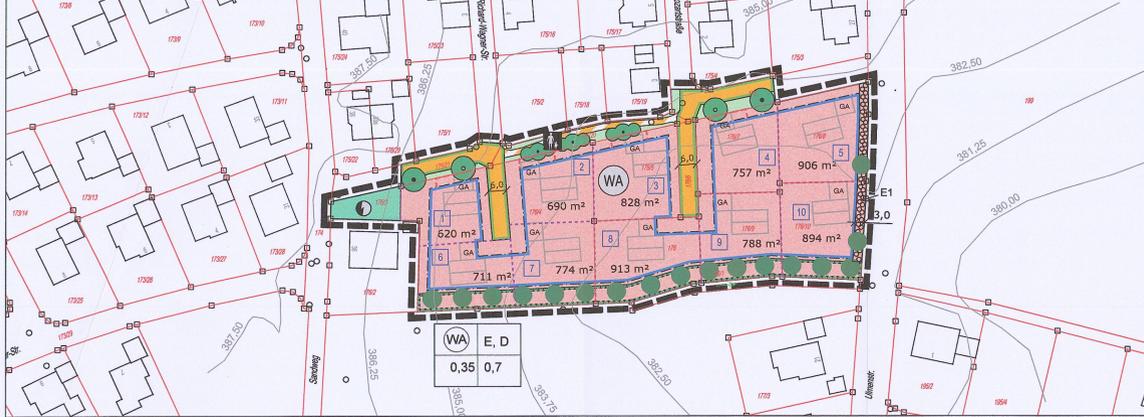


I. Planzeichnung M 1:1.000



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 (PlanV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Erweiterung Loibling Nord-West II" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 25.02.2016 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 25.02.2016 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung und Umweltbericht vom 25.02.2016

Stadt Cham, den 10.03.2016,
Cham

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: 0,35**
- 2.2 **GFZ = Geschossflächenzahl: 0,70**

2.3 **Wandhöhe:** Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, VD:
 - 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

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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

6.0 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Transformatorstation

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

- 7.1 öffentliche Grünfläche

- 7.2 private Grünfläche

7.3 zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:

- 7.3.1 Obstbaum oder Walnuss, gemäß Artenliste siehe Punkt III. 8.3.3. Eine lagemäßig Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl im Bereich der jeweiligen Parzelle erlaubt.

- 7.3.2 Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt III. 8.3.1. Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.4 zu erhaltende Einzelbäume und Gehölze:

- hier: Laubbäume

- hier: Sträucher / Heister

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

- 8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche tatsächliche Größe: 890 m² rechnerische Größe: 890 m² x 1,7 = 1.513 m²

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

Pflanzung einer 1-2-reihigen freiwachsenden Strauchpflanzung. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt III. 8.3.4. zu erfolgen. Für die notwendigen Zufahrten darf die Pflanzung unterbrochen werden. Insgesamt ist diese Grundstücksseite auf mind. 50 % der Länge zu bepflanzen.

9.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 9.1 Flurstücksgrenze
- 9.2 Flurstücksnummer
- 9.3 Bemaßung
- 9.4 Parzellennummer
- 9.5 Vorschlag Wohngebäude
- 9.6 Vorschlag Garage
- 9.7 Höhenlinien, digitalisiert aus Geodaten

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	

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

- E, D Einzel- und Doppelhäuser

- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
- 1.2 **Bauweise**
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise. offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m
- 1.3 **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.
- 1.4 **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, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig. Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- Sattel- / Walmdach (= SD / WD) 18° - 24° bei einer max. WH von 6,50 m
- Pultdach (=PD) 10° - 16° bei einer max. WH von 5,00 m
- 2.2 **Dachdeckung:** Dachziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen. Dachdeckungen aus Titanzink. 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:** Aneinandergebauete 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 für Grenzgaragen 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 sind Flachdächer 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 StellPlätze (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 **Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdrughässigen Belägen (z.B.: Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugen -pflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster, Spurbahnen) auszubilden (bituminöse Befestigung sind 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 (freierflüchlich) 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 bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

Höhe: max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände

Zaunssockel: 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. 1,00 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 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 Baugebiet selbst versickert werden kann, ist gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Rückhalteschacht) 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 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

8.1 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 Planperiode 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 8.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 8.4 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

8.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro 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!).

8.3 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.3.1 AUSWAHLListE STRASSENBÄUME

- Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn in Sorten
Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmal Kronige Stadtlulme
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

8.3.2 AUSWAHLListE BÄUME I. ORDNUNG

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

8.3.3 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
als Sämling
Walnuss:

8.3.4 AUSWAHLListE HEIMISCHE STRÄUCHER

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

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

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

8.5 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 Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

8.6 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.

8.7 AUSGLEICHsFLÄCHE (§ 9, Abs. 1a BauGB)

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 1.477 m² berechnet.

Interne Ausgleichsfläche
Das Ausgleichsfläche wird intern nachgewiesen. Sie weist eine tatsächliche Größe von 890 m² aus. Aufgrund der vielfältigen Maßnahmen wird hier ein Ausgleichsfaktor von 1,7 angesetzt. Das heißt auf der Fläche kann ein Ausgleich von rechnerisch 1.513 m² erbracht werden.

Maßnahmen interne Ausgleichsfläche:

- Als Entwicklungsziel soll auf der momentan intensiv genutzten Ackerfläche eine artenreiche Streuobstwiese entstehen. Es sind folgende Maßnahmen für die Ausgleichsfläche festgesetzt:
- Maßnahmen:
- Pflanzung von Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Halbstamm),
 - Abschub des Oberbodens (10 - 15 cm) im zentralen Bereich und Verteilung auf den Randbereichen
 - Bodenmanagement und Ansaat der Fläche durch Mähgutübertragung oder Regio-Saatgut
 - keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Pflegemaßnahmen:

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

Durch die Aufwertung wird die vorhandene Flächen so aufgewertet, dass für die errechnete Ausgleichsfläche von 1.477 m² eine rechnerische Ausgleichsfläche von 1.513 m² erbracht werden kann. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

IV. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Größbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm

Kleinstbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm

Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm

Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

GRENZABSTÄNDE (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 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 MITTERRBODENS 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.

BELEUCHTUNG

Bei den Außenbeleuchtungen sollen zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt (Honigbienen, zahlreiche Wildbienenarten, Nachtfalter und andere Insekten) nur warmweiße LED-Lampen 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.

Übersichtslageplan o. M.



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Erweiterung Loibling Nord - West II"

Stadt Cham
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom 27.10.2014 den Bebauungsplan "Erweiterung Loibling Nord-West II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.08.2015 ortsbekannt 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 "Erweiterung Loibling Nord-West II" in der Fassung vom 10.08.2015 hat in der Zeit vom 20.08.2015 bis 04.09.2015 stattgefunden.
3. Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.08.2015 mit Fristsetzung bis 18.09.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 22.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Loibling Nord-West II", i. d. F. vom 22.10.2015 genehmigt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Loibling Nord-West II" in der Fassung vom 22.10.2015 erfolgte in der Zeit vom 05.11.2015 bis einschließlich 07.12.2015.
6. Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.10.2015 mit Fristsetzung bis 07.12.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt hat mit Beschluss vom 25.02.2016 den Bebauungsplan "Erweiterung Loibling Nord-West II" in der Fassung vom 25.02.2016 als Satzung beschlossen.

Stadt Cham, den 26.02.2016,
Cham

Karin Bucher
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachfolgend übernommene Planungen und Gogebheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

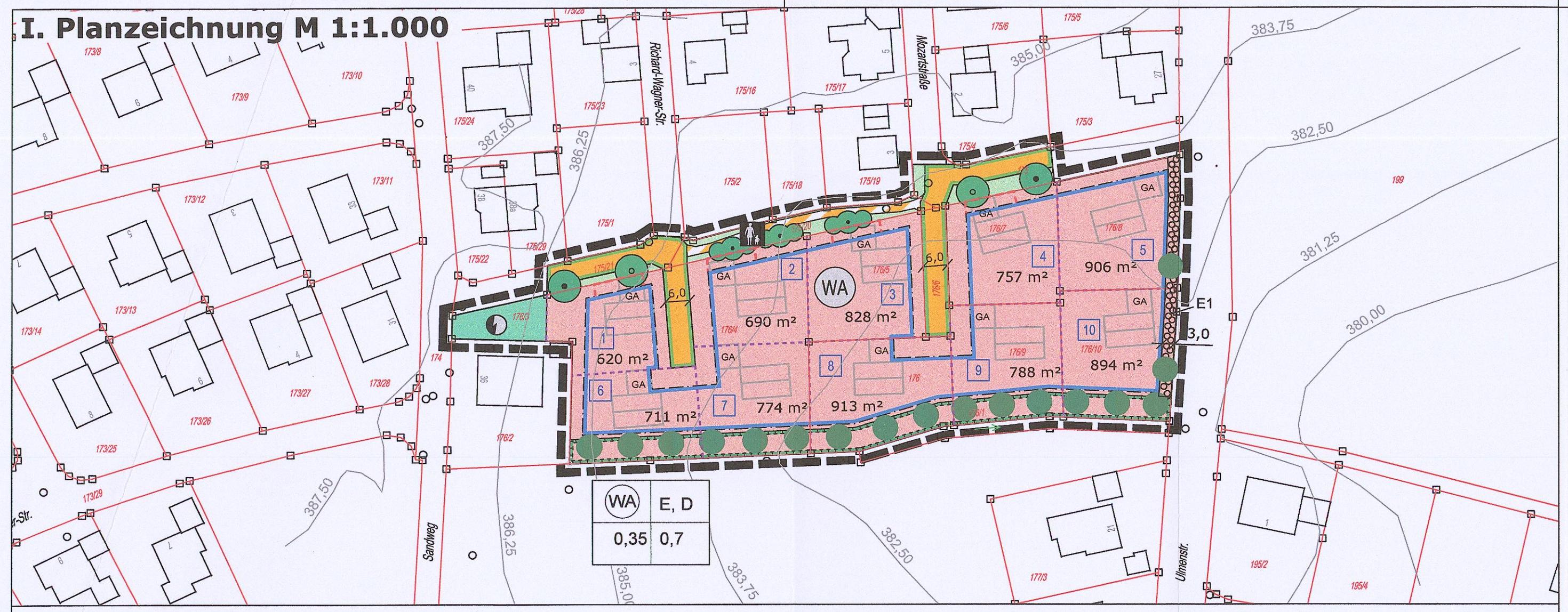
Stadt Cham, den 10.03.2016,
Cham

Karin Bucher
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSBEARBEITUNG: 10.08.2015, 22.10.2015, 25.02.2016

ENTWURFSVERFASSER: **JOCHAM + KELLHUBER**
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

I. Planzeichnung M 1:1.000



WA	E, D
0,35	0,7

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: 0,35**

2.2 **GFZ = Geschossflächenzahl: 0,70**

2.3 **Wandhöhe:**

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten 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

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  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



besondere Zweckbestimmung:
Fußweg

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

6.0 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6.1

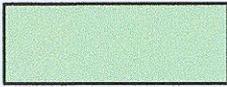


Transformatorstation

7.0 GRÜNFLÄCHEN

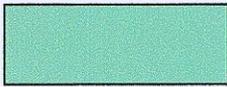
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1



öffentliche Grünfläche

7.2



private Grünfläche

7.3 **zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:**

7.3.1



Obstbaum oder Walnuss, gemäß Artenliste siehe Punkt III. 8.3.3. Eine lagemäßig Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl im Bereich der jeweiligen Parzelle erlaubt.

7.3.2



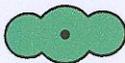
Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt III. 8.3.1. Eine lagemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.

7.4

zu erhaltenden Einzelbäume und Gehölze:



hier: Laubbäume

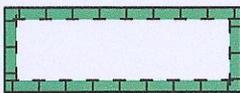


hier: Sträucher / Heister

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

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

8.1

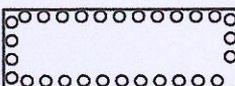


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche

tatsächliche Größe: 890 m²

rechnerische Größe: 890 m² x 1,7 = 1.513 m²

8.2



E1

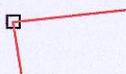
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung einer 1-2-reihigen freiwachsenden Strauchpflanzung. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt III. 8.3.4. zu erfolgen.

Für die notwendigen Zufahrten darf die Pflanzung unterbrochen werden. Insgesamt ist diese Grundstücksseite auf mind. 50 % der Länge zu bepflanzen.

9.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1



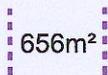
Flurstücksgrenze

9.2

176/5

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

382,50

Höhenlinien, digitalisiert aus Geodaten

9.9

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
<small>Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche</small>	<small>Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche</small>

WA	E, D
0,35	0,7

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

E, D Einzel- und Doppelhäuser

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
- 1.2 Bauweise**
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.
offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m
- 1.3 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.
- 1.4 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, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- Sattel- / Walmdach (= SD / WD) 18° - 24°
bei einer max. WH von 6,50 m
25° - 35°
bei einer max. WH von 5,00 m
- Pultdach (=PD) 10° - 16°
- 2.2 Dachdeckung:** Dachziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen. Dachdeckungen aus Titanzink. 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 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 für Grenzgaragen 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 sind Flachdächer 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 sind 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. 1,20 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. 1,00 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 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.
Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,00 m³ zu errichten,
die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des
Mindestrückhaltevolumens (Ansprechen 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 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

8.1 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 priva-
ten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 8.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 8.4
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

8.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro 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!).

8.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro 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!).

8.3 ZU VERWENDEnde GEHÖLZE

(§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.3.1 AUSWAHLLISTE STRASSENBÄUME

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

8.3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG

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

8.3.3 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

8.3.4 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

8.4 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.

8.5 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.

8.6 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.

8.7 AUSGLEICHSFLÄCHE

(§ 9, Abs. 1a BauGB)

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von **1.477 m²** berechnet.

Interne Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird intern nachgewiesen. Sie weist eine tatsächliche Größe von 890 m² aus. Aufgrund der vielfältigen Maßnahmen wird hier ein Ausgleichsfaktor von 1,7 angesetzt. Das heißt auf der Fläche kann ein Ausgleich von rechnerisch 1.513 m² erbracht werden.

Maßnahmen interne Ausgleichsfläche:

Als Entwicklungsziel soll auf der momentan intensiv genutzten Ackerfläche eine artenreiche Streuobstwiese entstehen.

Es sind folgende Maßnahmen für die Ausgleichsfläche festgesetzt:

Maßnahmen:

- Pflanzung von Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Halbstamm),
- Abschub des Oberbodens (10 - 15 cm) im zentralen Bereich und Verteilung auf den Randbereichen
- Bodenmanagement und Ansaat der Fläche durch Mähgutübertragung oder Regio-Saatgut
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Pflegemaßnahmen:

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

Durch die Aufwertung wird die vorhandene Flächen so aufgewertet, dass für die errechnete Ausgleichsfläche von **1.477 m²** eine rechnerische Ausgleichsfläche von **1.513 m²** erbracht werden kann. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

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.

BELEUCHTUNG

Bei den Außenbeleuchtungen sollten zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt (Honigbienen, zahlreiche Wildbienenarten, Nachtfalter und andere Insekten) nur warmweiße LED-Lampen 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom 27.10.2014 den Bebauungsplan "Erweiterung Loibling Nord-West II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.08.2015 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 "Erweiterung Loibling Nord-West II" in der Fassung vom 10.08.2015 hat in der Zeit vom 20.08.2015 bis 04.09.2015 stattgefunden.

3. Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.08.2015 mit Fristsetzung bis 18.09.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 22.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Loibling Nord-West II" i. d. F. vom 22.10.2015 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

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

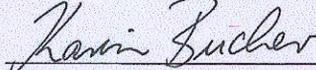
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Loibling Nord-West II" in der Fassung vom 22.10.2015 erfolgte in der Zeit vom 05.11.2015 bis einschließlich 07.12.2015.

6. Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.10.2015 mit Fristsetzung bis 07.12.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt hat mit Beschluss vom 25.02.2016 den Bebauungsplan "Erweiterung Loibling Nord-West II" in der Fassung vom 25.02.2016 als Satzung beschlossen.

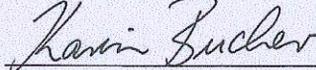
 , den 26.02.2016,
Stadt Cham


Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Erweiterung Loibling Nord-West II" wurde am 09.03.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 25.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Erweiterung Loibling Nord-West II" 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. Die Bebauungsplanänderung 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.

 , den 10.03.2016,
Stadt Cham


Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin