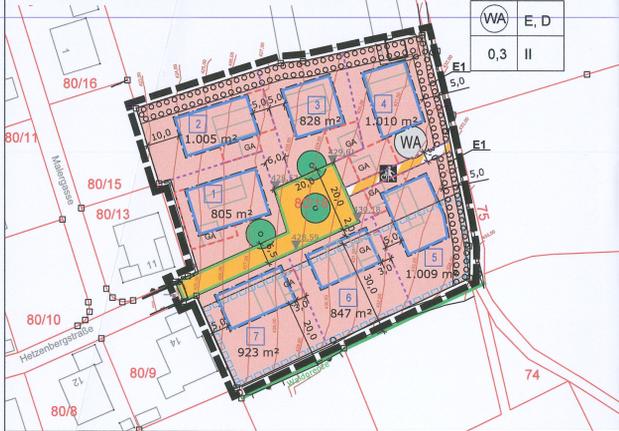


# I. Planzeichnung M 1:1.000



## Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) ...

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 27.07.2017 maßgebend.

## §2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus: 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 27.07.2017 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen

## §3 Inkrafttreten

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

Stadt Cham, den 28.07.2017, Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRZ = Grundflächenzahl: max. 0,3

2.2 II maximal 2 Vollgeschosse

### 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 Baugrenze

3.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

### 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

öffentlicher Rad- und Fußweg

### 5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

5.2 Baumsturzzone, 30 m tief, Bereiche mit besonderen Vorkehrungen für bauliche Anlagen (§9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

### 6.0 GRÜNFLÄCHEN

6.1 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:

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

## 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

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

E1 Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro 10 lfm ein Obstbaum.

## 8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Flurstücksgrenze

8.2 80/18 Flurstücksnummer

8.3 Höhenlinien Bestandshöhen

8.4 Waldgrenze (aus Luftbild digitalisiert)

## 9.0 HINWEISE

9.1 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes

9.2 Bemaßung

9.3 Parzellennummer

9.4 Vorschlag Wohngebäude

9.5 Vorschlag Garage

9.6 Planungshöhe Straße

9.7 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)

zulässige Haustypen Anzahl der Vollgeschosse

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / BEBAUUNGSPLAN

### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 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.

1.3 Bauweise Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.

1.4 Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

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.

### 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE

2.1 Dachform und Dachneigung: Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite, Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

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.

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

2.5 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren: Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.

## 3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

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.

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 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 wasserundurchlässigen Belägen (z.B.: Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster, Spurbahnen) auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig).

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 Stellplatz zu errichten.

5.0 EINFRIEDUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune mit senkrechten Stäben 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 max. 1,50 m sind zulässig.

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 Mischsystem gewährleistet.

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 Mischwasserkanal zuzuführen.

8.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNGSPLAN

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

Allgemeines Die privaten Gartenflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

2.1 Dachform und Dachneigung: Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite, Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

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.

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

2.5 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren: Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.

## 3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

3.1 AUSWAHLLISTE STRASSENBAÜME Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn in Sorten Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmalkronige Stadtlulme 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 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 (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)

3.4 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER Corylus avellana - Hasel Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Salix caprea - Kälzchen-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

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

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.

BODENDENKMÄLER Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

BAUMATERIALIEN Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden

SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

SOLARENERGIE Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

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. 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 abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

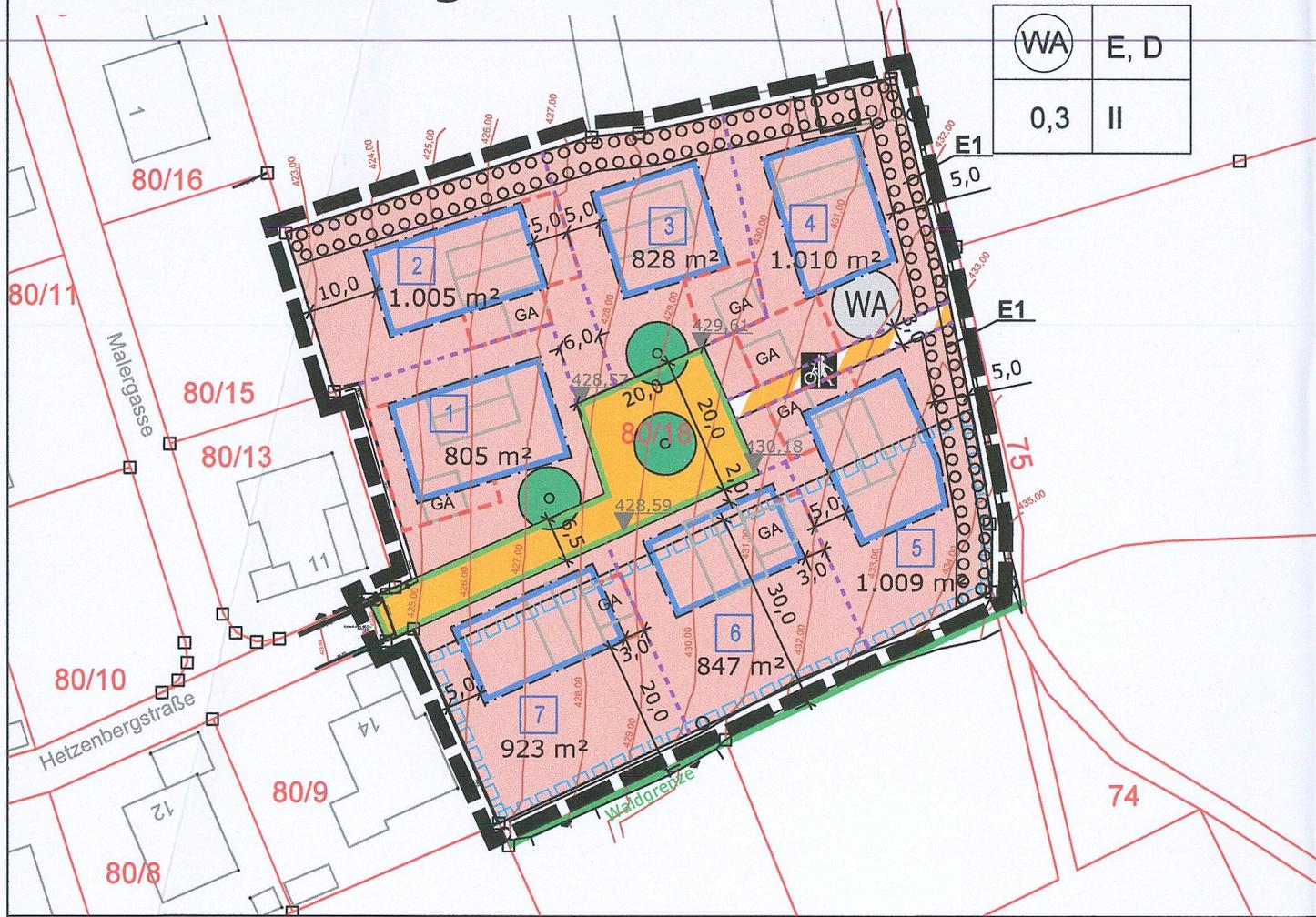
SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.

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.

Übersichtslageplan o. M. Lage Bebauungsplan

Stadtplatz 2, Zimmer 204 zur Einsicht bereit gehalten.

# I. Planzeichnung M 1:1.000



## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

zulässige Höchstmaße - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 **GRZ = Grundflächenzahl: max. 0,3**

2.2 **II maximal 2 Vollgeschosse**

### 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 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

5.2  Baumsturzzone, 30 m tief, Bereiche mit besonderen Vorkehrungen für bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

### 6.0 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1 **zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:**

6.1.1

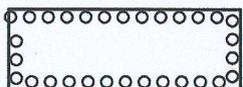


Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV. 3.1.  
Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

## 7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

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

7.1



E1

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

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.

## 8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1



Flurstücksgrenze

8.2

80/18

Flurstücksnummer

8.3



Höhenlinien Bestandshöhen

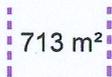
8.4



Waldgrenze (aus Luftbild digitalisiert)

## 9.0 HINWEISE

9.1



Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes

9.2



Bemaßung

9.3



Parzellennummer

9.4



Vorschlag Wohngebäude

9.5



Vorschlag Garage

9.6



Planungshöhe Straße

9.7

Nutzungsschablone:

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

WA	E, D
0,3	II

WA **Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO)**  
 E, D Einzel- und Doppelhäuser  
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO  
 II max. 2 Vollgeschosse

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / BEBAUUNGSPLAN

#### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

##### 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

##### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit 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.

- 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**

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, 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 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.
- 3.3 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 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

### 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 max. 1,50 m sind zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, zu den benachbarten Baugrundstücken und der landwirtschaftlichen Nutzfläche, 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.

## 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**

Maximal 1,5 l/s des Niederschlagswassers jeder Parzelle, das nicht im Bau- gebiet selbst versickert werden kann, ist gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,0 m<sup>3</sup> zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (Anspringen des Notüberlaufs) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig.

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.

## 8.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

**Baumsturz-** Bei einer Bebauung innerhalb der Baumsturzzone = 30 m zur Waldgrenze, zone: sind die Gebäude so auszuführen, dass sie einem Baumschlag durch Wind- und Schneebruch widerstehen. Dies muss beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNGSPLAN

### 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

#### **Allgemeines**

Die privaten 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 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 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

### 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 200 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. Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen dürfen angerechnet werden (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).

### 3.0 ZU VERWENDENDEN 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
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 (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)	
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
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-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 AUSGLEICHSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da die im Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" aufgeführte Checkliste zur einfachen Vorgehensweise angewandt werden kann.

# 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 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 m<sup>3</sup>) 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.

## 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. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 22.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "WA Windischberggerdorf Ost II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "WA Windischberggerdorf Ost II" in der Fassung vom 16.02.2017 hat in der Zeit vom 06.03.2017 bis 20.03.2017 stattgefunden.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "WA Windischberggerdorf Ost II" in der Fassung vom 16.02.2017 hat mit Schreiben vom 24.02.2017 mit Fristsetzung bis 27.03.2017 stattgefunden.

### 4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2017 wurde mit der Begründung, Umweltbericht und textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2017 bis einschließlich 10.07.2017 öffentlich ausgelegt.

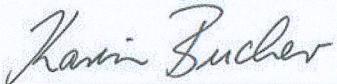
### 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WA Windischberggerdorf Ost II" in der Fassung vom 20.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2017 mit Fristsetzung bis 05.07.2017 beteiligt.

### 6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "WA Windischberggerdorf Ost II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2017 als Satzung beschlossen.

 , den 28.07.2017,  
Stadt Cham

  
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

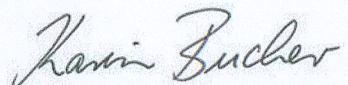
### 7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.08.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „WA Windischberggerdorf-Ost II“ mit Begründung und Umweltbericht 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 „WA Windischberggerdorf-Ost 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.

 , den 07.08.2017,  
Stadt Cham

  
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin