelgebäude als Hauptgebäude in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO 1990 zulässig.

Die Einzelhäuser sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 80 m zulässig.

3.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen als Holzlegten oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser, Terrassen, Treppenanlagen, Hauszugänge und Zuwegungen, Fluchtwege, Müllbehälter und deren Einhausungen, Fahrradständer, Einfriedungen usw. zulässig.

3.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Daneben wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

3.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Fläche das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung ist unzulässig.

3.7 Flächen für Nebenanlagen - Tiefgarage (TG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Anlage einer Tiefgarage ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Die Tiefgarage ist als Untergeschoss auszubilden.

Sofern die Tiefgarage nicht mit Hauptgebäuden überbaut ist, muss diese eine Mindestsubstratschichtüberdeckung von 0,50 m aufweisen oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.

3.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche sind die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Form eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

3.9 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

3.10 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes als Lärmschutzwand festgesetzt. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mindestens 1,5 m über der Oberkante der Dachhaut der Tiefgarage aufweisen. Die Oberkante der Lärmschutzwand wird mit mindestens 385,35 m ü.NN festgesetzt.

Die im Plan orange gekennzeichneten Fassadenseiten Nordwest, Nordost und Südost der Baukörper A1-3 und B1-3 Stockwerke EG bis 3. OG sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
III	35 dB

Die im Plan gelb gekennzeichnete Fassadenseite Südwest der Baukörper A1-3 und B1-3 und hier EG und 1. OG sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
I	30 dB

Die im Plan gelb gekennzeichnete Fassadenseite Südwest der Baukörper A1-3 und B1-3 2. OG sowie 1. OG Gebäude A1 Wohnung 1 und Gebäude B3 Wohnung 4 sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
III	35 dB

Die im Plan gelb gekennzeichnete Fassadenseite Südwest der Baukörper A1-3 und B1-3 3. OG (Fassadenfenster) sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
IV	40 dB

Die im Plan gelb gekennzeichnete Fassadenseite Südwest der Baukörper A1-3 und B1-3 und hier die rückversetzten Fenster- und Terrassentürbereiche sind nach der 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,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
II	30 dB

Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die meistbelastete Fassade.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

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

Der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

3.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Höhenlage baulicher Anlagen:	Folgende Höhenlagen der EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenoberkante) der Hauptgebäude werden mithilfe von Höhenpunkten in m ü.NN festgesetzt: HP1: 382.00 HP2: 382.00 HP3: 383.50 HP4: 383.50 Deren Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten Höhen dürfen um max. 0,30 m über-/unterschritten werden.
Höhe baulicher Anlagen:	Im WA1 wird die Firsthöhe mit maximal 397,5 m ü.NN festgesetzt, im WA2 mit 399 m ü.NN.
Abstandsflächen:	Die Abstandsflächen richten sich nach dem neu hergestellten Gelände. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.
Dächer:	Für Hauptgebäude werden als zulässige Dachformen Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° - 40° festgesetzt. Dachgauben oder -anbauten sind unzulässig. Das Dach der Tiefgarage ist als Flachdach auszuführen. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können abweichend vom Hauptgebäude ausgeführt werden. Es ist eine Blendwirkung von Dachmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen der Bahntrasse im Südwesten sowie die Katzbacher Straße im Nordosten zu vermeiden.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude und den Wandflächen der Lärmschutzwand zulässig. Sofern die Anlagen auf Dächern hergestellt werden, sind diese ausschließlich dachneigungsgleich in oder auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen der Bahntrasse im Südwesten sowie die Katzbacher Straße im Nordosten zu vermeiden.
Fassaden:	Es ist eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen der Bahntrasse im Südwesten sowie die Katzbacher Straße im Nordosten zu vermeiden.
Zäune/ Einfriedungen:	Zulässig sind Einfriedungen als Zäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 2,00 m über dem neu hergestellten Gelände. Zulässig sind verzinkte Materialien aus Stahl. Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen. Das Grundstück ist entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze hin zu den angrenzenden Bahnanlagen einzuzäunen.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches exakt einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind die Ein- und Ausfahrtsbereiche auf die Katzbacher Straße.
Stellplätze und Garagen:	Die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Cham vom 23.12.2005. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 1,0 m ² Fläche zulässig.

	Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen der Bahntrasse im Südwesten sowie die Katzbacher Straße im Nordosten zu vermeiden.
Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

3.12 Grünordnerische Festsetzungen

3.12.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Die private Erschließungsstraße ist so auszubilden, dass das Niederschlagswasser den öffentlichen Flächen nicht zugeführt werden kann.

