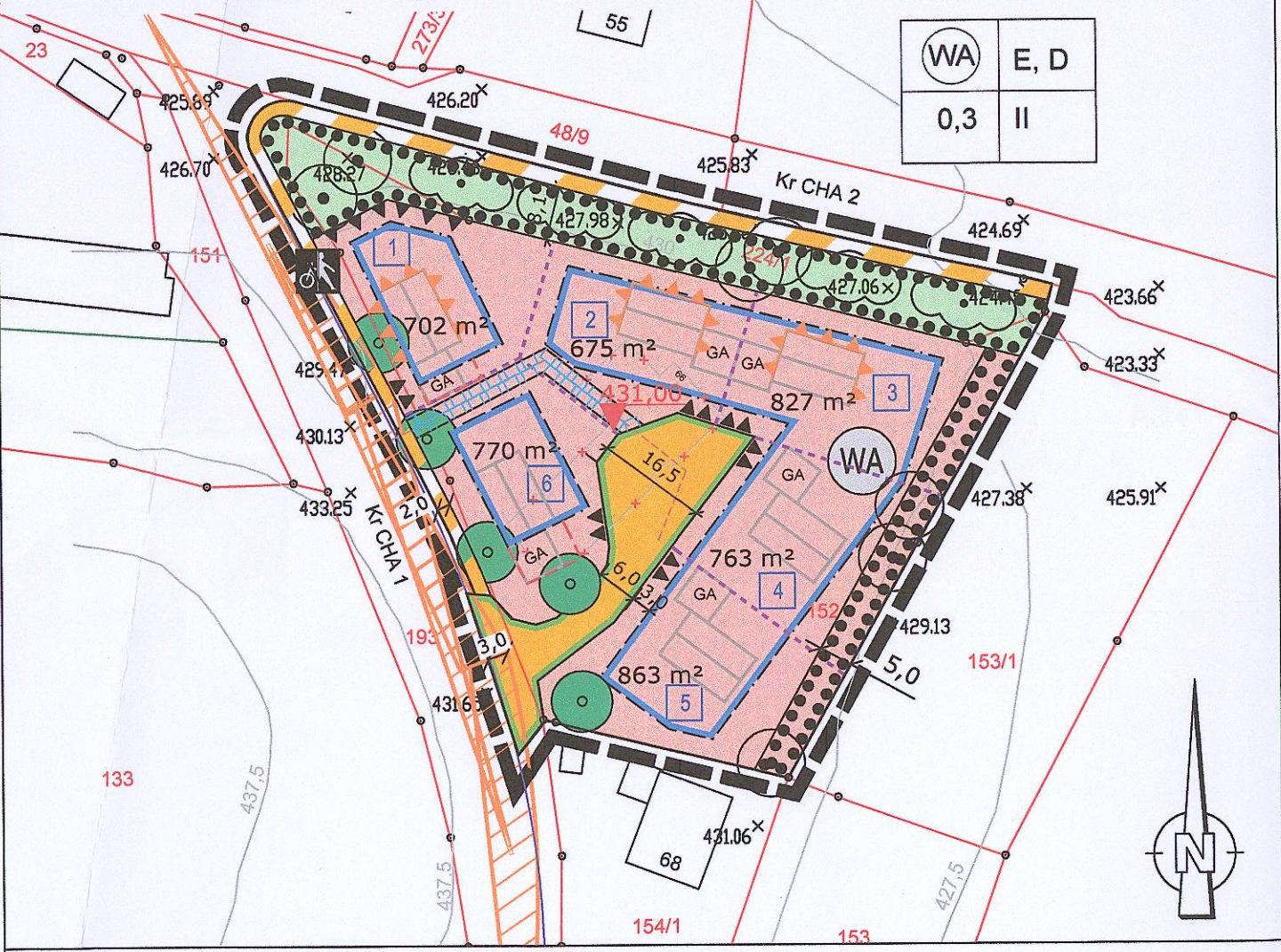


I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund

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

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "WA - Ehemalige Schule" als Satzung.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 28.07.2016 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 28.07.2016 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung und Umweltbericht vom 28.07.2016

Stadt , den 29.07.2016,  
Cham

*Karin Bucher*  
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 GRZ = Grundflächenzahl: 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
4.3 Straßenbegrenzungslinie

5.0 LÄRMSCHUTZ

5.1 Aktiver Schallschutz: Lärmschutzwand, Abschirmhöhe: 1,5 m über Gelände  
5.2 Passiver Schallschutz: Fassade (ungefähre Lage), an der gem. Schallschutz-gutachten Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden. (siehe Punkt III., 8.0)

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-plans (§9 Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)  
6.2 nicht eingezäunten Grundstückszufahrten zu den Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
6.3 festgesetzte Bezugshöhe (§9 Abs. 3 BauGB)  
6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB). hier: Leitungsrecht Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Cham ist hierfür auf den Parzellen 2 und 6 einzutragen.

7.0 GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1 öffentliche Grünfläche

7.2 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:

7.2.1 Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt III. 9.3.1. Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.3 zu erhaltende Einzelbäume und Gehölze:

7.3.1 hier: Laubbäume  
7.3.2 hier: Sträucher

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

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

8.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern hier: Erhalt der Gehölze

9.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Flurstücksgrenze  
9.2 Flurstücksnummer  
9.3 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes  
9.4 Bemaßung  
9.5 Parzellennummer  
9.6 Vorschlag Wohngebäude  
9.7 Vorschlag Garage  
9.8 Bestandshöhen  
9.9 Höhenlinien, digitalisiert aus Geodaten  
9.10 Sichtdreieck 3,0/70 m (zur Kreisstraße)  
9.11 Straßenkante der Kr CHA 1, digitalisiert aus Geodaten  
9.12 Bemaßung  
9.13 Kanal, geplant  
9.14 Nutzungsschablone:

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

|  |      |                                                        |
|--|------|--------------------------------------------------------|
|  | E, D | Einzel- und Doppelhäuser                               |
|  | II   | Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO max. 2 Vollgeschosse |

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990. Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Punkt II., 6.3 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, VWD:  
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 traufseitig max. 6,00 m  
bei einer Dachneigung von 12°- 18° giebelseitig max. 8,00 m  
bei einer Dachneigung von 12°- 18°

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 festgesetzten Bezugshöhe Punkt II., 6.3 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 mit Ausnahme von Garagen 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:** Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesete, Versatz innerhalb der Dachfläche ist nicht zulässig.  
2.2 **Dachdeckung:** Ausschließlich Dachziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen (hell-dunkel). Begrünte Dächer werden zugelassen.  
2.3 **Dachgauben und Anbauten:** 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 jeweils mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.  
3.2 **Wandhöhen:** Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Hauptgebäude Punkt II. 2.3. Als maximale mittlere Wandhöhe werden 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 zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

4.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPlATZE

(§ 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, Rasenfugen -pflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster, Spurbahnen) auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.  
4.2 Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 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 bevorzugt in Lärchenholz 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. 0,5 m ausgehend vom festgesetzten Gelände (431,00 m ü.NN.) 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 nur in Form von Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,00 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 5,00 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (Anspringen des Notüberlaufs) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig. Es bietet sich an, die Rückhalte-schächte mit einem größeren Volumen als dem Mindestrückhaltevolumen (5,0 m³) zu dimensionieren und das Restvolumen als Brauchwasserspeicher zu nutzen. Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.

8.0 LÄRM

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Grenzwerte der 16. BImSchV an der nördlichen Fassadenseite der Parzellen 1 bis 3 nicht eingehalten werden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden auf Parzelle 1 flächig überschritten. Für die betroffenen Fassadenseiten von Wohngebäuden auf den Parzellen 1 bis 3 werden passive Schallschutzmaßnahmen für die entsprechenden Fassadenseiten unabhängig vom Standort des Gebäudes im Außenbereich festgesetzt. Neben aktiven Schallschutzmaßnahmen ist für die Parzelle 1 zusätzlich eine aktive Schallschutzmaßnahme nötig (siehe Punkt II., 5.1).

