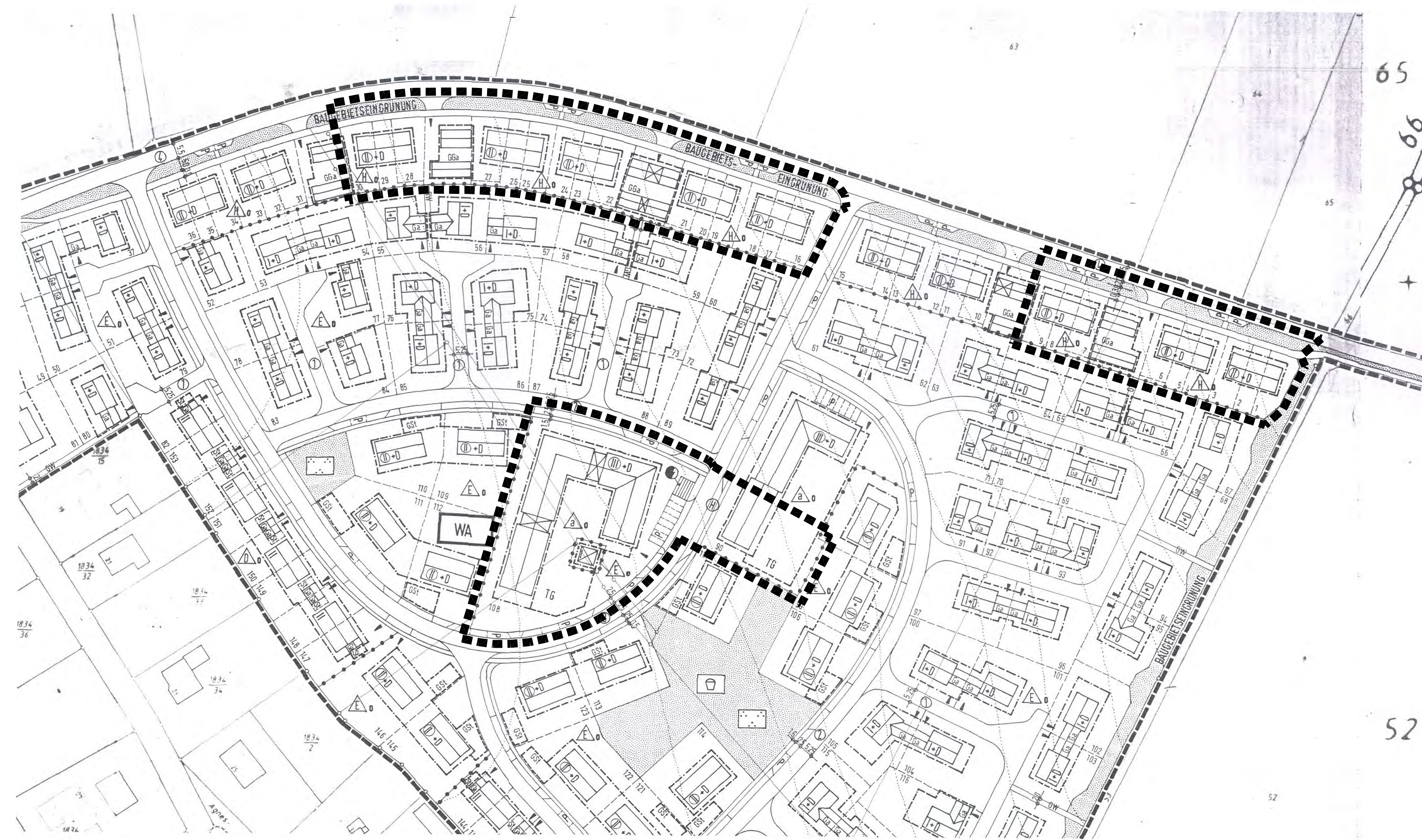


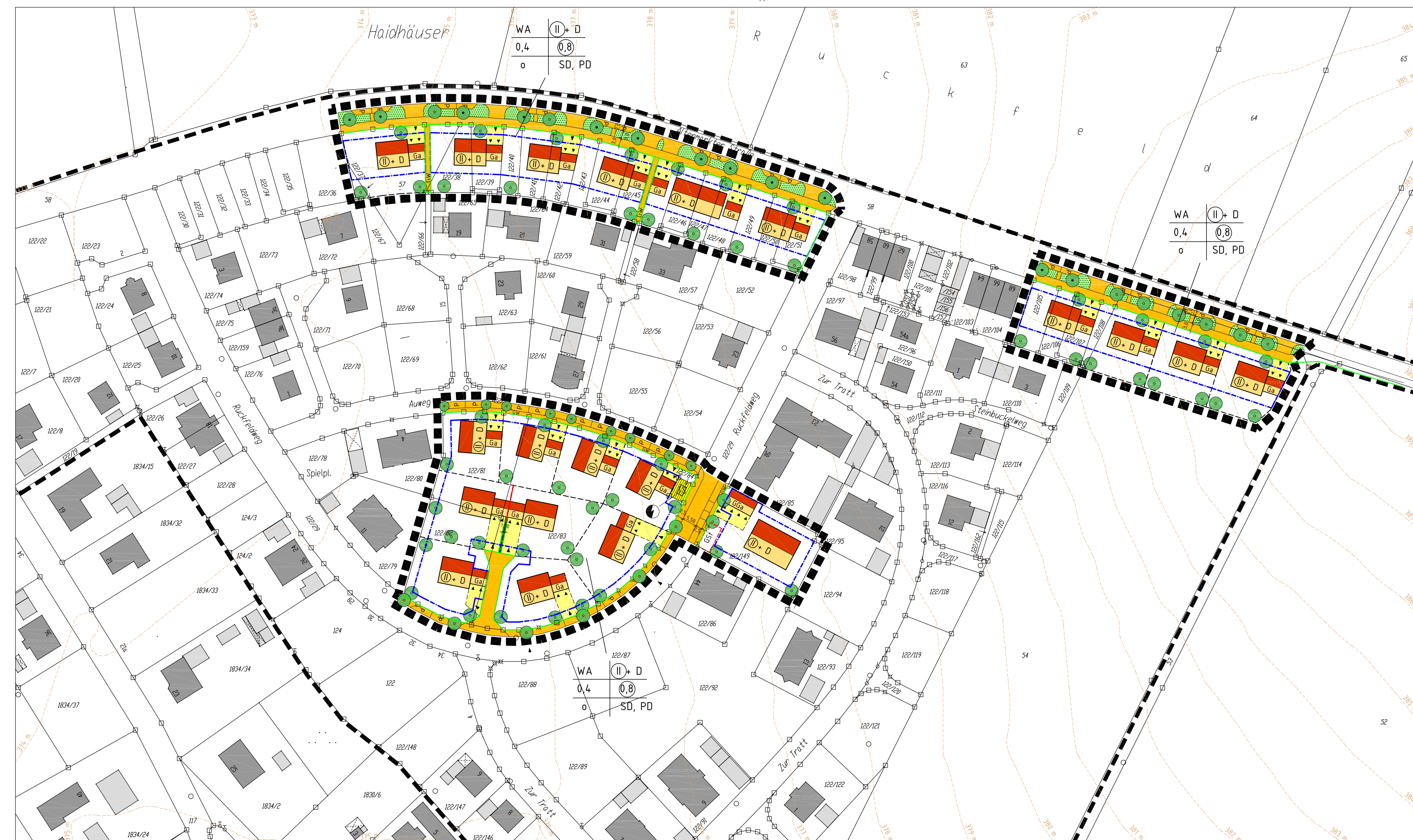
# Ursprüngliche Planung

M = 1:1000



# Geänderte Planung

M = 1:1000



## Zeichenerklärung

### A. Planzeichen als Festsetzung

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
- Maß der baulichen Nutzung
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend
  - 0,4 z.B. Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,8 z.B. Geschöffflächenzahl (GFZ)
  - + D Zulässiges Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
- Bauweise
  - o offene Bauweise
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig

Besondere abweichende Bauweise, wie offene Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO 1990 jedoch mit zulässiger Baukörperlänge bis 60 m

- Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkfläche
  - Öffentliche Parkfläche
  - Versickerungsfähige Garagenzufahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität / Trafostation
  - Fläche für Versorgungsanlage
- Grünflächen
  - Öffentliche Grünfläche
  - Grünstreifen zwischen nebeneinanderliegenden Garagenzufahrten - B = 1,0
- Flächen für Nebenanlagen
  - Gst Private Gemeinschaftsstellplätze
  - Ga Garagen
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - TG Fläche für private Tiefgarage
  - Ein- und Ausfahrt
  - Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Grenze des Änderungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - SD, PD Satteldach, Pultdach
  - GW Gehweg

Nutzungsschablone:

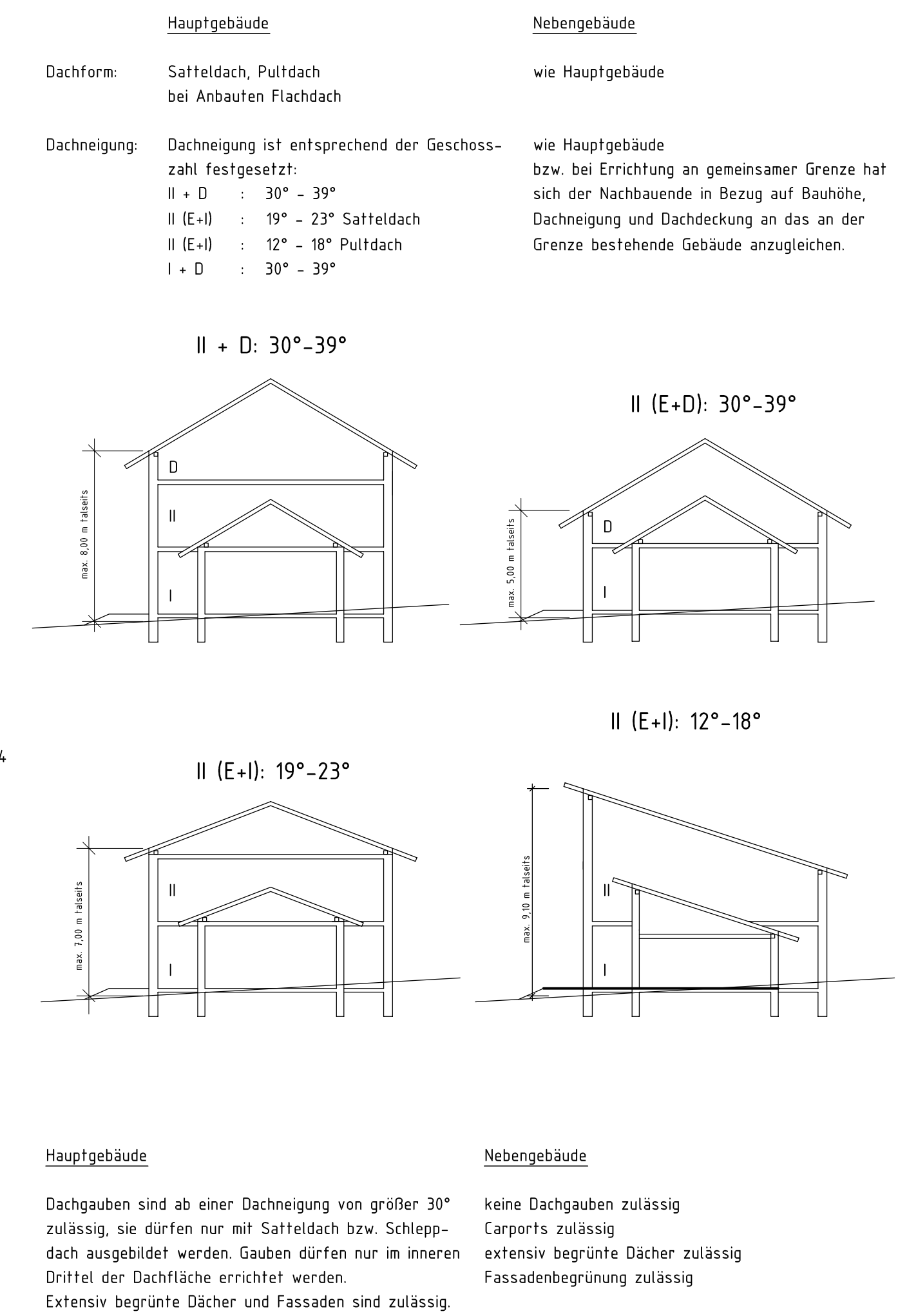
1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung  
2 = Zahl der Geschosse  
3 = Grundflächenzahl  
4 = Geschöffflächenzahl  
5 = Bauweise  
6 = Dachform

### B. Planzeichen als Hinweise

- 122/114 z.B. Flurstücksnummer
- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen
- Höhenschichtlinien
- geplante Wohnbebauung mit Garage (Fristrichtung kann bis zu 90° gedreht werden)
- bestehendes Wohngebäude
- bestehendes Nebengebäude
- 6 z.B. Parzellennummer
- Bäume geplant (empfohlener Standort)
- Bäume vorhanden

## REGELBEISPIELE M = 1:200



### 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 2020-1-1-1) 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 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1:1000 vom 04.01.2012 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Änderungsplan besteht aus:  
1) Lageplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1.000 vom 04.01.2012  
2) Begründung mit Textlichen Festsetzungen/Hinweisen vom 04.01.2012

### § 3 Inkrafttreten

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

Cham, den 20.01.2012

Stadt Cham  
Karin Bucher  
Erste Bürgermeisterin

### Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 18.11.2010 die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Haidhäuser“ in der Fassung vom 08.11.2011 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, vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und von der Dt. Telekom Netzproduktion GmbH vorgebracht.

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 19.01.2012 die vorgebrachten Anregungen behandelt und die Ergebnisse mitgeteilt.

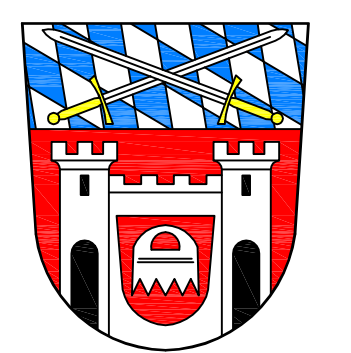
Zugleich wurde die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.01.2012 als Satzung beschlossen.

Der Änderungsplan wurde am 04.02.2012 gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ 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  
Erste Bürgermeisterin

# STADT CHAM

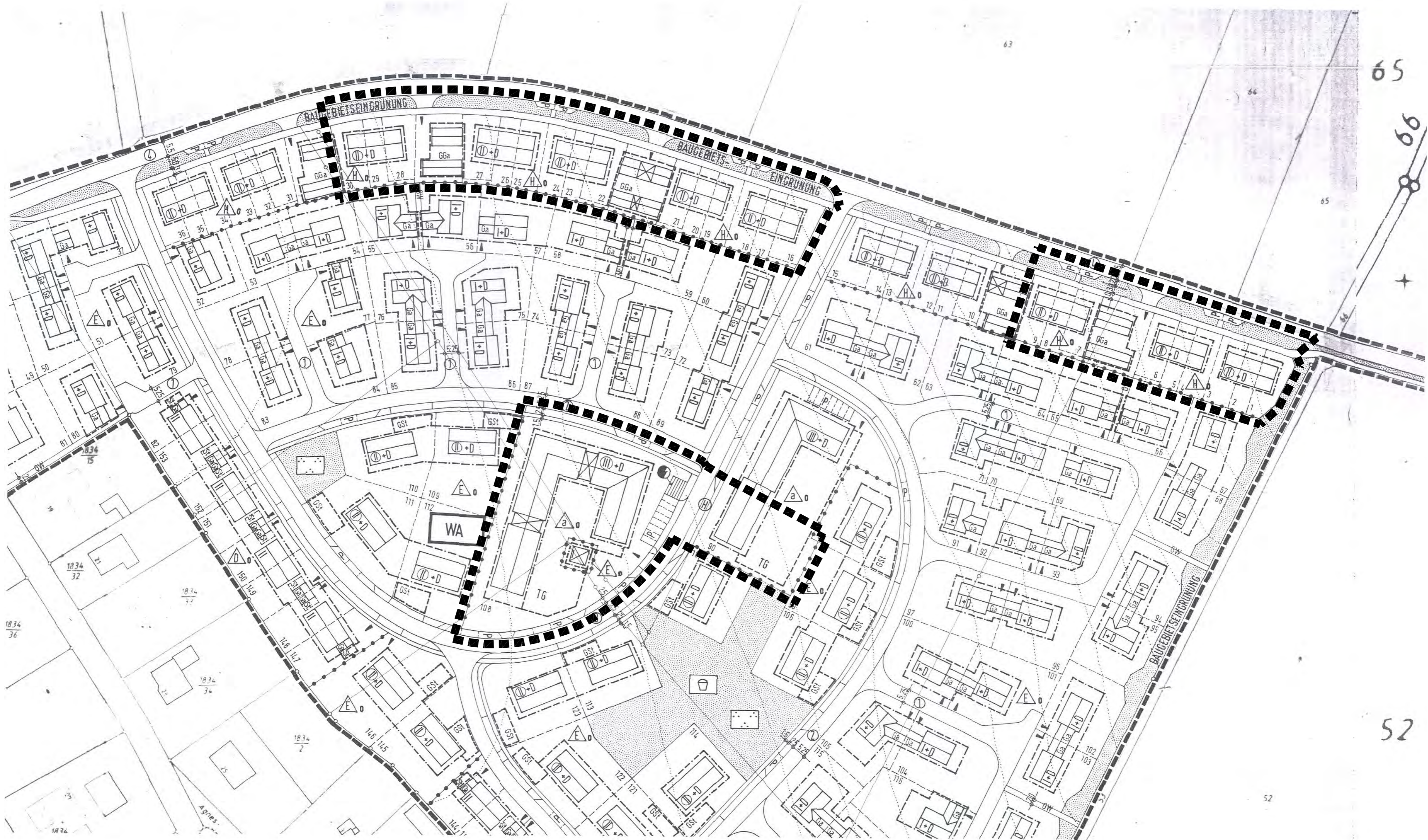


## 6. Änderung des Bebauungsplanes

### "Haidhäuser"

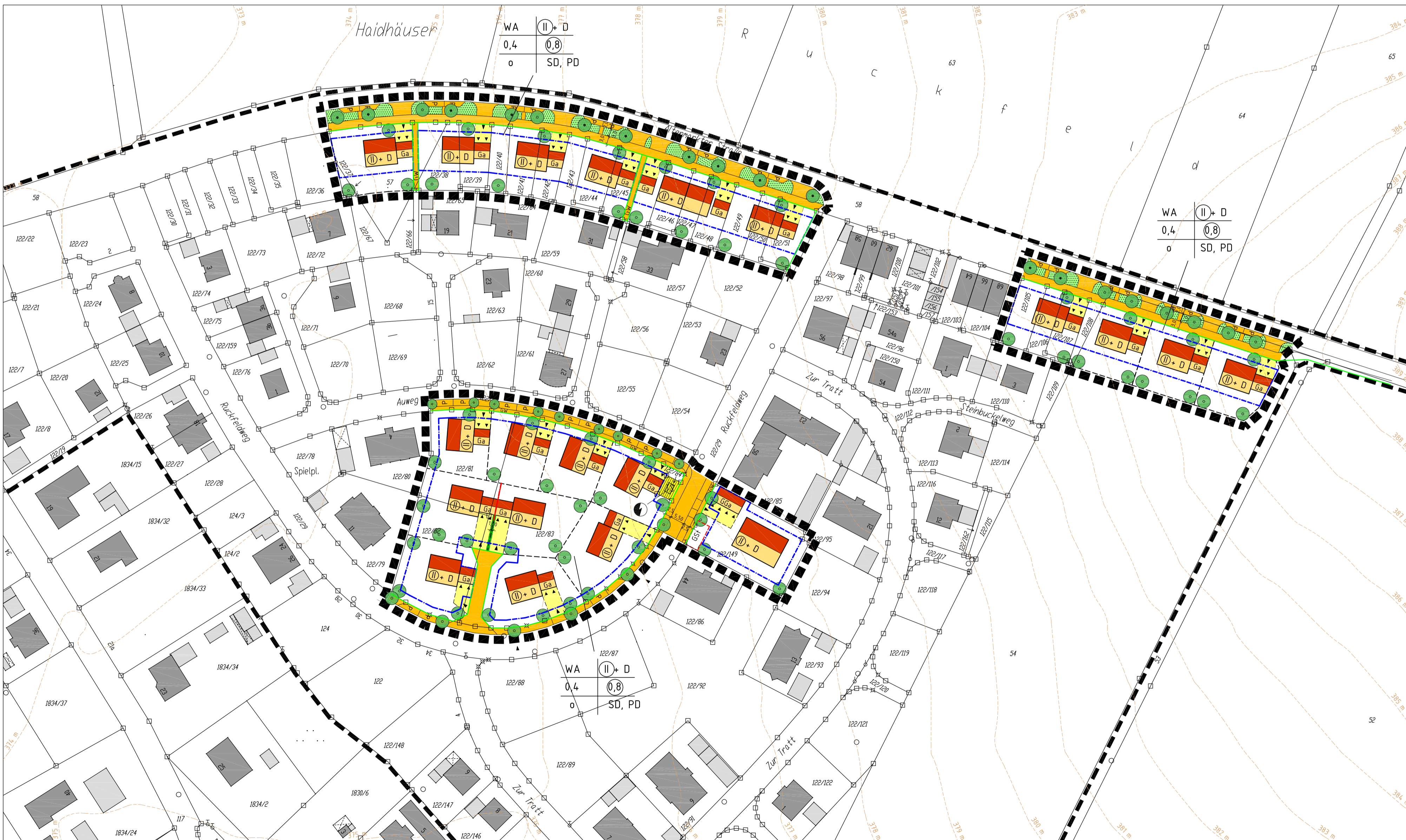
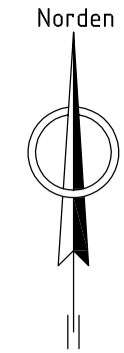
Planung: Stadtbauamt Cham  
Marktplatz 2  
93413 Cham

Aufgestellt: 08.11.2011  
Geändert: 04.01.2012



# 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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend

0,4 z.B. Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 z.B. Geschoßflächenzahl (GFZ)

+ D Zulässiges Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

### 3. Bauweise

O offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

D Nur Doppelhäuser zulässig

H Nur Hausgruppen zulässig

a Besondere abweichende Bauweise, wie offene Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO 1990 jedoch mit zulässiger Baukörperlänge bis 60 m

----- Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

————— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkfläche

P

Öffentliche Parkfläche



Versickerungsfähige Garagenzufahrt

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität / Trafostation



Fläche für Versorgungsanlage

## 6. Grünflächen




Öffentliche Grünfläche





Grünstreifen zwischen nebeneinanderliegenden Garagenzufahrten - B = 1,0

## 7. Flächen für Nebenanlagen

Gst	Private Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
TG	Fläche für private Tiefgarage
▼	Ein- und Ausfahrt
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

## 8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des Änderungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
SD, PD	Satteldach, Pultdach
GW	Gehweg

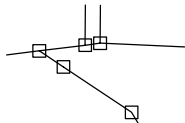
Nutzungsschablone:

1	2
3	4
5	6

- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Zahl der Geschosse
- 3 = Grundflächenzahl
- 4 = Geschoßflächenzahl
- 5 = Bauweise
- 6 = Dachform

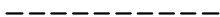
## B. Planzeichen als Hinweise

122/114 z.B.



Flurstücksnummer

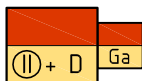
bestehende Grenzen



geplante Grenzen



Höhenschichtlinien



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



bestehendes Wohngebäude



bestehendes Nebengebäude

6 z.B.

Parzellennummer



Bäume geplant (empfohlener Standort)



Bäume vorhanden

# REGELBEISPIELE M = 1:200

## Hauptgebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach  
bei Anbauten Flachdach

Dachneigung: Dachneigung ist entsprechend der Geschosszahl festgesetzt:

II + D : 30° - 39°

II (E+I) : 19° - 23° Satteldach

II (E+I) : 12° - 18° Pultdach

I + D : 30° - 39°

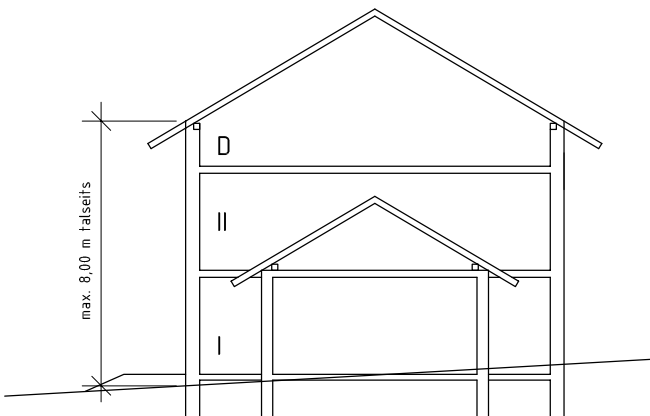
## Nebengebäude

wie Hauptgebäude

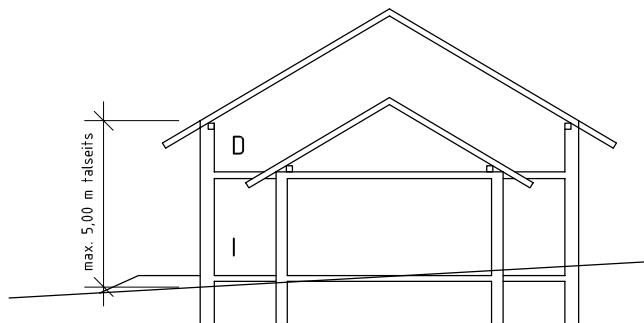
wie Hauptgebäude

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.

II + D: 30°-39°



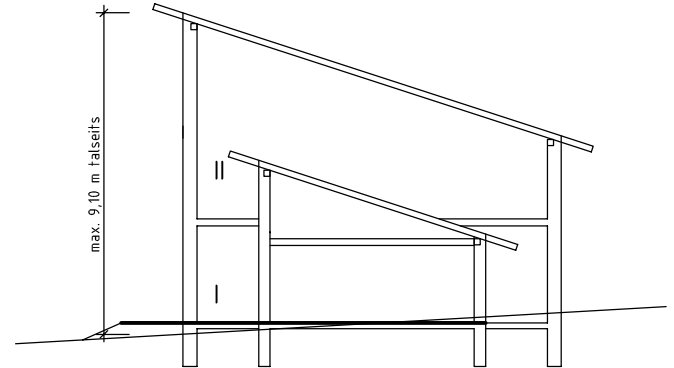
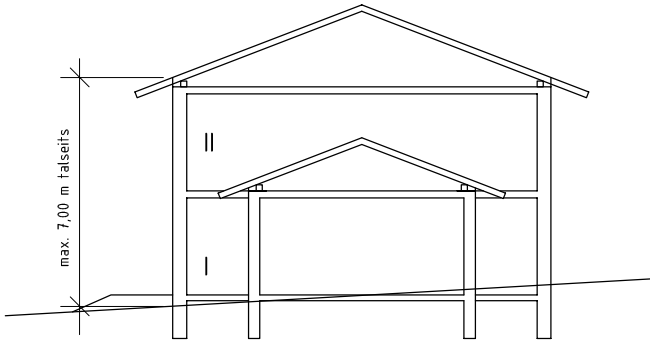
II (E+D): 30°-39°





II (E+I): 12°-18°

II (E+I): 19°-23°



### 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

# 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 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1:1000 vom 04.01.2012 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Der Änderungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1.000 vom 04.01.2012
- 2) Begründung mit Textlichen Festsetzungen/Hinweisen vom 04.01.2012

## § 3

### Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung 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 18.11.2010 die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Haidhäuser“ in der Fassung vom 08.11.2011 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, vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und von der Dt. Telekom Netzproduktion GmbH vorgebracht.

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 19.01.2012 die vorgebrachten Anregungen behandelt und die Ergebnisse mitgeteilt.

Zugleich wurde die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.01.2012 als Satzung beschlossen.

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

Die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Haidhäuser" 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



# STADT CHAM



## 6. Änderung des Bebauungsplanes

### „Haidhäuser“

umfassend die Grundstücke

Flst.Nr. 54, 57, 58, 122/29 u . 122/77 (Teilflächen), 122/37, 122/38, 122/39, 122/40, 122/41, 122/42, 122/43, 122/44, 122/45, 122/46, 122/47, 122/48, 122/49, 122/50, 122/51, 122/81, 122/82, 122/83, 122/84, 122/105, 122/106, 122/107, 122/108 u. 122/149; alle Gemarkung Altenmarkt

**Entwurfsverfasser:**

**Stadtbauamt Cham, Marktplatz 2, 93413 Cham**

**Aufgestellt: Cham, 08.11.2011**

**Geändert: Cham, 04.01.2012**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB</b> .....	<b>3</b>
1.1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	3
<b>2. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB &amp; Art. 81 BayBO</b> .....	<b>4</b>
2.1 ART UND MAß DER NUTZUNG .....	4
2.2 HAUPTGEBÄUDE .....	4
2.3 NEBENGEBÄUDE, GARAGEN .....	5
2.4 EINFRIEDUNGEN .....	5
2.5 STÜTZMAUERN UND TERRASSIERUNGEN .....	6
2.6 SCHUTZ DES GRUNDWASSERS.....	6
2.7 BEGRÜNUNG DER PRIVATEN GARTENFLÄCHEN .....	6
2.8 BELEUCHTUNG.....	7
2.9 GEBÄUDE UND ZAUNFLUCHT.....	8
2.10 BEHANDLUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN.....	8
<b>3. Textliche Hinweise</b> .....	<b>8</b>
3.1 BEPFLANZUNG DER SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUND- STÜCKSGRENZE .....	8
3.2 BEGRÜNUNG VON FASSADEN UND DÄCHERN .....	8
3.3 SCHUTZ DES MUTTERBODENS § 202 BAUGB .....	9
3.4 SCHUTZ DES GRUNDWASSERS.....	9
3.5 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	9
3.5.1 Erdverfärbungen .....	9
3.5.2 Schutz von Stromerkabeln .....	9
3.5.3 Schutz von Ferngasleitungen und dazugehörige Anlagen .....	9
3.5.4 Starkregen, Regen und Schneeschmelze .....	9
3.6 PLANUNTERLAGEN .....	10
<b>4. Präambel</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>12</b>

# 1. **Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

## 1.1 **ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

- 1.1.1 Damit Bauvorhaben in Zukunft leichter im Genehmigungsverfahren errichtet werden können, wird der Bebauungsplan „Haidhäuser“ geändert. Dabei sollen die bestehenden Festsetzungen aus dem Jahre 1994 überarbeitet und aktualisiert werden.
- 1.1.2 Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich größtenteils im Besitz der Stadt Cham. Die Parzellen an der Altenmarkter Straße mit einer Hausgruppenbebauung haben bei den Bauwerbern keine Akzeptanz gefunden. So sollen diese Parzellen nunmehr für eine Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Einfamilienhäusern umgeplant werden.
- 1.1.3 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).

## **2. 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, Garagen und Nebengebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990. Garagen und Nebengebäude an der Grenze dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

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 dem Urgelände an der Talseite darf bei II + D - 8,00 m, bei II (Satteldach) - 7,00 m, bei II (Pulldach) - 9,10 m und bei I + D - 5,00 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 symmetrisch 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 39° bei II + D und I + D und bei II mit einer Neigung von 19° und 23° auszubilden. Bei II mit Pulldach ist die Dachneigung zwischen 12° und 18° auszuführen. Nur bei Anbauten sind Pulldächer mit einer Neigung zwischen 12° und 23°, und Flachdächer zulässig.
- 2.2.4 Die Dächer sind entsprechend ihrer Dachneigung mit Dachsteinen in rot oder grau einzudecken, bei den Pulldächern 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 Sattel- und Walmdächern 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 Garagen und Nebengebäude an der Grenze dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.  
Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:
- 1 Stellplatz je Wohneinheit < 50 m<sup>2</sup>
  - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit 50-90 m<sup>2</sup>
  - 2 Stellplätze je Wohneinheit > 90 m<sup>2</sup>
  - 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 STÜTZMAUERN UND TERRASSIERUNGEN**

Die Errichtung von Stützmauern sowie Geländeterrassierungen sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bzw. innerhalb des Grundstücks in einem Mindestabstand von 3 m zur Grenze zulässig. Diese müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können bzw. sind als Trockenmauer bzw. Bruchsteinmauer aus Naturstein (es sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen) auszuführen, die bepflanzt werden müssen. Die max. Höhe beträgt 0,80 m. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden (Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis max. 0,80 m Höhe durchgeführt werden). Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bei Grenzgaragen dürfen Stützmauern an der Grenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden, die ebenfalls aus Naturstein, zumindest eine Verblendung aus Naturstein an der sichtbaren Seite, ausgeführt werden müssen. Auch hier sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen.

## **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.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 2.7.1 Eingrünung des Baugebietes). Schnithecken sind unzulässig, sowohl am Baugebietsrand als auch zwischen Grundstücken und entlang der Anliegerstraße.

## 2.7.1 Vorschlagsliste zur Artenauswahl

### **Wildobstgehölze:**

Essbare Eberesche	Sorbus aucuparia "Edulis"
Mispel	Mespilus germanica
Haselnuss	Corylus avellana
Apfelbeere	Aronia
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schlehen	Prunus spinosa
Wildrosen	
Holzbirne	Pyrus communis

Pfaffenkäppchen	Euonymus europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Holunder	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, caprea
Liguster	Ligustrum vulgare

### **Obstbäume:**

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

### **Heimische Laubgehölze**

#### **Bäume**

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

#### **Obststräucher:**

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

#### **Ziersträucher:**

Pfeifenstrauch, Braut- und Prachtspiere,  
Sommerflieder  
Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie,

#### **Sträucher**

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

Ranunkelstrauch, Flieder,  
Weigelia, Zaubernuss, Duftschneeball,  
Blutjohannisbeere, Schneebeere

#### **Kletterpflanzen**

Kiwi (Actinidia chinensis), Efeu (Hedera helix), Wein (Parthenocissus)

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

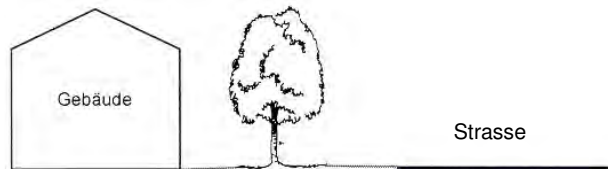
- Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, 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 GEBÄUDE UND ZAUNFLUCHT

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



Möglichst offene Vorfläche - kein Zaun an der Straßengrenze

## 2.10 BEHANDLUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Die meisten öffentlichen Grünflächen und Baugebietseingrünungen sind bereits erstellt. Änderungen an diesen erfolgen gemäß dem bereits gültigen Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.08.1994. So werden die bereits vorh. Bäume in der Eingrünung an der Nordseite größtenteils beibehalten und bedingt durch die Verlegung der Grundstückszufahrten ergänzt. Ebenso werden die bereits gepflanzten Bäume und angelegten öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen, auch bedingt durch die Neuanlegung der Grundstückszufahrten, dem vorhandenen Erscheinungsbild angepasst.

## 3. *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 Weinspaliiere, 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 ist bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung 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 Leitungssachse 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: 08.11.2011  
Geändert: 04.01.2012

Stadtbauamt Cham

Pamler  
Stadtbaumeister

Stadt Cham

Karin Bucher  
Erste Bürgermeisterin



## 4. 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 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M = 1:1000 vom 04.01.2012 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Der Änderungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1.000 vom 04.01.2012
- 2) Begründung mit Textlichen Festsetzungen/Hinweisen vom 04.01.2012

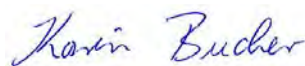
### § 3

#### Inkrafttreten

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

Cham, den 20.01.2012

Stadt Cham



Karin Bucher  
Erste Bürgermeisterin



## 5. **Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 18.11.2010 die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Haidhäuser“ in der Fassung vom 08.11.2011 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, vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und von der Dt. Telekom Netzproduktion GmbH vorgebracht.

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 19.01.2012 die vorgebrachten Anregungen behandelt und die Ergebnisse mitgeteilt.

Zugleich wurde die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.01.2012 als Satzung beschlossen.

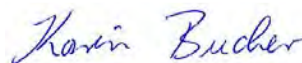
Der Änderungsplan wurde am 04.02.2012 gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ 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  
Erste Bürgermeisterin

