

# BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN

M = 1:1000



## Zeichenerklärung

### A. Planzeichen als Festsetzung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weinbergmühle"
- Grenze des Änderungs- und Erweiterungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Geh- und Radweg
- Flächen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)
- Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
- Höhe Lärmschutzwall ab Oberkante natürliches Gelände
- versickerungsfähige Oberflächengestaltung
- Grünfläche öffentlich
- Fläche für Sport- und Spielanlage
- Spielanlage

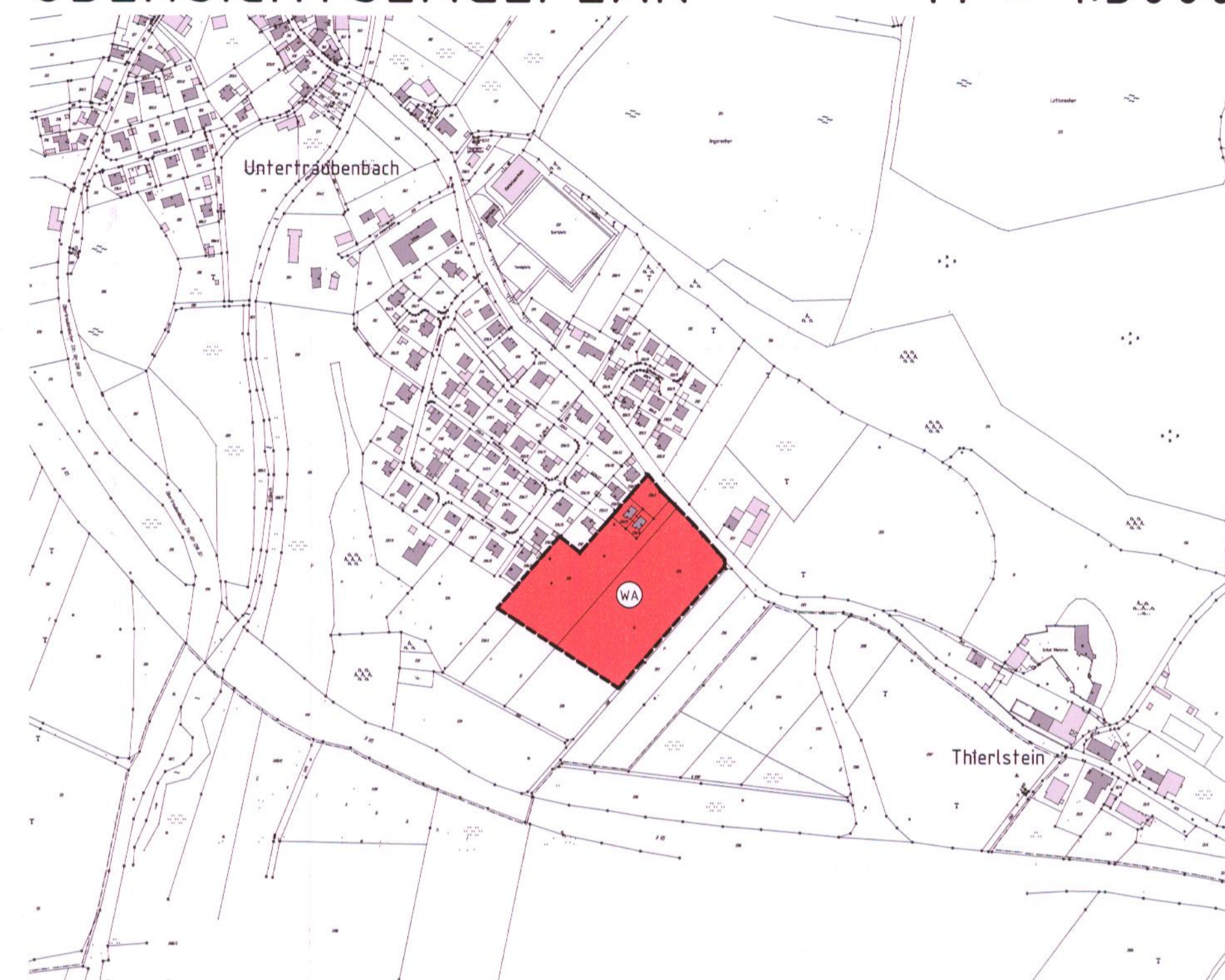
### B. Planzeichen als Hinweise

- Flurstücksnummer
- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen
- Höhenschichtlinien
- geplante Wohnbebauung mit Garage und Garagenzufahrt Firststrichung kann bis zu 90° gedreht werden.
- bestehenden Wohngebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Bäume geplant (empfohlener Standort)
- Büsche geplant (empfohlener Standort)

Ausgleichsfläche  
F = 3.555 m<sup>2</sup>

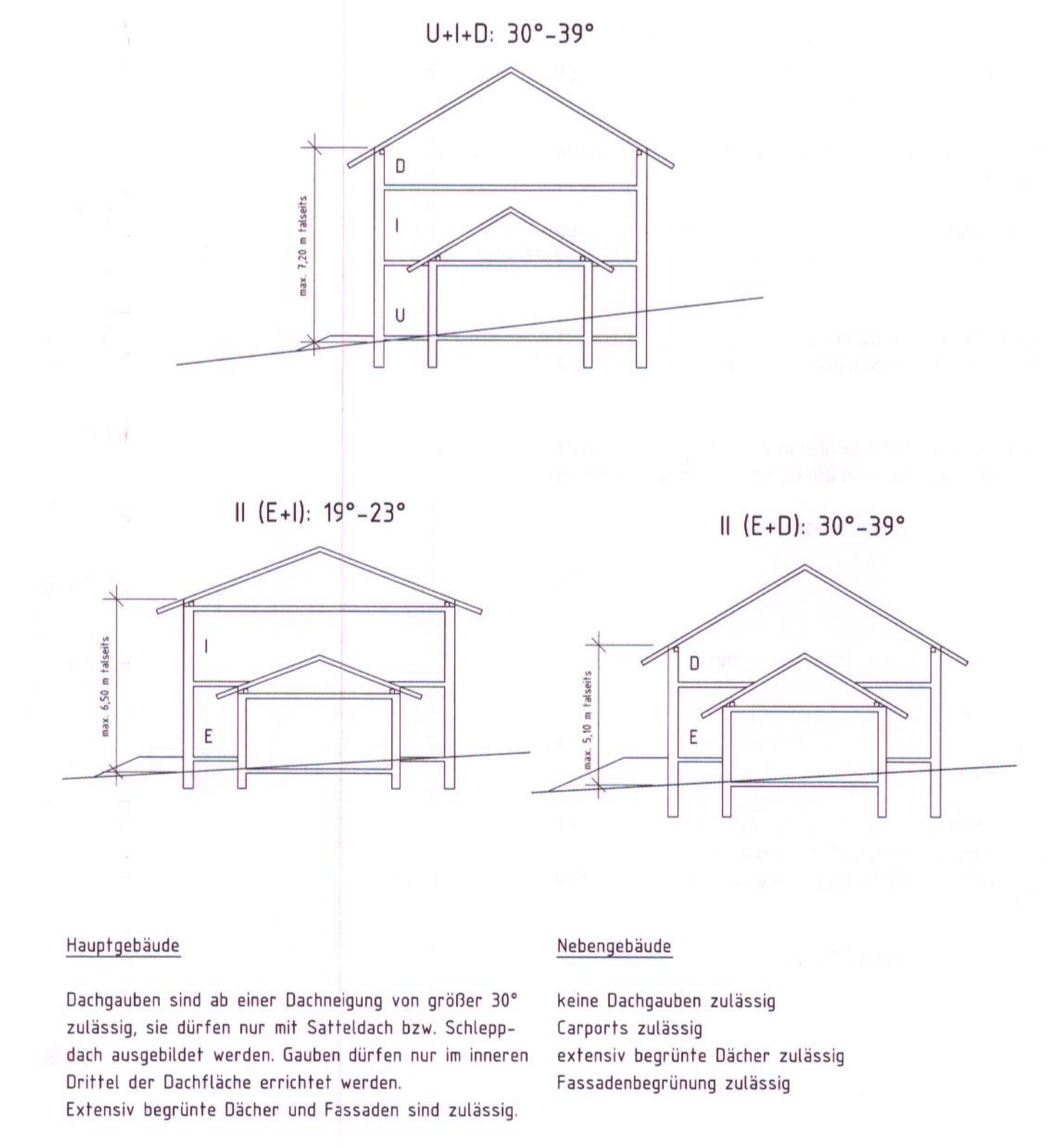
# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1:5000

