

Ursprüngliche Planung



Zeichenerklärung

A. Planzeichen als Festsetzung

- List of symbols and their meanings for building types and regulations, including 'Allgemeines Wohngebiet', 'Erd- und Obergeschoss', and 'offene Bauweise'.

4. Verkehrsflächen

- List of symbols for traffic-related features like 'Straßenverkehrsfläche', 'Straßenbegrenzungslinie', and 'Verkehrsfähige Garagenzufahrt'.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- List of symbols for utility and service areas such as 'Elektrizität / Trafostation', 'Fläche für Versorgungsanlage', and 'Spielplatz'.

7. Flächen für Nebenanlagen

- List of symbols for ancillary structures like 'Garagen' and 'Garagenzufahrt'.

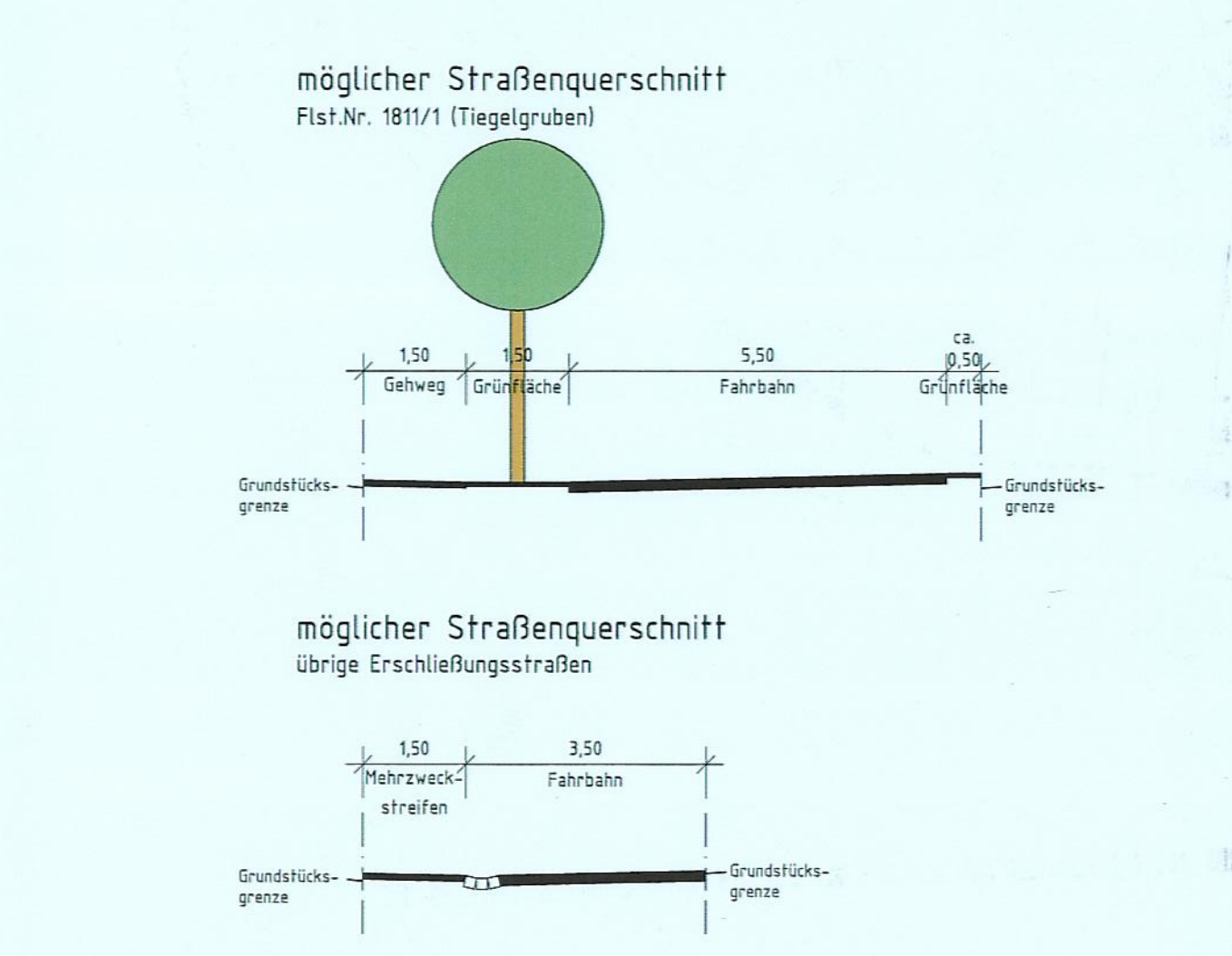
8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- List of symbols for other features and regulations, including 'Grenze des räumlichen Geltungsbereichs', 'Satteldach', and 'Pultdach'.

B. Planzeichen als Hinweise

- List of symbols and their meanings for advisory features like 'Flurstücksnummer', 'bezügliche Grenzen', and 'Pavillon'.

mögliche Straßenquerschnitte M = 1:100



Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

- Textual justification for the planning, covering points 1.1 to 1.15 regarding building regulations and site conditions.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & Art. 81 BayBO

- Textual specifications for building types and regulations, including 'Art und Maß der Nutzung' and 'Hauptgebäude'.

- Additional text specifications for 'Nebengebäude, Garagen', 'Einfrriedungen', 'Auflüfflungen, Stützmauern, Terrasserungen', 'Schutz des Grundwassers', and 'Begrünung der privaten Gartenflächen'.

Textliche Hinweise

3.1 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

3.2 Begrünung von Fassaden und Dächern

3.3 Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

3.4 Schutz des Grundwassers

3.5 Hinweise und nachträgliche Übernahmen

3.5.1 Erdverfahrungen

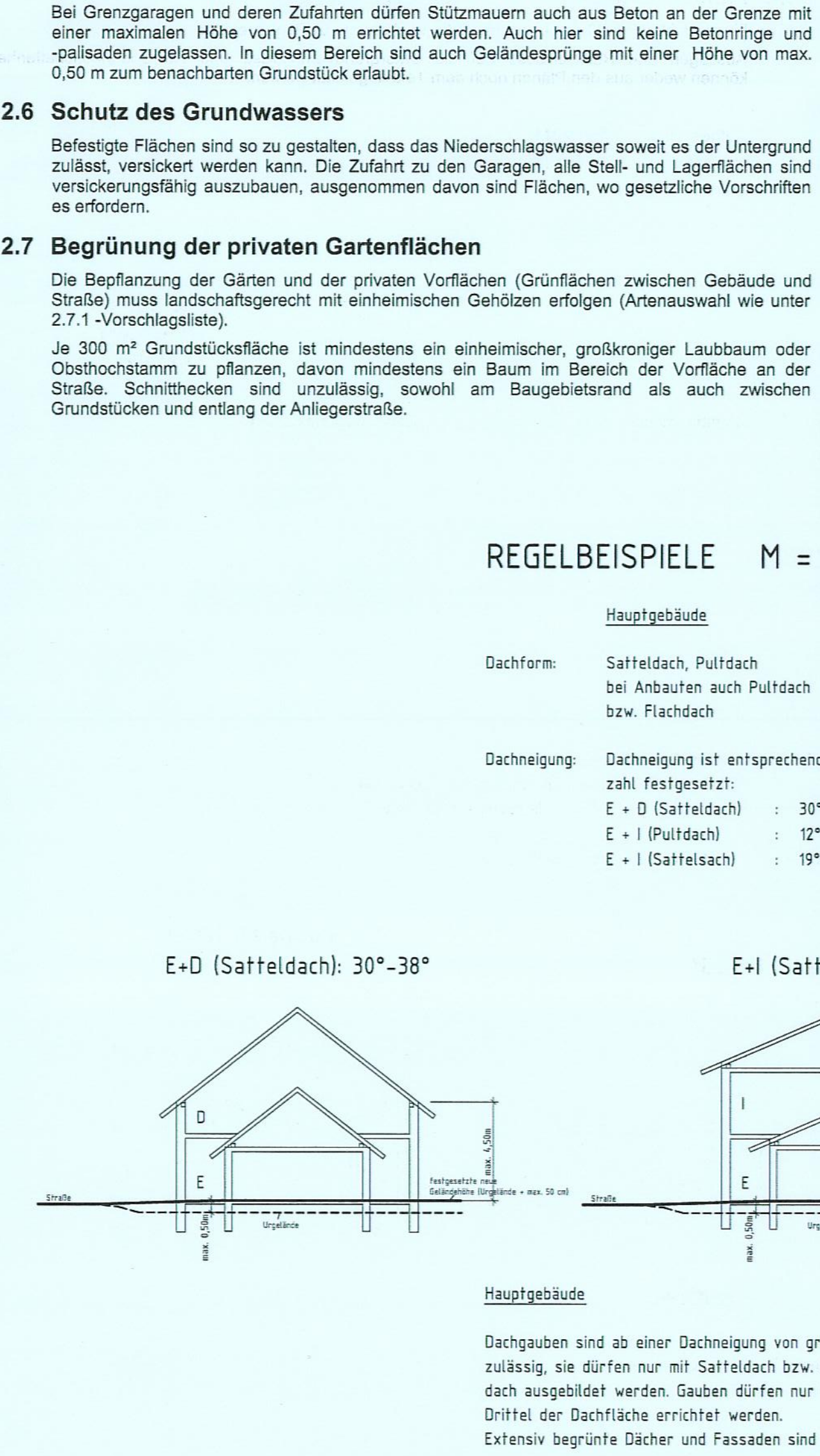
3.5.2 Schutz von Stromerdbanken

3.5.3 Schutz von Ferngasleitungen und dazugehörige Anlagen

3.5.4 Starkregen, Regen und Schneeschmelze

3.6 Planunterlagen

REGELBEISPIELE M = 1:200



2.7.1 Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Table listing various plant species and their characteristics, categorized into 'Wildblühende', 'Heimische Laubbäume', and 'Obstbäume'.

Präambel

Textual introduction to the plan, mentioning the location and purpose of the development.

2.8 Beleuchtung

2.9 Vorgartenfläche

2.10 Behandlung der öffentlichen Grünflächen

2.11 Inhalt der Bebauungsänderung

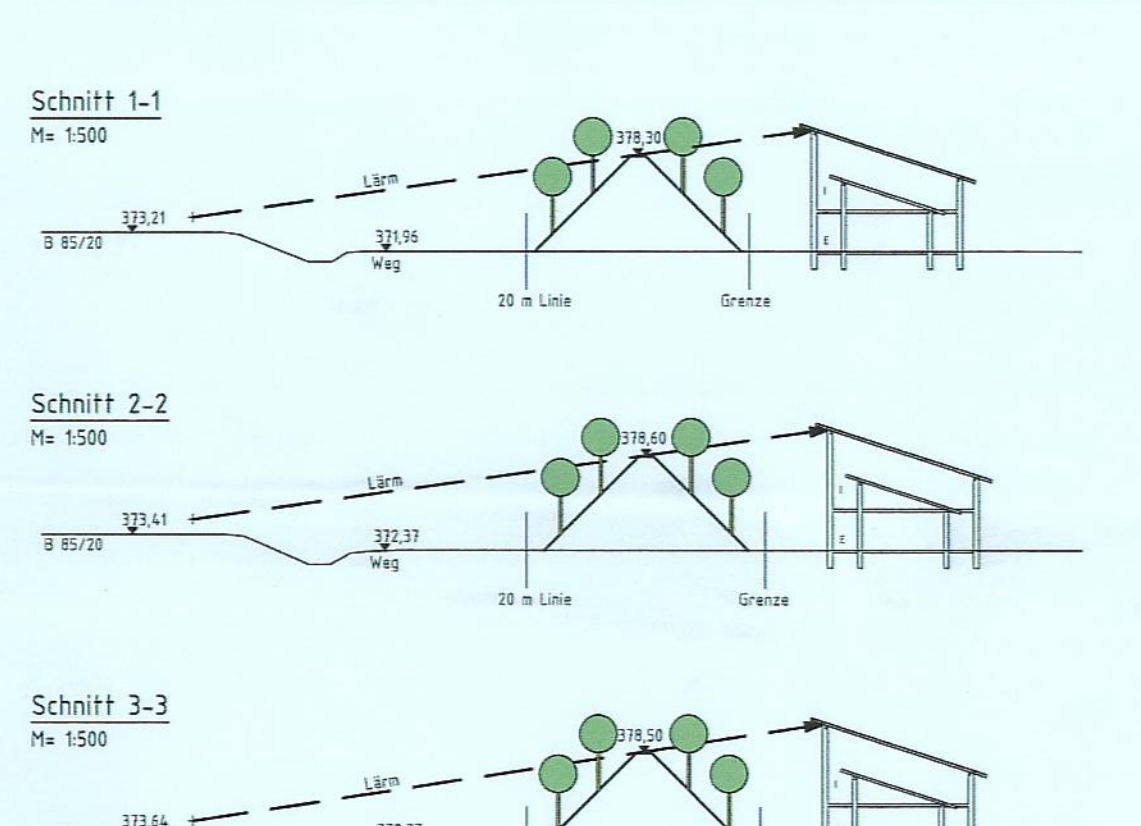
2.12 Änderung des Bebauungsplanes

2.13 Änderung des Bebauungsplanes

Geänderte Planung



Ermittlung der Höhen für den Lärmschutzwall



Präambel

Textual introduction to the plan, mentioning the location and purpose of the development.

2.8 Beleuchtung

2.9 Vorgartenfläche

2.10 Behandlung der öffentlichen Grünflächen

2.11 Inhalt der Bebauungsänderung

2.12 Änderung des Bebauungsplanes

2.13 Änderung des Bebauungsplanes

2.14 Änderung des Bebauungsplanes

2.15 Änderung des Bebauungsplanes

2.16 Änderung des Bebauungsplanes

2.17 Änderung des Bebauungsplanes

2.18 Änderung des Bebauungsplanes

2.19 Änderung des Bebauungsplanes

2.20 Änderung des Bebauungsplanes

2.21 Änderung des Bebauungsplanes

2.22 Änderung des Bebauungsplanes

2.23 Änderung des Bebauungsplanes

2.24 Änderung des Bebauungsplanes

2.25 Änderung des Bebauungsplanes

2.26 Änderung des Bebauungsplanes

2.27 Änderung des Bebauungsplanes

2.28 Änderung des Bebauungsplanes

2.29 Änderung des Bebauungsplanes

2.30 Änderung des Bebauungsplanes

2.31 Änderung des Bebauungsplanes

2.32 Änderung des Bebauungsplanes

2.33 Änderung des Bebauungsplanes

2.34 Änderung des Bebauungsplanes

2.35 Änderung des Bebauungsplanes

2.36 Änderung des Bebauungsplanes

2.37 Änderung des Bebauungsplanes

2.38 Änderung des Bebauungsplanes

2.39 Änderung des Bebauungsplanes

2.40 Änderung des Bebauungsplanes

2.41 Änderung des Bebauungsplanes

STADT CHAM



Signature and name of Karin Bucher, First Mayor.

Signature and name of Karin Bucher, First Mayor.

1. Änderung des Bebauungsplanes "Tiegelgruben"

Information about the plan change, including the location and date.

Information about the plan change, including the location and date.

Information about the plan change, including the location and date.

Information about the plan change, including the location and date.

Information about the plan change, including the location and date.

Information about the plan change, including the location and date.

Information about the plan change, including the location and date.

Information about the plan change, including the location and date.

Ursprüngliche Planung

M = 1:1000



Geänderte Planung

M = 1:1000



Zeichenerklärung

A. Planzeichen als Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung

E+I Erd- und Obergeschoß

E+D Erd- und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß auch ein Vollgeschoß sein darf

0,4 z.B. Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 z.B. Geschosßflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise

O offene Bauweise

a "abweichende Bauweise"



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Doppelhäuser zulässig



Nur Hausgruppen zulässig



Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



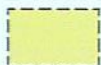
Straßenbegrenzungslinie



Geh- und Radweg



Gehweg



Versickerungsfähige Garagenzufahrt



Treppenanlage

5. Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität / Trafostation



Fläche für Versorgungsanlage

6. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Grünstreifen zwischen nebeneinanderliegenden Garagenzufahrten - B = 1,0 m



Spielplatz

7. Flächen für Nebenanlagen

Ga

Garagen



Garagenzufahrt

8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



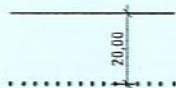
Grenze des Änderungsbereiches

SD

Satteldach

PD

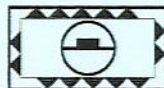
Pulldach



z.B. Anbauverbot § 9 Abs. 1 FstrG



Böschungen



Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)

Nutzungsschablone:

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung

2 = Zahl der Geschosse

3 = Grundflächenzahl

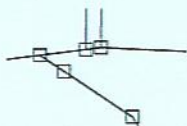
4 = Geschoßflächenzahl

5 = Bauweise

6 = Dachform

B. Planzeichen als Hinweise

1733/7 z.B.



Flurstücksnummer

bestehende Grenzen

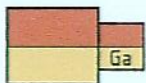


geplante Grenzen

372,16



Höhenangabe im m ü.NN



geplante Wohnbebauung mit Garage
(Firstrichtung kann bis zu 90° gedreht werden)



Pavillon



bestehendes Wohngebäude



bestehendes Nebengebäude

6 z.B.



Parzellennummer



Bäume, Sträucher, geplant (empfohlener Standort)

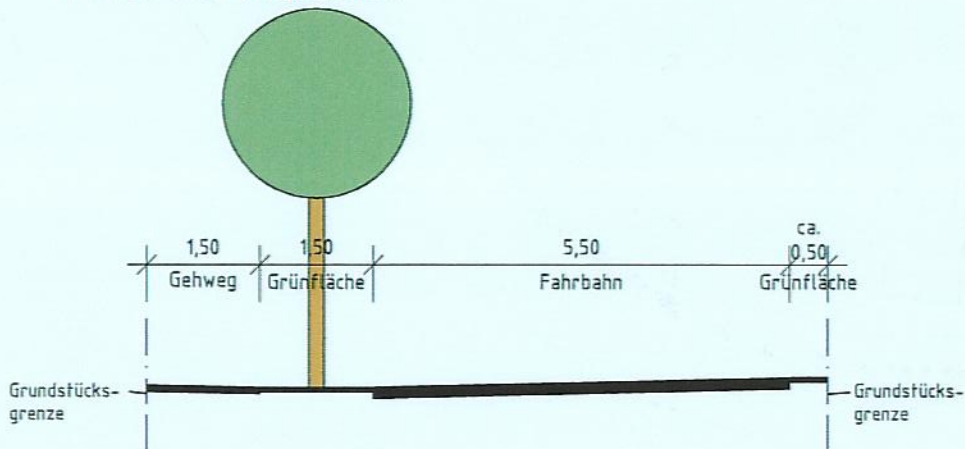


Bäume, vorhanden

mögliche Straßenquerschnitte M = 1:100

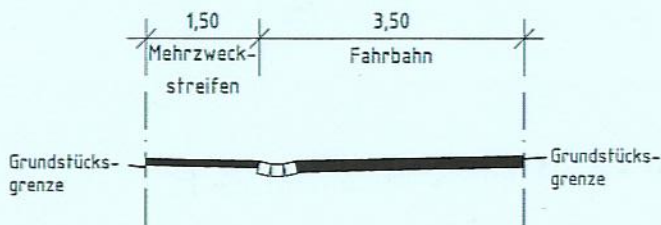
möglicher Straßenquerschnitt

Flst.Nr. 1811/1 (Tiegelgruben)



möglicher Straßenquerschnitt

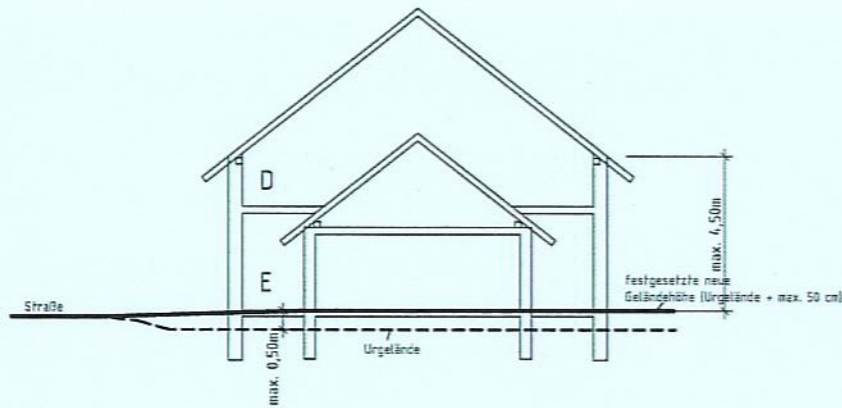
übrige Erschließungsstraßen



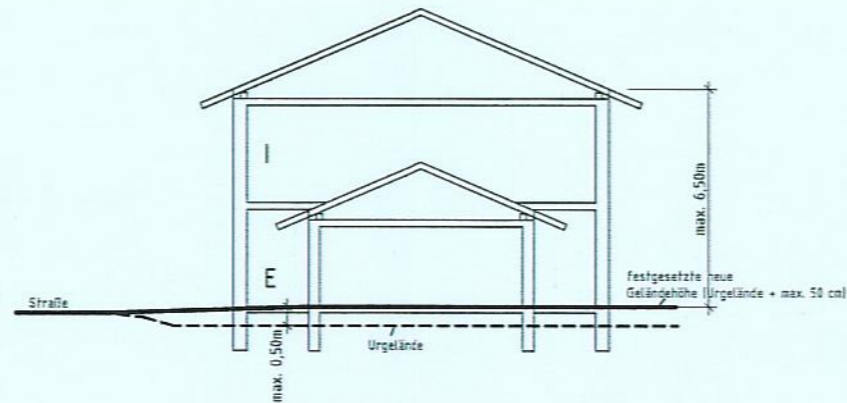
REGELBEISPIELE M = 1:200

	<u>Hauptgebäude</u>	<u>Nebengebäude</u>
Dachform:	Satteldach, Pultdach bei Anbauten auch Pultdach bzw. Flachdach	wie Hauptgebäude
Dachneigung:	Dachneigung ist entsprechend der Geschosszahl festgesetzt: E + D (Satteldach) : 30° - 38° E + I (Pultdach) : 12° - 18° E + I (Satteldach) : 19° - 23°	wie Hauptgebäude bzw. bei Errichtung an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das an der Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

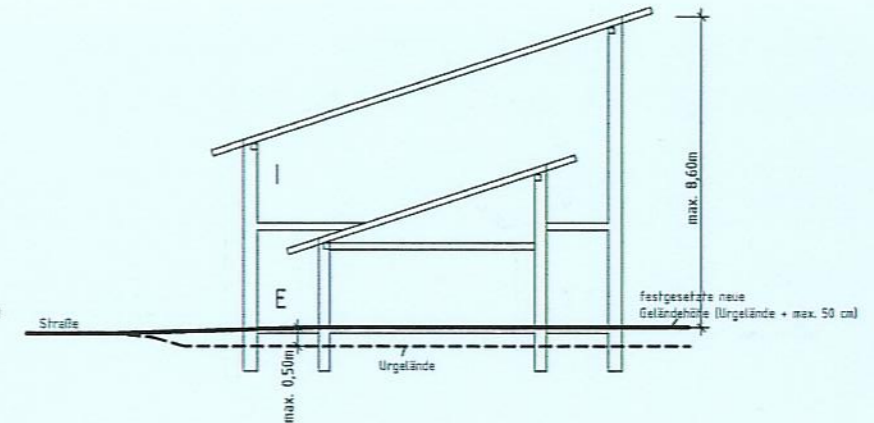
E+D (Satteldach): 30°-38°



E+I (Satteldach): 19°-23°



E+I (Pultdach): 12°-18°



Hauptgebäude

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 30° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schleppdach ausgebildet werden. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden.
Extensiv begrünte Dächer und Fassaden sind zulässig.

Nebengebäude

keine Dachgauben zulässig
Carports zulässig
extensiv begrünte Dächer zulässig
Fassadenbegrünung zulässig

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1.1 Erforderlichkeit der Planung

- 1.1.1 Der rechtskräftige Bebauungsplan „Tiegelgruben“ lässt für Nebengebäude eine max. Wandhöhe von 3,00 m (im Mittel) sowie Auffüllungen bis max. 0,30 m zu. Höhenversprünge des Geländes an den Grundstücksgrenzen sind nicht erlaubt.
- 1.1.2 Die Lage der Grundstücke und die Höhe der bestehenden und zukünftigen Erschließungsstraßen bedingen Auffüllungen auf allen Grundstücken; bei den wenigen bestehenden Wohnhäusern bewegen sie sich aktuell bei ca. 0,20 m bis 0,80 m.
- 1.1.3 Anhand eines konkreten Bauwunsches wurde festgestellt, dass beim Bau von Grenzgaragen aufgrund der notwendigen Aufschüttungen die o.g. Festsetzungen nicht eingehalten werden können und sogar Abstandsflächenübernahmen auf Nachbargrundstücke notwendig sind.
- 1.1.4 Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden daher Auffüllungen auf allen Grundstücken mit einer Höhe von max. 50 cm und für Garagen und Nebengebäude eine "abweichende Bauweise" zugelassen. Dies ist städtebaulich erforderlich, um das Niveau der Grundstückspartellen auf das bereits höher liegende Straßenniveau anzugleichen. Auch die Baugrenzen sollen erweitert und die Festsetzungen insgesamt den neuzeitlichen Gegebenheiten angepasst und verschlankt werden.
- 1.1.5 Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen kann. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & Art. 81 BayBO

2.1 Art und Maß der Nutzung

2.1.1 Art der Nutzung

Das Änderungsgebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.

Für die Garagen und Nebengebäude wird eine "abweichende Bauweise" festgesetzt, wonach eine Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m zulässig ist. Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO 2010.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

2.2 Hauptgebäude

- 2.2.1 Die Wandhöhe gemessen ab der festgesetzten Geländehöhe darf bei E + D (Satteldach) - 4,50 m, bei E + I (Satteldach) - 6,50 m, bei E + I (Pulldach) - 8,60 m und beim Pavillon im Dorfanger max. 3,50 m nicht übersteigen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut).
- 2.2.2 Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, und symetrisch angeordnet sind. (Höchstens 1/3 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- 2.2.3 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 38° bei E + D und bei E + I mit einer Neigung zwischen 19° und 23° auszubilden. Pultdächer sind bei E + I mit einer Neigung von 12° bis 18° erlaubt. Bei Anbauten sind Pultdächer mit einer Neigung zwischen 12° und 23°, und Flachdächer zulässig. Beim Pavillon im Dorfanger ist auch ein Zelddach mit einer Dachneigung von 8° bis 12° erlaubt. Krüppelwalmdächer sind nicht erlaubt.
- 2.2.4 Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend ihrer Dachneigung mit Dachsteinen in rot einzudecken, bei den Pultdächern und dem Pavillon im Dorfanger sind auch Bleche/Metalle -Farbton grau- oder Glas zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
- 2.2.5 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zugelassen. Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.
- 2.2.6 Bei einer Dachneigung ab 30° sind bei Satteldächern Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.
- 2.2.7 Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- 2.2.8 Erker an den Gebäudeecken sind nicht erlaubt.
- 2.2.9 Das Hauptgebäude ist als klarer, rechteckiger Baukörper auszubilden. Nur bei Zwerchgiebeln und Wintergärten sind Vorsprünge erlaubt.

2.3 Nebengebäude, Garagen

- 2.3.1 Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Dachneigung und Dachform (außer extensiv begrünter Dächer) auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- 2.3.2 Bei der Errichtung von Nebengebäuden (Ga) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor dem Punkt 2.3.1.
- 2.3.3 Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt 1,00 m Breite anzulegen.
- 2.3.4 Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Garagen und Nebengebäude mit einer Wandhöhe von 3,50 m (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche des Grundstückes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) und einer Gesamtlänge von 9,0 m an der seitlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung errichtet werden. Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO 2010.
- 2.3.5 Es sind auch Carports mit einer Eindeckung aus Blech und extensiv begrünte Flachdächer, und Garagen mit begrünten Flachdächern zugelassen; bei Satteldach wie Hauptgebäude.
- 2.3.6 Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen, sind versickerungsfähig auszubauen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen aus dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche gelangen.
- 2.3.7 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
- 2.3.8 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.

Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit < 50 m²
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit 50-90 m²
- 2 Stellplätze je Wohneinheit > 90 m²
- zusätzlich jeweils 1 Stellplatz für Besucher je 3 Wohnungen.

2.4 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedung sind nur Holzlatten- und Hanichelzäune oder Zäune aus filigranen Metallstäben, senkrecht ausgerichtet, bzw. freie Vorgartenflächen, zulässig. Höhe des Zaunes max. 1,00 m, Sockel nicht erlaubt. Zäune aus Blech, Kunststoff oder ähnlichen Materialien sind nicht erlaubt.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher, zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

2.5 Auffüllungen, Stützmauern, Terrassierungen

Bedingt durch die tiefer liegenden Grundstücke im Bezug zu den vorhandenen Straßen werden Auffüllungen mit einer Höhe von max. 50 cm für den gesamten Änderungsbereich festgesetzt. Die Errichtung von Stützmauern sowie Geländeterrassierungen sind im Bereich von, Garagenzufahrten bzw. innerhalb des Grundstücks in einem Mindestabstand von 3 m zur Grenze zulässig. Sie sind so anzulegen, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können. Eine Ausführung als Trockenmauer bzw. Bruchsteinmauer aus Naturstein ist erlaubt. Es sind keine Mauern aus Betonringen und -palisaden zugelassen. Die max. Höhe beträgt 0,50 m. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden. Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bei Grenzgaragen und deren Zufahrten dürfen Stützmauern auch aus Beton an der Grenze mit einer maximalen Höhe von 0,50 m errichtet werden. Auch hier sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen. In diesem Bereich sind auch Geländesprünge mit einer Höhe von max. 0,50 m zum benachbarten Grundstück erlaubt.

2.6 Schutz des Grundwassers

Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

2.7 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl wie unter 2.7.1 -Vorschlagsliste).

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße. Schnithecken sind unzulässig, sowohl am Baugebietsrand als auch zwischen Grundstücken und entlang der Anliegerstraße.

2.7.1 Vorschlagsliste zur Artenauswahl

Wildobstgehölze:

Essbare Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> "Edulis"	Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Apfelbeere	<i>Aronia</i>	Strauchweiden	<i>Salix aurita, caprea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier</i> <i>canadensis</i>		
Schlehen	<i>Prunus spinosa</i>		
Wildrosen			
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>		

Heimische Laubgehölze

Bäume

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
Alle Obst- und Nussbäume	

Sträucher

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte Walnuß, Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle, Reneclaudé, Pfirsich, Esskastanie, Sauerkirsche

Obststräucher:

Johannisbeere rot/ schwarz/ weiß
Stachelbeere rot/ grün, Himbeere
Jostabeere, Brombeere

Ziersträucher:

Pfeifenstrauch, Braut- und Prachtspiere,
Sommerflieder, Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie,
Ranunkelstrauch, Flieder,
Weigelie, Zaubernuss, Duftsneeball,
Blutjohannisbeere, Schneebeere

Kletterpflanzen

Kiwi (*Acitindia chinensis*), Efeu (*Hedera helix*), Wein
(*Parthenocissus*)

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

2.8 Beleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung dürfen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) verwendet werden.

2.9 Vorgartenfläche

Mind. 1 großkroniger Laubbaum ist in der Vorgartenfläche zur Straße zu pflanzen.

2.10 Behandlung der öffentlichen Grünflächen

Alle öffentlichen Grünflächen sowie der Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße B20/B85 werden gemäß dem Festsetzungsplan mit Pflanzen bzw. Gehölzen der Artenauswahlliste unter Punkt 2.7.1 bepflanzt und dauerhaft unterhalten.

Für die vorhandene Bepflanzung mit Pappeln auf den Flst.Nrn., beginnend mit 1733, wird entlang des Sperberweges, zwischen südl. Fahrbahnkante und Grundstücksgrenze zu Flst.Nr 1739, eine lückenlose Baugebietseingrünung durchgeführt, die als Ersatzpflanzung für o.g. Pappeln anzusehen ist. Diese und auch die Uferbepflanzung am Westufer des Haidbaches sind nicht im Bereich der aktuellen Bebauungsplanänderung und somit lt. Plan vom 01.10.1999 noch gültig.

Textliche Hinweise

3.1 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen freiwachsende Hecken angelegt werden (keine Schnitthecken), wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden sollen (Artenauswahl wie unter 2.7.1), d.h. es sind auch Ziergehölze zugelassen. Für die Berankung der Wände und Mauern bzw. Zäune sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (z.B. Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

3.2 Begrünung von Fassaden und Dächern

Die Fassaden und Dächer der Haupt- und Nebengebäude sollten begrünt werden. Als Fassadenbegrünung können Weinspaliere, Obstspaliere oder andere geeignete Kletterpflanzen verwendet werden.

3.3 Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

3.4 Schutz des Grundwassers

Anfallende Niederschlagswasser sollen im Hinblick auf eine gesicherte Grundwasserneubildung und eine Reduzierung von Hochwassergefahren in Zisternen aufgefangen werden, für die Gartenbewässerung/Toilettenspülung genutzt, oder einer Versickerung auf den privaten Gartenflächen zugeführt werden.

3.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.5.1 Erdverfärbungen

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.

3.5.2 Schutz von Stromerkabeln

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken Cham GmbH bzw. E.ON Bayern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

3.5.3 Schutz von Ferngasleitungen und dazugehörige Anlagen

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungsachse nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten der E.ON Ruhrgas AG gepflanzt werden.

3.5.4 Starkregen, Regen und Schneeschmelze

Bei der Gebäude und Freiflächenplanung ist zu berücksichtigen, dass unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze) auch bei gering geneigten Flächen zu Oberflächenabfluss und Erdabschwemmungen kommen kann.

3.6 Planunterlagen

Flurkarte M = 1:1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen noch dem Text abgeleitet werden.

Aufgestellt am: 07.11.2011

Geändert: 05.01.2012

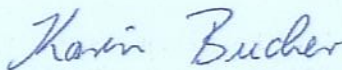
Stadtbauamt Cham



Pamler

Stadtbaumeister

Stadt Cham



Karin Bucher

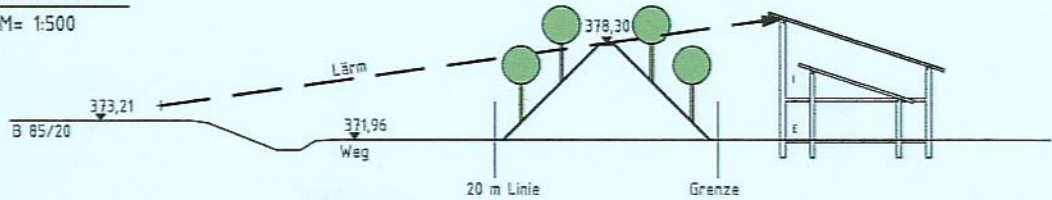
Erste Bürgermeisterin



Ermittlung der Höhen für den Lärmschutzwall

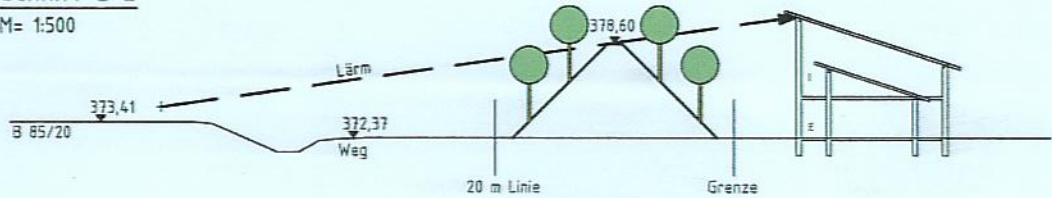
Schnitt 1-1

M= 1:500



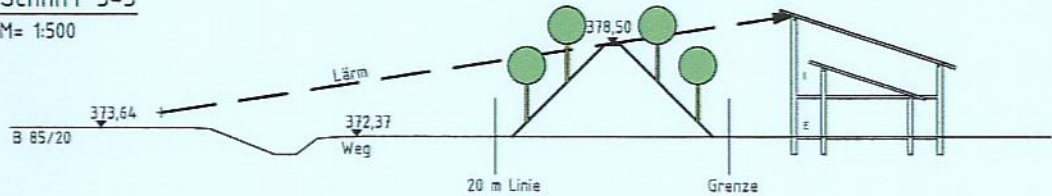
Schnitt 2-2

M= 1:500



Schnitt 3-3

M= 1:500



Präambel

Auf Grund des §§ 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 19.01.2012 die 1. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tiegelgruben“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils M = 1:1000 vom 05.01.2012 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem textlichen und zeichnerischen Teil in der Fassung vom 05.01.2012.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 20.01.2012

Stadt Cham

Karin Bucher

Karin Bucher

Erste Bürgermeisterin



Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 14.04.2011 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tiegelgruben“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tiegelgruben“ in der Fassung vom 07.11.2011 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2011 bis 19.12.2011 öffentlich ausgelegt. Zugleich wurde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.12.2011 gegeben.

Der Änderung wurde nicht widersprochen.

Anregungen wurden vom Landratsamt und vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vorgebracht.

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 die vorgebrachten Anregungen behandelt und die Ergebnisse mitgeteilt.

Zugleich wurde die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tiegelgruben“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.01.2012 als Satzung beschlossen.

Der Änderungsplan wurde am 04.02.2012 gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Tiegelgruben" mit Begründung und Textlichen Festsetzungen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Änderungsplan in Kraft. 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 06.02.2012

Stadt Cham

Karin Bucher

Karin Bucher

Erste Bürgermeisterin