(1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II und III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, werden 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         |
| III              | 35 dB         |

(2) Bei ausgebautem Dachgeschoss mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Westfassade.  
(3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.  
(4) Die Festsetzungen der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.  
(5) Werden schutzbedürftige Räume im Lärmpegelbereich III ausschließlich über diese gekennzeichnete Fassadenseite über Fenster belüftet, wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.  
(6) Im Baugenehmigungsverfahren kann von der Genehmigungsbehörde die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 eingefordert werden.  
(7) Die Abschirmung auf Parzelle 1 hat eine Höhe von 1,5m über Gelände. Die Geländehöhe beträgt mindestens 430m ü.NN.

9. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

9.1 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen 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 Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 9.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 9.4 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

9.2 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 (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).

9.3 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.3.1 AUSWAHLLISTE STRASSENBAÜME

Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn in Sorten  
Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmalkronige Stadtlume  
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

9.3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Fraxinus excelsior - Esche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Crataegus carrierei - Apfel-Dorn  
Prunus avium - Vogel-Kirsche, auch in Sorten  
Sorbus aucuparia - Ebersche  
alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten  
Obstbäume: als Sämling  
Walnuss:

9.3.4 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER

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

9.4 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

9.5 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 flach-wurzeln-de Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzeln-de Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
9.6 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ  
Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen  
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

9.7 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

9.8 AUSGLEICHSLÄCHE

(§ 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.

IV. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm  
Kleibäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm  
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 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 sollen 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.

LÄRMSCHUTZ

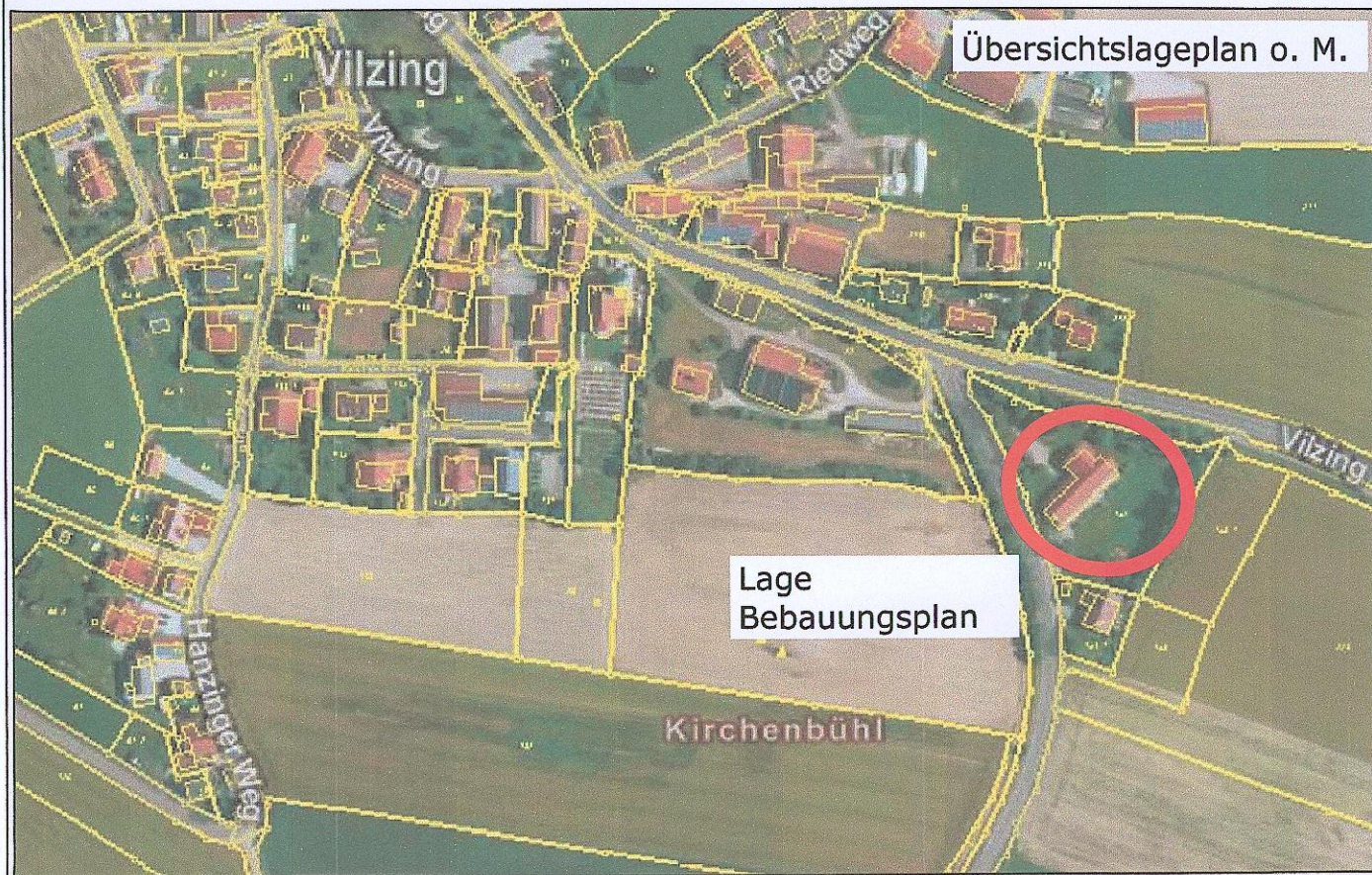
- Wird der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich, wird hierzu eine integrierte Lüftungseinheit empfohlen.  
- Die in den Festsetzungen formulierten Schall-dämm-maße sind Mindestanforderungen. Höhere Schall-dämm-maße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

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 bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA - Alte Schule"**

*B.Nr. 04.Nr.05*  
*Bebauungsplan: 05.08.2016*  
*§ 9.50*

Stadt Cham  
Landkreis Cham  
Regierungsbezirk Oberpfalz

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)  
Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom 21.05.2015 den Bebauungsplan "WA - Alte Schule" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2016 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 - Alte Schule" in der Fassung vom 03.02.2016 hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 29.02.2016 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 - Alte Schule" in der Fassung vom 03.02.2016 hat mit Schreiben vom 11.02.2016 mit Fristsetzung bis 15.03.2016 stattgefunden.
4. Billigungs- und Auslegungbeschluss  
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes "WA - Alte Schule" i. d. F. vom 19.05.2016 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungbeschluss gefasst.
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "WA - Alte Schule" in der Fassung vom 19.05.2016 erfolgte in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 30.06.2016.
6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WA - Alte Schule" in der Fassung vom 19.05.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2016 mit Fristsetzung bis 30.06.2016 beteiligt.
7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
Die Stadt hat mit Beschluss vom 28.07.2016 den Bebauungsplan "WA - Alte Schule" in der Fassung vom 28.07.2016 als Satzung beschlossen.

Stadt Cham, den 29.07.2016,  
*Karin Bucher*  
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

Stadt Cham, den 08.08.2016,  
*Karin Bucher*  
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

**Unterstützung:**  
Ausgaben über Rückstöße auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weiter aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