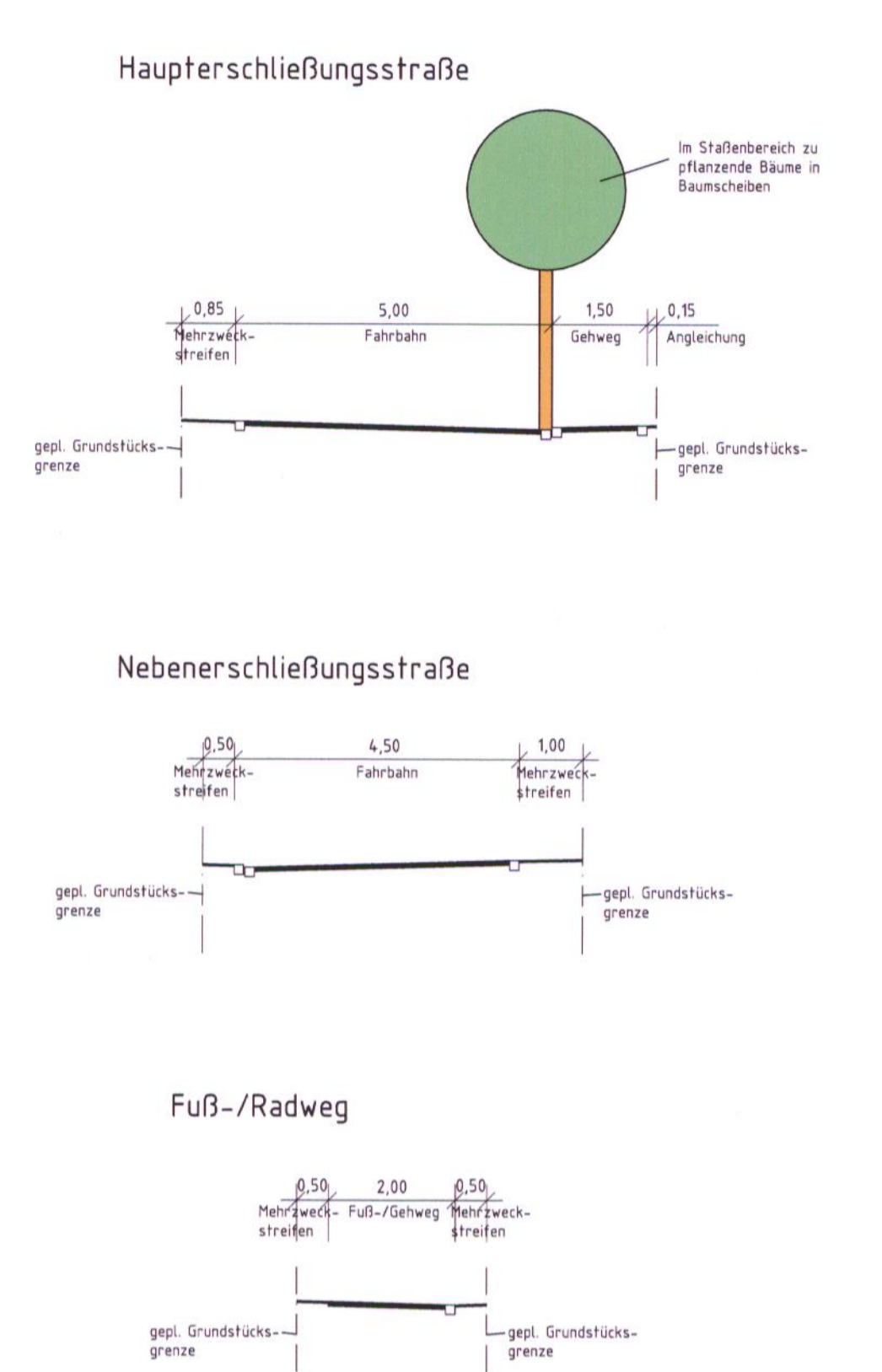


## REGELBEISPIELE M = 1:200

- |  |  |
|--|--|
| <b>Hauptgebäude</b>  | <b>Nebengebäude</b>  |
| Dachform: Satteldach, bei Anbauten auch Putzdach bzw. Flachdach  | wie Hauptgebäude   |
| Dachneigung: Dachneigung ist entsprechend der Geschosshöhe festgesetzt:<br>U+I+D : 30° - 39°<br>II (E+I) : 19° - 23°<br>II (E+D) : 30° - 39° | wie Hauptgebäude bzw. bei Errichtung an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das an der Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. |



## mögliche Straßenquerschnitte M = 1:100



Präambel  
Auf Grund des § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) i. V. m. Art. 23 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 durch § 5 des Gesetzes vom 20.09.2007 (GVBl S. 958) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 20.11.2008 die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ als Satzung beschlossen.

§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich  
Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist der Lageplan M = 1:1.000 vom 09.10.2008 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2  
Bestandteile der Satzung  
Der Änderungsplan besteht aus:  
1) Übersichtslageplan M = 1:5.000 vom 09.10.2008  
2) Lageplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1.000 vom 09.10.2008  
3) Begründung mit Umweltbericht und Textliche Festsetzungen/Hinweisen vom 09.10.2008

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

Cham, den 21.11.2008  
Stadt Cham  
*Karin Bucher*  
Bucher  
Erste Bürgermeisterin

B.Nr. 04.13.02.IV Weinbergmühle 4. Aenderung  
B.Nr. 04.13.02.O3 Weinbergmühle 3. Erweiterung  
Rechtskraft seit 24.01.2009

# STADT CHAM



## 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

## "Weinbergmühle" in Cham - Untertraubenbach

Planung: Stadtbauamt Cham  
Marktplatz 2  
93413 Cham

Aufgestellt: 28.01.2008  
Geändert: 26.06.2008  
Geändert: 09.10.2008

Verfahrensvermerke  
Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 22.03.2007 die 6. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.01.2008 hat in der Zeit vom 26.05.2008 bis 09.06.2008 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.01.2008 wurden zur frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2008 beteiligt.

Der Änderungsplanentwurf in der Fassung vom 26.06.2008 wurde vom Stadtrat Cham in der Sitzung vom 26.06.2008 gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.06.2008 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2008 bis 21.08.2008 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.06.2008 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.07.2008 gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 20.11.2008 den Änderungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2008 als Satzung beschlossen.

Cham, den 21.11.2008  
Stadt Cham  
*Karin Bucher*  
Bucher  
Erste Bürgermeisterin

Die als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ wurde am 24.01.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Änderungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.  
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 26.01.2009  
Stadt Cham  
*Karin Bucher*  
Bucher  
Erste Bürgermeisterin



# BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN

M = 1:1000



WA	U+I+D
SD	II (E+I, E+D)
	U+I+D 30°-39°
	II (E+D) 30°-39°
	II (E+I) 19°-23°
o	0,3



Ausgleichsfläche  
 $F = 3,555 \text{ m}^2$



# Zeichenerklärung

## A. Planzeichen als Festsetzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Weinbergmühle"



Grenze des Änderungs- und Erweiterungsbereiches



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenverkehrsfläche öffentlich



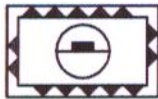
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

G + R

Geh- und Radweg



Flächen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)



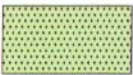
Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)

x H = 6,00m

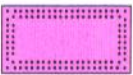
Höhe Lärmschutzwall ab Oberkante natürliches Gelände



versickerungsfähige Oberflächengestaltung



Grünfläche öffentlich



Fläche für Sport- und Spielanlage



Spielanlage



private Baugebietseingrünung, geplant



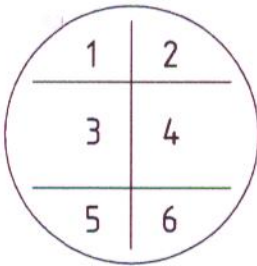
Grünstreifen zwischen nebeneinanderliegenden Garagenzufahrten



Flächen für Naturschutz-Maßnahmen (Ausgleichsfläche)



unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen

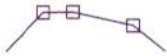


- 1 = Art der Nutzung
- 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
- 3 = Dachform: SD=Satteldach
- 4 = Dachneigung
- 5 = Bauweise: o = offene Bauweise
- 6 = max. zulässige GRZ

## B. Planzeichen als Hinweise

z.B. 223

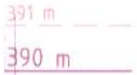
Flurstücksnummer



bestehende Grenzen



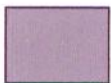
geplante Grenzen



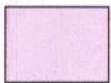
Höhenschichtlinien



geplante Wohnbebauung mit Garage und Garagenzufahrt  
Firstichtung kann bis zu 90° gedreht werden.



bestehenden Wohngebäude



bestehendes Nebengebäude



Bäume geplant (empfohlener Standort)



Büsche geplant (empfohlener Standort)

# REGELBEISPIELE $M = 1:200$

## Hauptgebäude

Dachform: Satteldach,  
bei Anbauten auch Pultdach  
bzw. Flachdach

Dachneigung: Dachneigung ist entsprechend der Geschoss-  
zahl festgesetzt:

U+I+D :  $30^\circ - 39^\circ$

II (E+I) :  $19^\circ - 23^\circ$

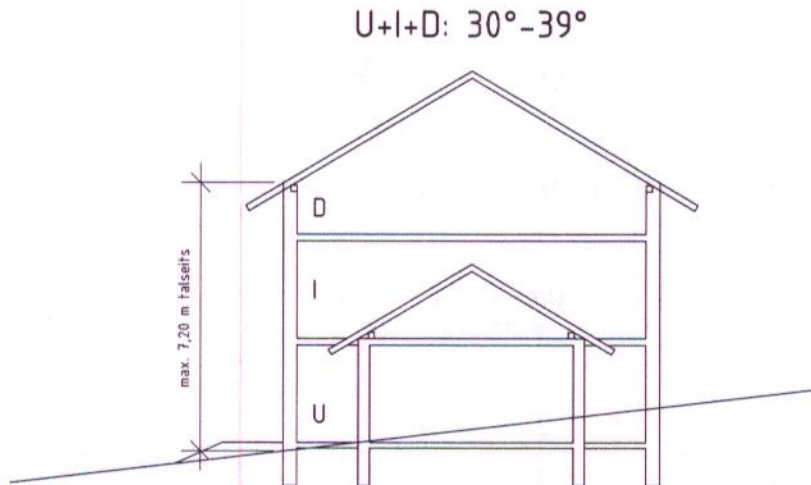
II (E+D) :  $30^\circ - 39^\circ$

## Nebengebäude

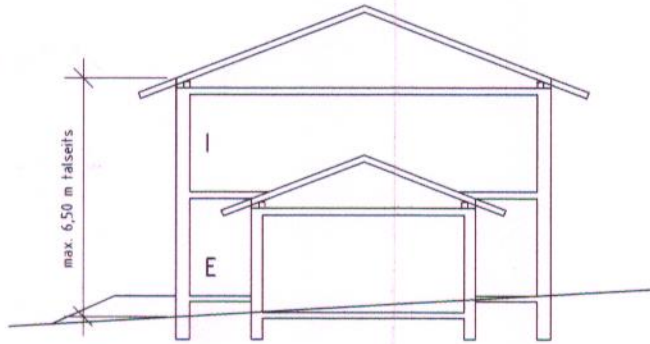
wie Hauptgebäude

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 anzuleichen.



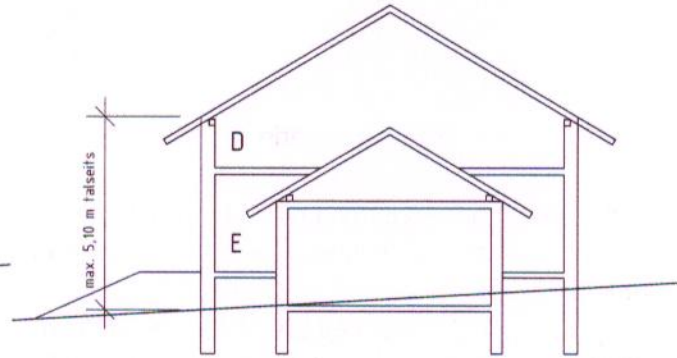
II (E+I): 19°-23°



### 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.

II (E+D): 30°-39°

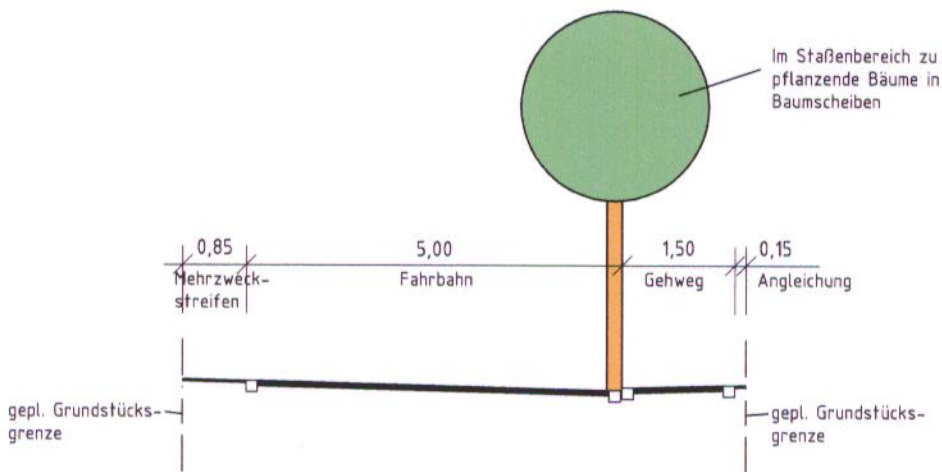


### Nebengebäude

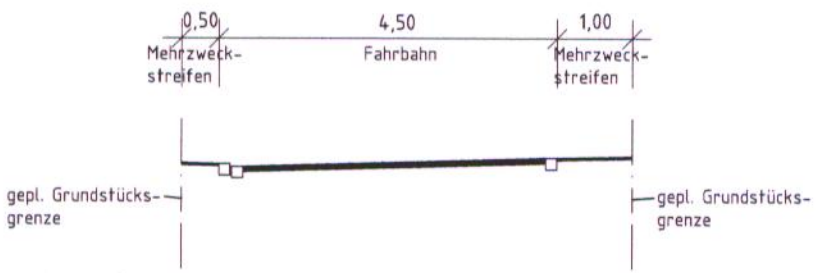
keine Dachgauben zulässig  
Carports zulässig  
extensiv begrünte Dächer zulässig  
Fassadenbegrünung zulässig

# mögliche Straßenquerschnitte M = 1:100

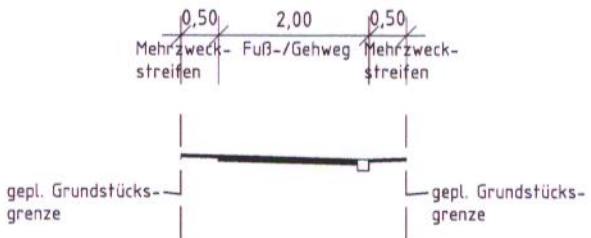
## Haupterschließungsstraße



## Nebenerschließungsstraße



## Fuß-/Radweg



### **3. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & Art. 81 BayBO**

#### **3.1 ART UND MAß DER NUTZUNG**

##### 3.1.1 Art der Nutzung

Das Erweiterungsgebiet 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 2008.

##### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Geschoszahl ist U+I+D, und II (E+I oder E+D). Das Dachgeschoss (D) kann auch ein Vollgeschoss sein. Bei den Parzellen 9,10,14 und 15 ist nur die Geschoszahl U+I+D zulässig. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

#### **3.2 HAUPTGEBÄUDE**

- 3.2.1 Die Wandhöhe gemessen ab dem Urgelände an der Talseite darf bei U+I+D - 7,20 m, bei II (E+I) - 6,50 m und (E+D) - 5,10 m nicht übersteigen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut).
- 3.2.2 Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) muss mindestens 4 : 3 betragen.
- 3.2.3 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).
- 3.2.4 Die Dächer sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 39° bei U+I+D bzw. E+D auszubilden und zwischen 19° und 23° bei E+I. Nur bei Anbauten sind Pultdächer mit einer Neigung zwischen 12° und 23°, und Flachdächer zulässig.
- 3.2.5 Die Dächer sind mit Dachsteinen in rot oder braun einzudecken, bei den Pultdächern der Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Blecheindeckungen oder Glas zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
- 3.2.6 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.
- 3.2.7 Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.



- 3.2.8 Erker an den Gebäudeecken sind nicht erlaubt.
- 3.2.9 Das Hauptgebäude ist als klarer, rechteckiger Baukörper auszubilden. Nur bei Zwerchgiebeln und Wintergärten sind Vorsprünge erlaubt.

### **3.3 NEBENGEBÄUDE, GARAGEN**

- 3.3.1 Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Dachneigung und Dachform (außer extensiv begrünter Dächer) auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- 3.3.2 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 3.3.1).
- 3.3.3 Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt 1,00 m Breite anzulegen.
- 3.3.4 Für alle Hauptgebäude, die 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.
- 3.3.5 Es sind auch Carports mit einer Eindeckung aus Blech und extensiv begrünte Flachdächer, und Garagen mit begrünten Flachdächern zugelassen; bei Satteldach wie Hauptgebäude.
- 3.3.6 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.
- 3.3.7 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
- 3.3.8 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.

### **3.4 EINFRIEDUNGEN**

An der vorderen Grundstücksgrenze sind nur senkrecht gelattete Zäune in einer max. Höhe von 1,00 m bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Zäune sind mit heimischen Pflanzen lt. Artenauswahlliste (s. 3.10.1) zu hinterpflanzen.

Nur bei den Grundstücksgrenzen zur Ortsstraße „Untertraubenbach“ hin sind auch Gartenmauern aus Naturstein mit einer max. Höhe von 0,90 m zulässig. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.



### **3.5 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 und 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 1,25 m. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden (Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis max. 1,25 m Höhe durchgeführt werden). Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bei Grenzgaragen dürfen Stützmauern an der Grenze mit einer maximalen Höhe von 1,25 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.

### **3.6 STROMVERSORGUNG**

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

### **3.7 SOLARHEIZUNGEN, PHOTOVOLTAIKANLAGEN**

Solarheizungen und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche zulässig.

### **3.8 SCHUTZ DES GRUNDWASSERS**

3.8.1 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.

3.8.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist im Hinblick auf eine gesicherte Grundwasserneubildung und eine Reduzierung von Hochwassergefahren in Zisternen aufzufangen, für die Gartenbewässerung/Toilettenspülung zu nutzen, oder einer Versickerung auf den privaten Gartenflächen zuzuführen.

### **3.9 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 3.10.1 Eingrünung des Baugebietes). Schnitthecken sind unzulässig, sowohl am Baugebietsrand als auch zwischen Grundstücken und entlang der Anliegerstraße.



### 3.10 EINGRÜNUNG DES BAUGEBIETES, PRIVAT

Im Osten ist zur Ortsrandeingrünung und zur landschaftlichen Einbindung ein 3,50 - 4,0 m breiter Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen zur freien Landschaft hin, aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen. Pflanzvorschlag siehe Schema I für 3,5 - 4,0 m breiten Pflanzstreifen zur Bau- gebietseingrünung nach Osten.

#### 3.10.1 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

Alpenjohannisbeere

Holunder

*Euonymus europaeus*

*Ribes alpinum*

*Sambucus nigra* und  
*racemosa*

Strauchweiden

Liguster

*Salix aurita*, *caprea*

*Ligustrum vulgare*

##### **Obstbäume:**

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

##### **Heimische Laubgehölze**

###### Bäume

Esche

*Fraxinus excelsior*

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,

Sommerlieder

Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie,

Ranunkelstrauch, Flieder,

Weigelie, Zaubernuss, Duftschneeball,

Blutjohannisbeere, Schneebeere

###### Sträucher

Haselnuss

*Corylus avellana*

Heckenkirsche

*Lonicera xylosteum* u.  
*tatarica*

Hartriegel

*Cornus sanguinea*

Schlehe

*Prunus spinosa*

Schneeball

*Viburnum opulus* u.

*lantana*

##### **Kletterpflanzen**

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

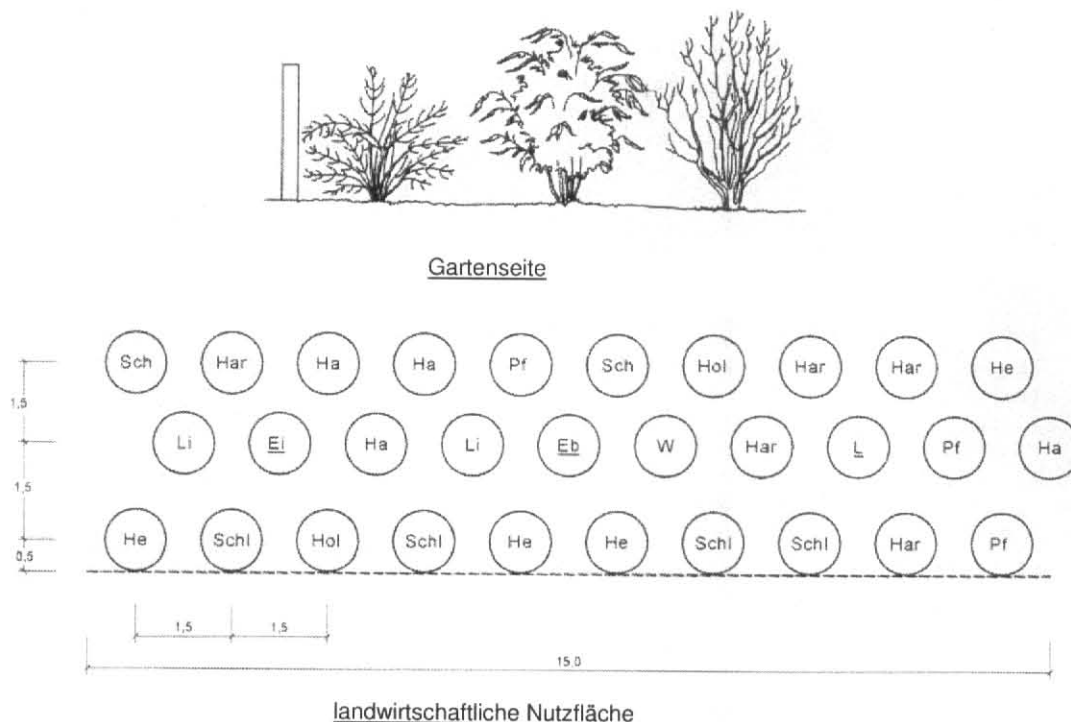
Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- 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*).



## Schema I: Vorschlag zur Eingrünung des Baugebietes

(Darstellung ohne Bäume)



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L: Obsthochstämme

### Artenliste

L = Winterlinde  
Ei = Stieleiche  
Eb = Eberesche

Ha = Hasel  
Hol = Holunder  
He = Heckenrose

Sch = Wollig Schneeball  
PF = Pfaffenhütchen  
Li = Liguster

W = Salweide  
Har = Hartriegel  
Schl = Schlehe

### 3.11 BELEUCHTUNG

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

### 3.12 GEBÄUDE UND ZAUNFLUCHT

Mind. 1 großkroniger Laubbaum ist in der Vorgartenfläche zur Straße gemäß Darstellung im Bebauung-/Grünordnungsplan zu pflanzen.



Möglichst offene Vorfläche - kein Zaun an der Straßengrenze





### **3.13 BEHANDLUNG DER FESTGESETZTEN AUSGLEICHSFLÄCHE UND DES LÄRMSCHUTZWALLES – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**

#### **Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit Eingrünung des Lärmschutzwalles**

- Ansaat einer extensiven Wiesenmischung mit hohem Kräuteranteil aus autochthonem Saatgut
- 1-2- malige Mahd im Jahr, 1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15.06.
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- keine Verwendung eines Schlegelmähers
- Pflanzung einer Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern (Artenzusammensetzung siehe textliche Festsetzungen unter Punkt 3.10.1)

Die Baum- und Strauchhecke benötigt Anwuchspflege in den ersten zwei Jahren:

- 2 - malige Mahd der Pflanzfläche (1. Mal bis Anfang Juni, zweites Mal im August), Liegenlassen des Mähgutes zwischen den Pflanzen als Mulchmaterial

## **4. Textliche Hinweise**

### **4.1 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 dürfen (Artenauswahl wie unter 3.10.1), 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.

### **4.2 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.

### **4.3 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.





#### **4.4 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

##### **4.4.1 Erdverfärbungen**

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

##### **4.4.2 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.

##### **4.4.3 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.

##### **4.4.4 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.

#### **4.5 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: 28.01.2008

Geändert: 26.06.2008

Geändert: 09.10.2008

Stadtbauamt Cham

Pamler  
Stadtbaumeister

Stadt Cham

Bucher  
Erste Bürgermeisterin





## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 22.03.2007 die 6. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.01.2008 hat in der Zeit vom 26.05.2008 bis 09.06.2008 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.01.2008 wurden zur frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2008 beteiligt.

Der Änderungsplanentwurf in der Fassung vom 26.06.2008 wurde vom Stadtrat Cham in der Sitzung vom 26.06.2008 gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.06.2008 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2008 bis 21.08.2008 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.06.2008 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.07.2008 gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 20.11.2008 den Änderungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2008 als Satzung beschlossen.

Cham, den 21.11.2008

Stadt Cham



Bucher  
Erste Bürgermeisterin



Die als Satzung beschlossene und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ wurde am 24.01.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam.

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

Cham, den 26.01.2009

Stadt Cham



Bucher  
Erste Bürgermeisterin



# Präambel

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) i. V. m. Art. 23 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 durch § 5 des Gesetzes vom 20.09.2007 (GVBl S. 958) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 20.11.2008 die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weinbergmühle“ als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist der Lageplan M = 1:1.000 vom 09.10.2008 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Änderungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtslageplan M = 1:5.000 vom 09.10.2008
- 2) Lageplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1.000 vom 09.10.2008
- 3) Begründung mit Umweltbericht und Textliche Festsetzungen/Hinweisen vom 09.10.2008

## § 3 Inkrafttreten

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

Cham, den 21.11.2008

Stadt Cham

*Karin Bucher*

Bucher  
Erste Bürgermeisterin