3.12.2 Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Je angefangenen 800 m² Grundstücksfläche ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln sowie Nadelgehölze in Schnitthecken mit Ausnahme der Eibe.

3.12.3 Spielplatz

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage eines Spielplatzes zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage des Spielplatzes gilt als Vorschlag.

Der Spielplatz ist gemäß den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften einzuzäunen.

3.12.4 Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der Katzbacher Straße wird unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Strauchpflanzungen gilt als Vorschlag.

Die Sträucher sind in Gruppen mit mindestens einreihigen Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

Der Abstand der einzelnen Pflanzen zueinander beträgt 1,00 m, der Abstand der Gruppen zueinander beträgt mind. 3,00 m. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden.

Im östlichen Geltungsbereich wird unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes die Anpflanzung einer geschlossenen Hecke festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Heckenpflanzung ist verbindlich.

Die Heckenpflanzung ist mit mindestens zweireihigen Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 2 anzulegen.

Der Abstand der einzelnen Pflanzen beträgt 1,00 m. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden.

3.12.5 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Liste 1 Bäume

Mindestpflanzqualität:

- 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

<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 pyraster</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

Mindestpflanzqualität:

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

<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

Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa pendulina	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

3.12.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	<p>Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.</p> <p>Die private Verkehrsfläche (Stichstraße) verfügt über eine ausreichende Breite mit Wendemöglichkeit am Ende.</p>
Altlasten	<p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Cham und Sichtung des Altlastenkatasters sind derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände in m ü.NN stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p>
Brandschutz	<p>Die private Verkehrsfläche muss nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues errichtet werden und ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.</p> <p>Die Stadtwerke Cham sind in der Lage, 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu liefern.</p> <p>Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p>

Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die Katzbacher Straße im Nordosten.</p> <p>Der Anschluss ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAST 06 auszubauen.</p> <p>Als wasserdurchlässige Beläge werden z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.</p>
Fasadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen.</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Daraus ging hervor, dass kein Grundwasser ansteht.</p> <p>Das Planungsgebiet ist stark von Osten nach Westen geneigt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p><u>Verkehr</u></p> <p>Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der im Nordosten angrenzenden Katzbacher Straße sowie der Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald im Südwesten ein.</p> <p>Zum Schutz der im Geltungsbereich zulässigen Wohnnutzungen werden auf Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten herzustellen. Kostenansprüche können nicht an den Straßenbulasträger und die Deutsche Bahn AG gestellt werden.</p>

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 vom Bauherren nachzuweisen.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Auf Grundlage einer Erschütterungsmessung (siehe Anlage) sind durch den Bahnverkehr der angrenzenden Bahnlinie Schwandorf – Furth i.Wald keine negativen Beeinträchtigungen für die geplanten Wohngebäude und deren Nutzung zu erwarten.

Gewerbe

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld (Mischgebiet im Südosten, Lagerplatz im Nordwesten) ein.

Landwirtschaft

Die südwestlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

Niederschlagswasser(entsorgung)

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten und zu verdunsten sowie gedrosselt mit einem Notüberlauf an den bestehenden Graben entlang der Bahntrasse Richtung Nordwesten und in den Vorfluter des Flusses Regen zu leiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung auf den privaten Flächen verwendet werden. Auf die Bestimmungen der Wasserabgabensatzung für die Stadtwerke Cham GmbH wird verwiesen.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Daraus ging hervor, dass eine Versickerung innerhalb der Bau- und privaten Grünflächen aufgrund der bestehenden Untergrundbodenbeschaffenheit nicht möglich ist.

Es sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das

	<p>Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens beim zuständigen Landratsamt einzuholen.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereintritte und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Das Schmutzwasser der Bauflächen wird in den anstehenden öffentlichen Mischwasserkanal (Abwasserversorgung der Stadt Cham) im Südosten des Geltungsbereiches eingeleitet. Dieser ist ausreichend dimensioniert. Private Hebeanlagen sind nicht notwendig.</p> <p>Das Schmutzwasser wird zur städtischen Kläranlage in der Heinrich-Müller-Str. 9 der Stadt geleitet.</p>
Sichtdreiecke	<p>Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass der Bereich der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO 1990, Stellplätzen, jeglicher (verfahrensfreier) Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten ist. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.</p> <p>Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>
Strom(versorgung)	<p>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.</p>

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. 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 bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. 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 Versorgungsträger eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekom-

	<p>munikationsgesetz § 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 Versorgungsträger in Verbindung setzt.</p>
Trinkwasser(versorgung)	<p>Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Cham GmbH in der Katzbacher Straße angeschlossen werden.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>