**Nachrichtliche Übernahmen:**  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

**Unbestätigt:**  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

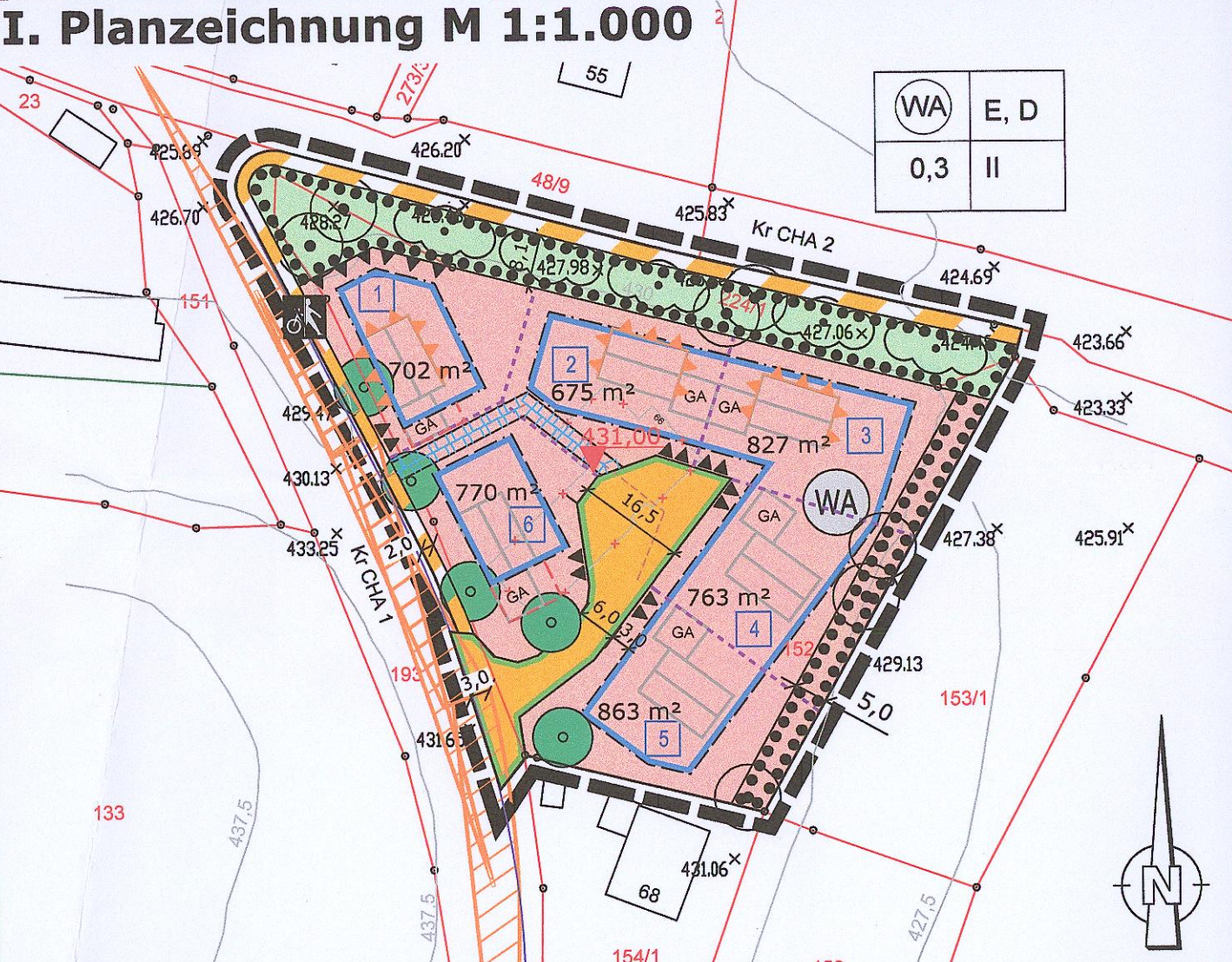
ENTWURFSBEARBEITUNG: 03.02.2016, 19.05.2016, 28.07.2016

ENTWURFSVERFASSER:

**JOCHAM + KELLHUBER**  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner



## 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 1990

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 **GRZ = Grundflächenzahl: 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



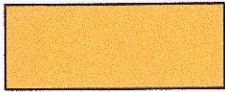
Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

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

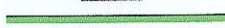


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



besondere Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

4.3



Straßenbegrenzungslinie

### 5.0 LÄRMSCHUTZ

5.1

**Aktiver Schallschutz:**



Lärmschutzwand, Abschirmhöhe: 1,5 m über Gelände

5.2

**Passiver Schallschutz:**



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

### 6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

6.1



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

6.2



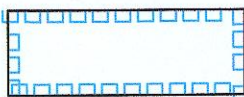
nicht eingezäunten Grundstückszufahrten zu den Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6.3



festgesetzte Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

6.4



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB).

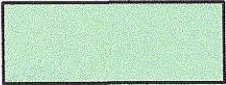
hier: Leitungsrecht

Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Cham ist hierfür auf den Parzellen 2 und 6 einzutragen.



7.0 GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1  öffentliche Grünfläche

7.2 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:

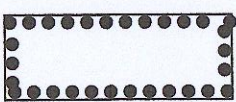
7.2.1  Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt III. 9.3.1.  
Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maxmial 5 m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.3 zu erhaltende Einzelbäume und Gehölze:

7.3.1  hier: Laubbäume

7.3.2  hier: Sträucher

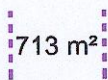
8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
hier: Erhalt der Gehölze

9.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1  Flurstücksgrenze

9.2  Flurstücksnummer

9.3  Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes

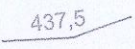
9.4  Bemaßung

9.5  Parzellennummer

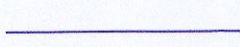
9.6  Vorschlag Wohngebäude

9.7  Vorschlag Garage

9.8  Bestandshöhen

9.9  Höhenlinien, digitalisiert aus Geodaten

9.10  Sichtdreieck 3,0/70 m (zur Kreisstraße)

9.11  Straßenkante der Kr CHA 1, digitalisiert aus Geodaten

9.12  Bemaßung

9.13  Kanal, geplant

9.14 Nutzungsschablone:

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

|                                                                                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  | E, D |
| 0,3                                                                                 | II   |

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



### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990.

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

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

Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe Punkt II., 6.3 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             |
|              | bei einer Dacheneigung von 12°- 18° |
|              | giebelseitig max. 8,00 m            |
|              | bei einer Dacheneigung von 12°- 18° |

##### **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 festgesetzten Bezugshöhe Punkt II., 6.3 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 mit Ausnahme von Garagen 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)

|            |           |                                                                                                                                                         |
|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.1</b> | Dachform: | Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche ist nicht zulässig. |
|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |              |                                                                                                             |
|------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.2</b> | Dachdeckung: | Ausschließlich Dachziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen (hell-dunkel). Begrünte Dächer werden zugelassen. |
|------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.3</b> | Dachgauben und Anbauten: | Dachgauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.<br>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 jeweils mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- 3.2** Wandhöhen:  
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Hauptgebäude Punkt II. 2.3. Als maximale mittlere Wandhöhe werden 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.

### 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, Rasenfugen -pflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster, Spurbahnen) auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 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 bevorzugt in Lärchenholz 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. 0,5 m ausgehend vom festgesetzten Gelände (431,00 m ü.NN.) 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 nur in Form von Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,00 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 5,00 m³ zu errichten,  
die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des  
Mindestrückhaltevolumens (Anspringen des Notüberlaufs) ist die Einleitung größerer  
Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig. Es bietet sich an, die Rückhalteschächte  
mit einem größeren Volumen als dem Mindestrückhaltevolumen (5,0 m³) zu dimensionieren  
und das Restvolumen als Brauchwasserspeicher zu nutzen.

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

## 8.0 LÄRM

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Grenzwerte der 16. BImSchV an der  
nördlichen Fassadenseite der Parzellen 1 bis 3 nicht eingehalten werden. Die  
Orientierungswerte nach DIN 18005 werden auf Parzelle 1 flächig überschritten. Für die  
betroffenen Fassadenseiten von Wohngebäuden auf den Parzellen 1 bis 3 werden passive  
Schallschutzmaßnahmen für die entsprechenden Fassadenseiten unabhängig vom Standort  
des Gebäudes im Baufenster festgesetzt. Neben aktiven Schallschutzmaßnahmen ist für die  
Parzelle 1 zusätzlich eine aktive Schallschutzmaßnahme nötig (siehe Punkt II., 5.1).

- (1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten sind nach DIN 4109 den  
Lärmpegelbereichen II und III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige  
Räume befinden, werden für diese Fassaden das erforderliche  
Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,res}$  gemäß nachfolgender  
Tabelle festgesetzt:

| Lärmpegelbereich | erf.<br>$R'_{w,res}$ |
|------------------|----------------------|
| II               | 30 dB                |
| III              | 35 dB                |

- (2) Bei ausgebautem Dachgeschoss mit darunter liegenden schutzbedürftigen  
Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die  
Westfassade.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen  
Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (4) Die Festsetzungen der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach  
VDI 2719.
- (5) Werden schutzbedürftige Räume im Lärmpegelbereich III ausschließlich über diese  
gekennzeichnete Fassadenseite über Fenster belüftet, wird der Einbau von  
schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.
- (6) Im Baugenehmigungsverfahren kann von der Genehmigungsbehörde die  
Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile  
nach DIN 4109 eingefordert werden.
- (7) Die Abschirmung auf Parzelle 1 hat eine Höhe von 1,5m über Gelände.  
Die Geländehöhe beträgt mindestens 430m ü.NN.



## 9. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 9.1 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

#### **Allgemeines**

Die privaten und öffentlichen 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 Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 9.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 9.4 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m<sup>2</sup>.

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm

oder Heister, 2xv., 150 -200 cm

Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

### 9.2 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 (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!).

### 9.3 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 9.3.1 AUSWAHLLISTE STRASSENBÄUME

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Acer platanoides in Sorten | - Spitzahorn in Sorten     |
| Ulmus x hollandica 'Lobel' | - Schmalkronige Stadtulme  |
| Tilia cordata 'Greenspire' | - Amerikanische Stadtlinde |

#### 9.3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG

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

#### 9.3.3 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                                                |

#### 9.3.4 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 |



#### 9.4 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.

#### 9.5 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.

#### 9.6 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

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

#### 9.7 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.

#### 9.8 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.

### IV. HINWEISE

#### SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Großbäume:  | Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm |
| Kleinbäume: | Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm  |
| Gehölze:    | Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  |
| Rasen:      | Auftrag Oberboden: 10 - 15 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.

## LÄRMSCHUTZ

- Wird der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich, wird hierzu eine integrierte Lüftungseinheit empfohlen.
- Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

## 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 bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



## **Präambel**

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund

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

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "WA - Ehemalige Schule" als Satzung.

## **§1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 28.07.2016 maßgebend.

Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

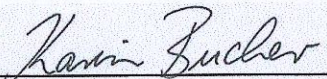
## **§2**

### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 28.07.2016 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung und Umweltbericht vom 28.07.2016

Stadt , den 29.07.2016,  
Cham

  
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin



# Verfahrensvermerke

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

Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom 21.05.2015 den Bebauungsplan "WA - Alte Schule" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2016 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 - Alte Schule" in der Fassung vom 03.02.2016 hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 29.02.2016 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 - Alte Schule" in der Fassung vom 03.02.2016 hat mit Schreiben vom 11.02.2016 mit Fristsetzung bis 15.03.2016 stattgefunden.

## 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes "WA - Alte Schule" i. d. F. vom 19.05.2016 genehmigt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

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

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "WA - Alte Schule" in der Fassung vom 19.05.2016 erfolgte in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 30.06.2016.

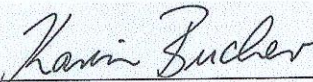
## 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "WA - Alte Schule" in der Fassung vom 19.05.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2016 mit Fristsetzung bis 30.06.2016 beteiligt.

## 7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt hat mit Beschluss vom 28.07.2016 den Bebauungsplan "WA - Alte Schule" in der Fassung vom 28.07.2016 als Satzung beschlossen.

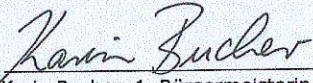
Stadt  
Cham, den 29.07.2016,

  
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

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

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "WA - Alte Schule" wurde am 05.08.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 28.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "WA - Alte Schule" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt  
Cham, den 08.08.2016,

  
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin