

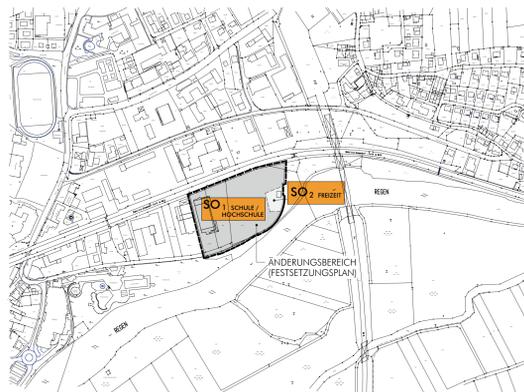
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

FESTSETZUNGSPLAN M 1:1000

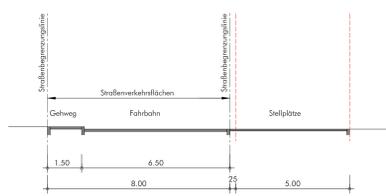
I. FESTSETZUNG DUCH PLANZEICHEN (PLANZV 1990)

- Art der baulichen Nutzung
 - SO 1 SCHULE / HOCHSCHULE
 - SO 2 FREIZEIT
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - abweichende Bauweise
 - offene Bauweise
- Verkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Bushaltestelle
 - Einfahrt
 - Beaussung in Metern (Beispiel)
 - Parkflächen/Stellplätze
- Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
 - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Strassenbegleitgrün
 - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Hochwasserschutzmauer
 - Zweckbestimmung: Hochwasserschutzdamm
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
 - Grenze des Änderungs-/Erweiterungsbereichs
 - FD Flachdach
 - WD Walmdach
 - SD Satteldach
 - PD Pultdach
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Aufschüttung
- Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig
Dachform	Bauweise
Dachneigung in Grad	max. zulässige Wandhöhe in Meter
- Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
 - Bestehende Gebäude oberirdisch
 - Zweckbestimmung: Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
 - Bestehende Gebäude unterirdisch
 - Zweckbestimmung: Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser)
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (WL - Ø 300)
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch
 - freizuhaltende Schutzzonen
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer (Beispiel)
 - Hochwassergrenze
 - Überschwemmungsgebiet HQ 100
 - 60 m - Linie
 - Regelquerschnitt Straße
 - geplanter staatlicher Hochwasserschutz



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



REGELQUERSCHNITT (SCHEMA) M 1:100

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Abweichend von den Bauvorschriften des verbindlichen Bebauungsplanes wird für den Änderungs-/Erweiterungsbereich folgendes festgesetzt. Im SO sind insgesamt maximal 3 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8 m zulässig.

- Art der baulichen Nutzung
 - Für den Änderungs-/Erweiterungsbereich werden das Sondergebiet 1 Schule/Hochschule und das Sondergebiet 2 Freizeit nach § 11 Abs. 1, 2 BauNVO 1990 festgesetzt.
 - Im Sondergebiet SO 1 Schule/Hochschule sind folgende Nutzungen zulässig: Hochschulen, Berufsbildende Schulen, Fachschulen
 - Im Sondergebiet SO 2 Freizeit ist folgende Nutzung zulässig: Freizeitanlagen
- Maß der baulichen Nutzung
 - Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingezeichneten Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage.
 - Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachbauten von untergeordneter Bedeutung wie Kamine, Lüftungsanlagen sowie bei Belichtungen und freistehende Kamine.
- Bauweise und Abstandflächen
 - Im Sondergebiet SO 1 wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis 160 m zugelassen.
 - Im Sondergebiet SO 2 ist eine „offene Bauweise“ zulässig.
 - Für das Sondergebiet SO 1 sind Abstandflächen geringerer Tiefe nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt 0,40 H, jedoch mindestens 3 m.
- Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen
 - Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,20 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
 - Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,20 m Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung zulässig.
 - Stützmauern bis maximal 1,20 m Höhe sind zulässig. Stützmauern sind in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden Grundstücksgrenzen zu errichten und mittels geeigneter heimischen Sträuchern und auch Kletterpflanzen als Vorpflanzung zu begrünen. Ausgenommen davon sind Stützwände, die dem Hochwasserschutz dienen.
 - Die maximale zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO festgesetzt.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Im Änderungs-/Erweiterungsbereich sind Fassadenbekleidungen aus Holz, farbigen Holzwerkstoff- und Faserzementplatten und Metall sowie Putz- und Sichtbetonoberflächen zulässig.
 - In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Flach-, Waln-, hochgeneigte Pult- und Satteldächer mit Dachneigungen von 0° bis max. 15° zulässig. Dachdeckungen aus grauen Blechdächern, naturtem Ziegel- und Betondachsteinen auf Sattel- und Pultdächern sowie Dachbahnen aus Bitumen oder Kunststoff auf Flachdächern sind zulässig.
 - Vordächer sind zulässig bis max. 6 m Tiefe ab Fassadenaußenkante.
 - Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten müssen die Ausführung und die Farbgebung der Fassadenoberflächen der Gebäude einrichtlich sein.
- Stellplätze, Fahrbahnen und Plätze
 - Die Stellplätze sind aus offenfugigem Material (z.B. Rosenfugensteine) herzustellen. Ausgenommen davon sind Stellplätze im Überschwemmungsgebiet.
 - Fahrbahnen und Anlieferbereiche sind asphaltiert oder betoniert zu befestigen.
 - Plätze (z.B. Pausenflächen) sind aus offenfugigem Material herzustellen.
 - Im Änderungs-/Erweiterungsbereich ist beim Stellplatznachweis die Satzung der Stadt Cham über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der, bei der Bauantragstellung, gültigen Fassung anzuwenden.
 - Bei der Anlegung von Stellplätzen ist ein Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze, wo erforderlich und möglich, einzuhalten. Ausgenommen davon sind die Stellplätze entlang der Badstraße.

- Einfriedung
 - Einfriedungen sind zulässig mit durchsichtigem, max. 2,00 m hohem verzinktem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun ohne Sockel.
 - Schrankenanlagen bei Zufahrten sind rückversetzt, ab der Straßenbegrenzungslinie 10 m, zulässig.
- Hinweis- und Leitsysteme
 - Im Änderungs-/Erweiterungsbereich sind Hinweis- und Leitsysteme zulässig, unterhalb der Attika und der Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden.
 - Im Sondergebiet SO 1 sind pro Grundstückseinheit 5 freistehende Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8 m und ein Pylon mit maximal 6 m Höhe zulässig. Im SO sind insgesamt maximal 3 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8 m zulässig.
- Beleuchtung
 - Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen zu verwenden.

- Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz
 - Hochwasserschutz

Es gibt für den Bereich „Holzlände“ zum Zeitpunkt dieser Änderung/Erweiterung keinen bestehenden Hochwasserschutz. Für den Stadtbereich Cham wurde durch das Wasserwirtschaftsamt Regensburg ein Antrag auf Planfeststellung der Hochwasserschutzmaßnahme für das Quartier III - Brunnendorfer/Flößen gestellt. Darin ist u. a. der Schutz des Bereichs „Badstraße“ bis nahe der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 823 und 827 vorgesehen, wo die Planung für die staatliche Hochwasserschutzmaßnahme derzeit auch endet. Für den Änderungs-/Erweiterungsbereich selbst sind weitere Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich. Im Festsetzungsplan sind sowohl eine Hochwasser-Schutzmauer, als auch - in Verlängerung davon - Aufschüttungen festgesetzt. Der für diese zusätzlichen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderliche Schutzgrad ist auf den Schutzgrad der vorgenannten staatlichen Hochwasserschutzmaßnahme abzustimmen. Der Nachweis der Konformität mit der staatlichen Hochwasserschutzmaßnahme ist zwingend vor Errichtung jeglicher Hochwasserschutzmaßnahmen zu führen. Der weitere Verlauf der staatlichen Hochwasserschutzmaßnahme Richtung Stadtmitte erfolgt südlich der Badstraße und somit außerhalb des Änderungs-/Erweiterungsbereichs dieses Bebauungsplanes.
 - Hochwasserrisikogebiete Bauweise

Die Hochwassersicherheit der geplanten Gebäude soll unter Berücksichtigung der Wasserspiegellagen bei einem 100-jährigen Hochwasser des Regens gewährleistet sein. In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser) hingewiesen. Danach ist die Abdichtung 0,3 m über den Bemessungswasserspiegel (369,75 m ü. NN) im Bereich des Grundstücks hochzuziehen.
- Private Grünflächen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Die privaten Grünbereiche und Freiflächen sind, soweit nicht für Verkehrserschließung, Plätze, Stellplätze, Zufahrten und die in Punkt 5. beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Überbaubare Grundstücksflächen: Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Plätze oder Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Je 10 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein kleinkroniger Laubbau (Hochstamm STU 16-18) anzupflanzen - siehe Pflanzenliste. Die Pflanzfläche ist mit einer gegenüber der Kfz-Stellfläche um mind. 12 cm erhöhter Abgrenzung einzufassen, die gleichzeitig als Anfahrtschutz dient. Ausgehend vom jeweiligen Baumstandort ist in einem Durchmesser von 2,50 m ein überfahrbares Pflanzensubstrat bis zu einer Tiefe von 80 cm einzubauen.

- Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,5 m einzuhalten. Bei Gehölzpflanzungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches von Freileitungen ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften Verwendung finden.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünbereiche ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Öffentliche Grünflächen

Die im Änderungs-/Erweiterungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Pflanzliste

Als Mindestforderung sind die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen - Laubbäume - einzuhalten.

Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Einzelbäume für Grün- und Stellplatzflächen: Hochstamm, H 3xv, STU 16-18	Roter Hainbühl
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzer
Alnus incana	Grauele
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Sommereiche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Stützmauerbegrenzung

Cornus sanguinea	Roter Hainbühl
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina und rubiginosa	Wildrosen
Salix alba, aurita, caprea, cinerea, fragilis, purpurea, triandra, viminalis	Verschiedene Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Clematis montana 'Rubens'

Hedera helix

Parthenocissus engelmannii

Wilde Clematis

Efeu

Wilder Wein
- Niederschlagswasser
 - Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungs-/Erweiterungsbereich scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus.
 - Vernünftiges Niederschlagswasser ist vor Ableitung über ein Regenklärbecken zu behandeln.
 - Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist zur Bewässerung der Grünflächen und als Nutzwasser zu verwenden. Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt in den in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungs-/Erweiterungsbereich vorbeifließenden Regen.
- Leitungsschutzabstände

Für bestehende und neu zu verlegende Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt: Gebäude und Bepflanzung müssen die jeweiligen Regelabstände zu den unterschiedlichen Medien einhalten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Präambel

Auf Grund der § 2 Abs. 1 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 16.05.2013 die 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Holzlände“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/Erweiterung ist der Lageplan M=1:1.000 vom 06.05.2013 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Änderungs-/Erweiterungsplan besteht aus:

- Übersichtsplan M=1:5.000 vom 06.05.2013
- Lageplan mit zeichnerischem Teil M=1:1.000 vom 06.05.2013
- Begründung mit Textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 06.05.2013

§ 3 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadtrat Cham

Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

Cham, den 17.05.2013

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 28.06.2012 die 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2013 bis 08.03.2013 öffentlich ausgelegt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 28.01.2013 die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2013 den Änderungs-/Erweiterungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.05.2013 als Satzung beschlossen.

Stadtrat Cham

Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

Cham, den 17.05.2013

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Holzlände“ wurde am 29.05.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten. Der Änderungs-/Erweiterungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadtrat Cham

Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

Cham, den 30.05.2013



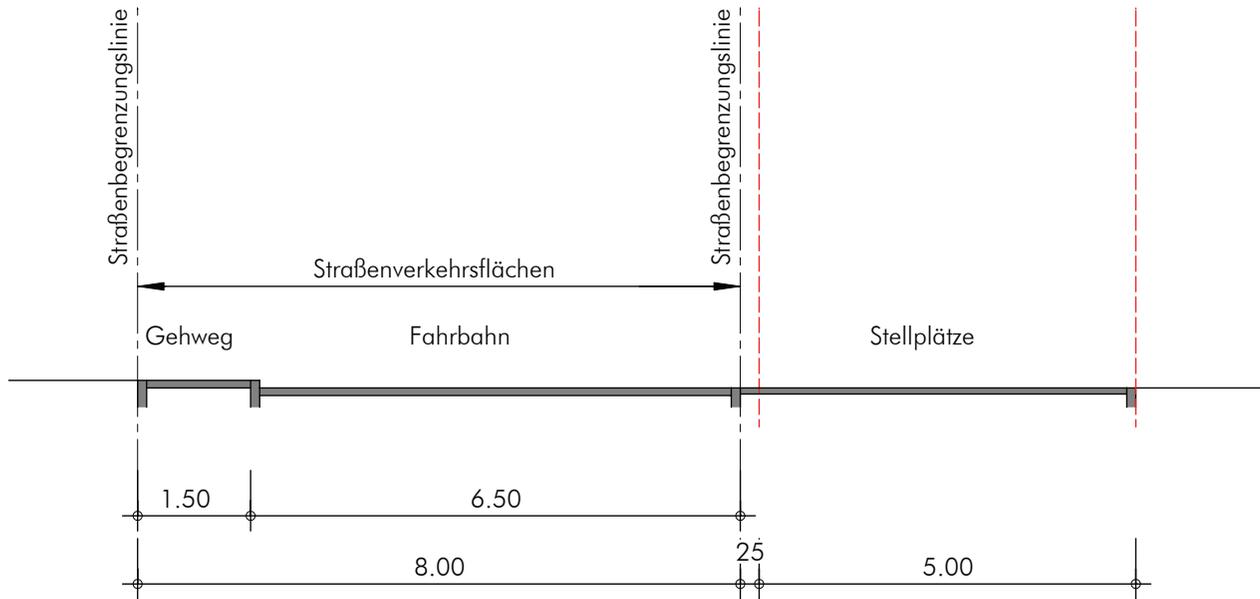
STADT CHAM

1. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "HOLZLÄNDE"

PLANUNG: ENGLMEINDL ARCHITECTEN

Gevelsberg, Chemnitzstr. Nord 1
92413 Cham, Tel. 0997112 21 | Fax 61 77
info@englmeindl.de | www.englmeindl.de

AUFGESTELLT: CHAM, DEN 10.08.2012
GEÄNDERT: CHAM, DEN 06.05.2013



REGELQUERSCHNITT ① (SCHEMA) M 1:100

I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet
gemäß §11 BauNVO 1990



Sonstiges Sondergebiet
gemäß §11 BauNVO 1990

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO 1990)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise

o

offene Bauweise

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



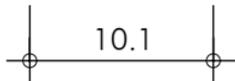
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Bushaltestelle



Einfahrt



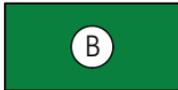
Bemassung in Metern (Beispiel)



Parkflächen/Stellplätze

4. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Strassenbegleitgrün



öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zweckbestimmung: Hochwasserschutzmauer



Zweckbestimmung: Hochwasserschutzdamm

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des rechtskräftigen Bebauungsplans



Grenze des Änderungs-/
Erweiterungsbereiches

FD Flachdach

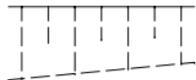
WD Walmdach

SD Satteldach

PD Pultdach



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen



Aufschüttung

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung

Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig
Dachform	Bauweise
Dachneigung in Grad	max. zulässige Wandhöhe in Meter

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise



Bestehende Gebäude oberirdisch



Zweckbestimmung: Flächen für
Versorgungsanlagen (Elektrizität)



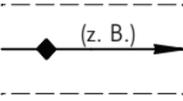
Bestehende Gebäude unterirdisch

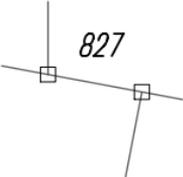


Zweckbestimmung: Flächen für
Versorgungsanlagen (Abwasser)

- 
Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-
Leitungen unterirdisch (WL - Ø 300)

- 
Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-
Leitungen oberirdisch

- 
freizuhaltende Schutzzonen

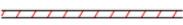
- 
Flurstücksgrenzen mit
Flurstücknummer (Beispiel)

- 
Hochwassergrenze

- 
Überschwemmungsgebiet
HQ 100

- 
60 m - Linie

- 
(z. B.) Regelquerschnitt Straße

- 
geplanter staatlicher Hochwasserschutz

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Abweichend von den Bebauungsvorschriften des verbindlichen Bebauungsplanes wird für den Änderungs-/Erweiterungsbereich folgendes festgesetzt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für den Änderungs-/Erweiterungsbereich werden das Sondergebiet 1 Schule/Hochschule und das Sondergebiet 2 Freizeit nach § 11 Abs. 1, 2 BauNVO 1990 festgesetzt.

1.2 Im Sondergebiet SO 1 Schule/Hochschule sind folgende Nutzungen zulässig:
Hochschulen, Berufsbildende Schulen, Fachschulen

1.3 Im Sondergebiet SO 2 Freizeit ist folgende Nutzung zulässig:
Freizeitanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage.
- 2.2 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie Kamine, Lüftungsanlagen sowie bei Belichtungen und freistehende Kamine.

3. Bauweise und Abstandsflächen

- 3.1 Im Sondergebiet SO 1 wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis 160 m zugelassen.
- 3.2 Im Sondergebiet SO 2 ist eine „offene Bauweise“ zulässig.
- 3.3 Für das Sondergebiet SO 1 sind Abstandsflächen geringerer Tiefe nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt $0,40 H$, jedoch mindestens 3 m.

4. Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen

- 4.1 Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,20 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
- 4.2 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,20 m Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung zulässig.
- 4.3 Stützmauern bis maximal 1,20 m Höhe sind zulässig. Stützmauern sind in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden Grundstücksgrenzen zu errichten und mittels geeigneter heimischen Sträuchern und auch Kletterpflanzen als Vorpflanzung zu begrünen. Ausgenommen davon sind Stützwände, die dem Hochwasserschutz dienen.
- 4.4 Die maximale zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO festgesetzt.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVNO sind zulässig.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Im Änderungs-/Erweiterungsbereich sind Fassadenbekleidungen aus Holz, farbigen Holzwerkstoff- und Faserzementplatten und Metall sowie Putz-, und Sichtbetonoberflächen zulässig.

6.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Flach-, Walm-, flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit Dachneigungen von 0° bis max. 15° zulässig. Dachdeckungen aus grauen Blechbahnen, naturroten Ziegel- und Betondachsteinen auf Sattel- und Pultdächern sowie Dachbahnen aus Bitumen oder Kunststoff auf Flachdächern sind zulässig.

6.3 Vordächer sind zulässig bis max. 6 m Tiefe ab Fassadenaußenkante.

6.4 Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten müssen die Ausführung und die Farbgebung der Fassadenoberflächen der Gebäude ersichtlich sein.

7. Stellplätze, Fahrbahnen und Plätze

- 7.1 Die Stellplätze sind aus offenfugigem Material (z.B. Rasenfugensteine) herzustellen. Ausgenommen davon sind Stellplätze im Überschwemmungsgebiet.
- 7.2 Fahrbahnen und Anlieferbereiche sind asphaltiert oder betoniert zu befestigen.
- 7.3 Plätze (z.B. Pausenhofflächen) sind aus offenfugigem Material herzustellen.
- 7.4 Im Änderungs-/Erweiterungsbereich ist beim Stellplatznachweis die Satzung der Stadt Cham über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in der, bei der Bauantragsstellung, gültigen Fassung anzuwenden.
- 7.5 Bei der Anlegung von Stellplätzen ist ein Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze, wo erforderlich und möglich, einzuhalten. Ausgenommen davon sind die Stellplätze entlang der Badstraße.

8. Einfriedung

- 8.1 Einfriedungen sind zulässig mit durchsichtigem, max. 2.00 m hohem verzinktem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun ohne Sockel.
- 8.2 Schrankenanlagen bei Zufahrten sind rückversetzt, ab der Straßenbegrenzungslinie 10 m, zulässig.

9. Hinweis- und Leitsysteme

- 9.1 Im Änderungs-/Erweiterungsbereich sind Hinweis- und Leitsysteme zulässig, unterhalb der Attika und der Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden.
- 9.2 Im Sondergebiet SO₁ sind pro Grundstückseinheit 5 freistehende Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von je 8 m und ein Pylon mit maximal 6 m Höhe zulässig. Im SO₂ sind insgesamt maximal 3 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8 m zulässig.

10. Beleuchtung

- 10.1 Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen zu verwenden.

11. Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

11.1 Hochwasserschutz

Es gibt für den Bereich "Holzlände" zum Zeitpunkt dieser Änderung/Erweiterung keinen bestehenden Hochwasserschutz. Für den Stadtbereich Cham wurde durch das Wasserwirtschaftsamt Regensburg ein Antrag auf Planfeststellung der Hochwasser-schutzmaßnahme für das Quartier III – Brunnendorf/Floßhafen gestellt. Darin ist u. a. der Schutz des Bereichs "Badstraße" bis nahe der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 823 und 827 vorgesehen, wo die Planung für die staatliche Hochwasser-schutzmaßnahme derzeit auch endet. Für den Änderungs-/Erweiterungsbereich selbst sind weitere Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich. Im Festsetzungsplan sind sowohl eine Hochwasser-Schutzmauer, als auch – in Verlängerung davon – Aufschüttungen festgesetzt. Der für diese zusätzlichen Hochwasserschutz-maßnahmen erforderliche Schutzgrad ist auf den Schutzgrad der vorgenannten staatlichen Hochwasserschutzmaßnahme abzustimmen. Der Nachweis der Konformität mit der staatlichen Hochwasserschutzmaßnahme ist zwingend vor Errichtung jeglicher Hochwasserschutzmaßnahmen zu führen. Der weitere Verlauf der staatlichen Hochwasserschutzmaßnahme Richtung Stadtmitte erfolgt südlich der Badstraße und somit außerhalb des Änderungs-Erweiterungsbereichs dieses Bebauungsplanes.

11.2 Hochwasserangepasste Bauweise

Die Hochwassersicherheit der geplanten Gebäude soll unter Berücksichtigung der Wasserspiegellagen bei einem 100-jährlichen Hochwasser des Regens gewährleistet sein. In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser) hingewiesen. Danach ist die Abdichtung 0,3 m über den Bemessungswasserspiegel (369,75 m ü. NN) im Bereich des Grundstücks hochzuziehen.

12. Private Grünflächen

12.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die privaten Grünbereiche und Freiflächen sind, soweit nicht für Verkehrsanschlüsse, Plätze, Stellplätze, Zufahrten und die in Punkt 5. beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

12.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Plätze oder Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

12.3 Je 10 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Hochstamm STU 16-18) anzupflanzen – siehe Pflanzliste. Die Pflanzfläche ist mit einer gegenüber der Kfz-Stellfläche um mind. 12 cm erhöhter Abgrenzung einzufassen, die gleichzeitig als Anfahrschutz dient. Ausgehend vom jeweiligen Baumstandort ist in einem Durchmesser von 2.50 m ein überfahrbares Pflanzensubstrat bis zu einer Tiefe von 80 cm einzubauen.

- 12.4 Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,5 m einzuhalten. Bei Gehölzpflanzungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches von Freileitungen ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften Verwendung finden.
- 12.5 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünbereiche ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

13. Öffentliche Grünflächen

Die im Änderungs-/Erweiterungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Pflanzenliste

Als Mindestforderung sind die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen
- Laubbäume - einzuhalten.

Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Einzelbäume für Grün- und Stellplatzflächen: Hochstamm, H 3xv, STU 16-18

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Sommereiche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeerbaum
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feldulme

Sträucher

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Lonicera sylostium

Prunus spinosa

Rhamnus catharticus

Rosa canina und *rubiginosa*

Salix alba, *aurita*, *caprea*, *cinerea*, *fragilis*,
purpurea, *triandra*, *viminalis*

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum opulus

Roter Hartriegel

Haselnuss

Liguster

Gemeine Heckenkirsche

Schlehe

Kreuzdorn

Wildrosen

Verschiedene Weiden

Schwarzer Holunder

Traubenholunder

Gewöhnlicher Schneeball

Stützmauerbegrünung

Clematis montana `Rubens`

Hedera helix

Partenocissus engelmannii

Wilde Clematis

Efeu

Wilder Wein

14. Niederschlagswasser

- 14.1 Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungs-/Erweiterungsbereich scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus.
- 14.2 Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ableitung über ein Regenklärbecken zu behandeln.
- 14.3 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist zur Bewässerung der Grünflächen und als Nutzwasser zu verwenden. Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt in den in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungs-/Erweiterungsbereich vorbei fließenden Regen.

15. Leitungsschutzabstände

Für bestehende und neu zu verlegende Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt: Gebäude und Bepflanzung müssen die jeweiligen Regelabstände zu den unterschiedlichen Medien einhalten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

III. HINWEISE

1. Mit dem Bauantrag ist ein Geländenivellement vorzulegen.
2. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
3. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
4. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hochwasser wie etwa Wannenausbildung des Untergeschosses werden angeraten.

6. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
7. Im Zuge der Planung ist frühzeitig mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen.
8. Untersuchungen im Bezug auf eventuell auftretende Einwirkung durch Schall und Erschütterungen durch den Bahnverkehr werden angeraten. Die Einwirkung auf bauliche Anlagen ist bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.
9. Die Belange der Deutschen Bahn sind zu beachten.
10. Es wird empfohlen die geschlossene, ungegliederte Fassadenflächen mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Berankungsgerüste sind aus Metall in orthogonaler Form oder Spanndrähten auszubilden.

Präambel

Auf Grund der § 2 Abs. 1 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 16.05.2013 die 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Holzlände“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/Erweiterung ist der Lageplan M=1:1.000 vom 06.05.2013 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Änderungs-/Erweiterungsplan besteht aus:

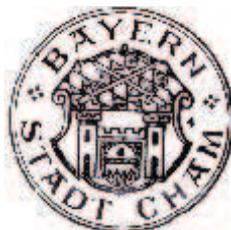
- 1) Übersichtslageplan M=1:5.000 vom 06.05.2013
- 2) Lageplan mit zeichnerischem Teil M=1:1.000 vom 06.05.2013
- 3) Begründung mit Textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 06.05.2013

§ 3

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 17.05.2013



Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, reading 'Karin Bucher'.

Karin Bucher

Erste Bürgermeisterin

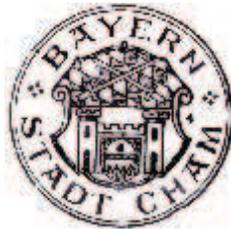
Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 28.06.2012 die 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2013 bis 08.03.2013 öffentlich ausgelegt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 28.01.2013 die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2013 den Änderungs-/Erweiterungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.05.2013 als Satzung beschlossen.

Cham, den 17.05.2013



Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, reading 'Karin Bucher'.

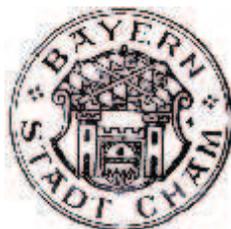
Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

Die als Satzung beschlossene 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Holzlände“ wurde am 29.05.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Der Änderungs-/Erweiterungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 30.05.2013



Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, reading 'Karin Bucher'.

Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin