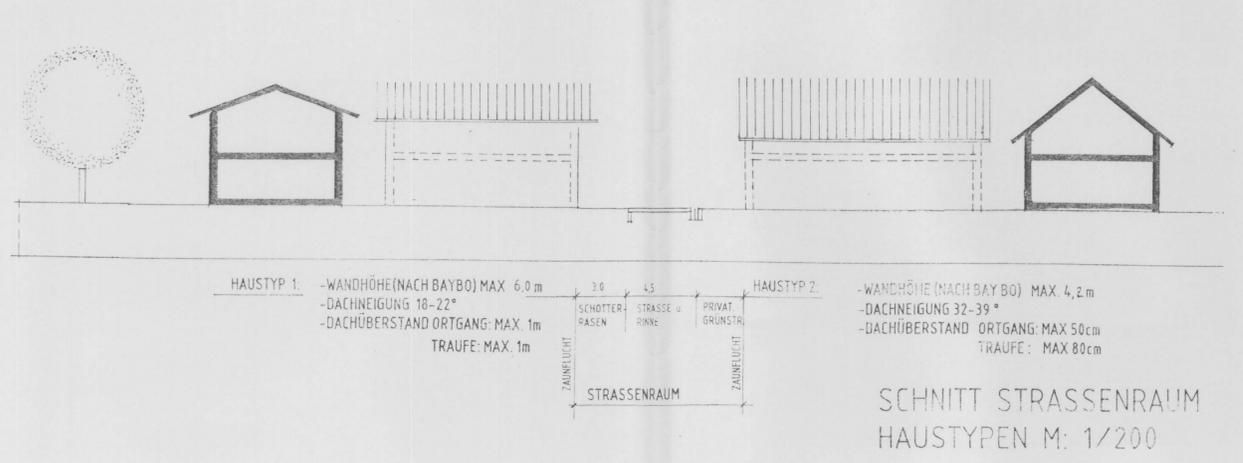
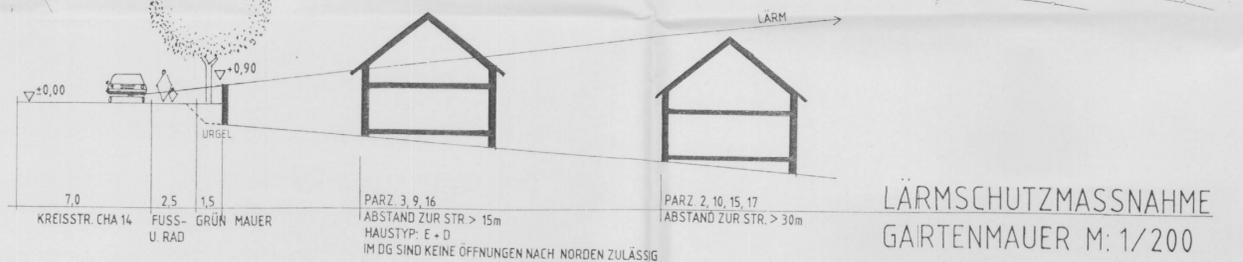


# FESTSETZUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M: 1/1000



## LEGENDE

### A) FESTSETZUNGEN FÜR DIE ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
WA (§4 BauNVO 1990) ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
ZAHLE DER MÖGL. GESCHOSS  
D KANNAUCH EIN VOLLGESCHOSS SEIN  
E+D, E+1  
0,4  
0,8  
GRUNDFLÄCHENZAHL (§19 BauNVO, 1990)  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§20 BauNVO, 1990)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN  
BAUGRENZE  
BAULINIE  
OFFENE BAUWEISE (§22 BauNVO, 1990)  
SATTELDACH  
DACHNEIGUNG BEI HAUSTYP 1  
DACHNEIGUNG BEI HAUSTYP 2  
GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG  
GEPLANTE GARAGE MIT ZUFABRT

- VERKEHRSFLÄCHEN  
FAHRBAHN: ASPHALTBETON  
PARKSTREIFEN: SCHOTTERRASEN  
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE  
MIT GRÜN- UND PARKSTREIFEN  
FAHRBAHN VERKEHRSBERUHRTE WOHN- UND SPIELSTR.  
FUSSWEG  
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE  
ÖFFENTL. GRÜN- U. PARKSTREIFEN

- GRÜNFLÄCHEN  
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFL.  
ZU PFLANZENDE BÄUME  
ZU PFLANZENDE STRÄUCHER  
GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN GARAGEN-  
ZUFABRTEN BREITE MIN. 50 cm

- SONSTIGE DARSTELLUNGEN  
GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES  
ZAUNFLUCHT  
LÄRMSCHUTZMASSNAHME MAUER  
LÄRMSCHUTZMASSNAHME WEIDENZAUN  
SPIELPLATZ  
TRAFOSTATION  
LÖSCHWASSERZISTERNE

### B) HINWEISE

- BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE
- BESTEHENDE GRENZEN
- GEPLANTE GRENZEN
- VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER
- PARZELLENUMMER
- ALTABLAGERUNGEN
- SICHTDREIECK

## SATZUNG über den Bebauungsplan Loibling Nord-West II

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98, Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham den Bebauungsplan Loibling Nord-West II als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.01.1997 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Übersichtslageplan vom 22.01.1997
- Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 22.01.1997
- Regelquerschnitten von Straßenraum und möglichen Haustypen

### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 16.05.1997

Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Loibling Nord-West II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 03.09.1996

Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

#### 2) Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Aufstellungsplanes in der Fassung vom 13.08.1996 hat in der Zeit vom 04.09.1996 bis 18.09.1996 stattgefunden.



Cham, den 19.09.1996

Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

#### 3) Auslegung

Der Entwurf des Aufstellungsplanes in der Fassung vom 20.11.1996 wurde in der Stadtratssitzung am 21.11.1996 gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.1996 bis 03.01.1997 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 04.01.1997

Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

#### 4) Satzung

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.01.1997 den Aufstellungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.01.1997 als Satzung beschlossen.



Cham, den 23.01.1997

Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

#### 5) Anzeige des Aufstellungsplanes

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 30.04.1997 AZ: 50.1-610/B.Nr. 4.9.3. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



Cham, den 02.05.1997

Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

#### 6) Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Aufstellungsplan wurde am 15.05.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Der Aufstellungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Aufstellungsplan 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 16.05.1997

Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)



## LAGEPLAN M: 1/5000

B.Nr. 4.9.3.

Wohnortkennzeichen seit "15.05.97"  
Sg 50.1 CH Schmidbauer  
**STADT CHAM**

## BEBAUUNGSPLAN

## FÜR DAS GEBIET

## "LOIBLING NORD-WEST II"

AUFGESTELLT: KÖTZTING, DEN 13.08.1996  
GEÄNDERT: KÖTZTING, DEN 20.11.1996  
GEÄNDERT: KÖTZTING, DEN 22.01.1997

**KLEIN**  
ARCHITEKT

Dipl.-Ing. Philipp Klein  
Architektur- und Stadtplanungsbüro · Schimstraße 2 · 93444 Kötzting  
Telefon 09441/72100 · Telefax 09441/72101





# LEGENDE

## A) FESTSETZUNGEN FÜR DIE ZEICHENERKLÄRUNG

### 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA (§ 4 BauNVO 1990) ALLGEMEINES WOHNGEBIET

### 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

E+D, E+1

0,4

0,8

ZAHL DER MÖGL. GESCHOSSE

„D“ KANN AUCH EIN VOLLGESCHOSS SEIN

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO, 1990)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO, 1990)

### 3) BAUWEISE, BAUGRENZEN

-----

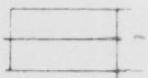
-----

0

SD

z.B. 18 - 22°

z.B. 32 - 39°



BAUGRENZE

BAULINIE

OFFENE BAUWEISE. (§ 22 BauNVO, 1990)

SATTELDACH

DACHNEIGUNG BEI HAUSTYP 1

DACHNEIGUNG BEI HAUSTYP 2

GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG

GEPLANTE GARAGE MIT ZUFAHRT

### 4) VERKEHRSFLÄCHEN

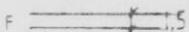


FAHRBAHN: ASPHALTBETON  
PARKSTREIFEN: SCHOTTERASEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE  
MIT GRÜN- UND PARKSTREIFEN



FAHRBAHN VERKEHRSBERUHGTE WOHN- UND SPIELSTR.



FUSSWEG



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

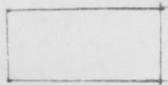


ÖFFENTL. GRÜN- U. PARKSTREIFEN

## 5) GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



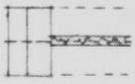
NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFL.



ZU PFLANZENDE BÄUME



ZU PFLANZENDE STRÄUCHER



GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN GARAGEN-  
ZUFAHRTEN BREITE: MIND. 50 cm

## 6) SONSTIGE DARSTELLUNGEN



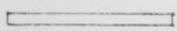
GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHES



ZAUNFLUCHT



LÄRMSCHUTZMASSNAHME MAUER



LÄRMSCHUTZMASSNAHME WEIDENZAUN



SPIELPLATZ



TRAFOSTATION



LÖSCHWASSERZISTERNE

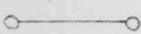
## B) HINWEISE



BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



BESTEHENDE GRENZEN



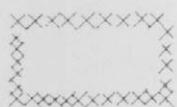
GEPLANTE GRENZEN

z. B. 175

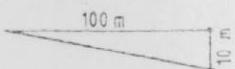
VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER

z. B. ①

PARZELLENUMMER



ALTABLAGERUNGEN



SICHTDREIECK

## Bebauungsplan" Loibling Nord-West II "

Stadt Cham

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz

### Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

#### 1. Lage

Das Gebiet liegt in Loibling, im Anschluß an das Baugebiet Loibling Nord-West. Der nördliche und östliche Teil stellt den Siedlungsrand dar. Das Gelände ist im wesentlichen eben.

#### 2. Erschließung

Das Gebiet ist von 3 Straßen umgeben:

- der Kreisstraße CHA 14 im Norden,
- dem Sandweg im Westen und
- der Ulmenstraße im Osten.

Von der Ulmenstraße bzw. dem Sandweg erschließen 2 Stichstraßen das Baugebiet.

#### 3. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungs,- und Landschaftsplan der Stadt Cham ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche enthalten.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.09.1995 als 25. Änderung des wirksamen Flächennutzungs,- und Landschaftsplanes die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) beschlossen.

Die Flächennutzungs,- und Landschaftsplanänderung wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Planungsumgriff erfaßt die Fl.Nr. 175, Gem. Loibling.

#### 4. Erfordernisse der Planaufstellung

Die Stadt Cham gehört zum ländlichen Raum im Grenzgebiet zur Tschechischen Republik, dessen Struktur zur Verbesserung und Erhaltung gesunder Lebens-, -und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken ist.

Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Loibling Nord-West II" ist das Bestreben, die Bautätigkeit zu fördern und zu ordnen, um insbesondere dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen (§ 1 Abs. 1 Bau GB- Maßnahmen G).

Ein Grund hierfür ist die nahe Lage zur Kreisstadt Cham.

Angrenzend im Westen und Süden ist bereits eine bauliche Entwicklung vorhanden, die dieses Gebiet als Lückenschluß zur Ausweisung prädestiniert.

#### 5. Hinweise zur Grünplanung

Im Norden des Baugebietes, angrenzend an die Wendeplatten der geplanten Stichstraßen sind mehrreihige, freiwachsende Hecken als Ortseingrünung vorgesehen.

Die das Baugebiet umgebenden Straßen werden mit begleitenden Grünflächen versehen und mit Laubbäumen bepflanzt.

Im Zentrum des Baugebietes befindet sich ein Kinderspielplatz, der den Beginn eines Grünangers darstellt.

#### 6. Altlasten

Im Bereich der Kreuzung CHA 14 / Ulmenstraße befand sich früher ein Hohlweg, der mit Hausmüll und Bauschutt aufgefüllt wurde.

Diesbezügliche Bodengutachten liegen vor.

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche darf weder gärtnerisch genutzt, noch überbaut werden.

#### 7. Schallschutzmaßnahmen

Da durch die Nähe der Kreisstraße CHA 14 die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO 1990) überschritten sind, werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Lärmschutz besteht aus einer Kombination einer Mauer und eines 2-schaligen, mit Erdreich gefüllten Weidenzaunes, der hinterpflanzt werden soll.

Die Höhe der Mauer beträgt von der Straße aus gemessen 90 cm.

Die Höhe des Weidenzaunes beträgt von der Straße aus gemessen 1,10 Meter.

Beide Elemente sind frei überschaubar, und stellen somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Für die Parzellen 3, 8, 9, 16 werden darüberhinaus im Dachgeschoß Fenster nach Norden ausgeschlossen.

## 8. Bodenordnerische Maßnahmen

Das überplante Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Cham, sodaß keine bodenordnerischen Maßnahmen nach §§ 14 ff Bau GB notwendig werden.

## 9. Größe des Baugebietes

Die Fläche des Bruttobaugebietes beträgt ca. 2 Hektar.

## 10. Ver-, - und Entsorgung

Das Gebiet wird über eine Sammelentwässerung an die zentrale Kläranlage der Stadt Cham angeschlossen.

Da der Berechnungsregen nach A 118 für das neue Baugebiet die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes bei weitem übersteigt, ist der Einbau eines Regenrückhaltebeckens mit einem voraussichtlichen Inhalt von 266 m<sup>3</sup> dringend erforderlich.

Das Rückhaltebecken ist im Bereich des Zusammenflusses des Erweiterungsgebietes mit dem alten Baugebiet "Loibling Nord-West", im Straßenkörper der Ulmenstraße, zu errichten.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt über die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Cham.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Stadtwerke Cham gewährleistet.

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Cham gesichert.

Die Stromanschlüsse der einzelnen Haushalte erfolgen durch Erdkabel.

## 11. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in einem Bauabschnitt erfolgen.

## Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 92 BayBO

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den baulichen Abgrenzungen als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO (vom 23.01.1990) festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO formulierten möglichen Ausnahmen werden für das gesamte Gebiet ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte:

Grundflächenzahl max. 0,4

Geschoßflächenzahl max. 0,8

Im Baugebiet sind 1-geschossige Baukörper mit ausgebautem Dach und 2-geschossige Baukörper ohne Kniestock zulässig. Für die Parzellen 3, 8, 9, 16 sind wegen der Nähe der Kreisstraße 1-geschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoß, das im Norden nicht befenstert werden darf, festgesetzt.

### 3. Bauweise und Abstandsflächen

3.1 Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO 1990).

3.2 Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.3 Für die Parzellen 4, 5, 10, 11 und 12 ist eine Baulinie an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Gebäudeaußenwände sind an dieser Baulinie zu errichten.

Der Dachüberstand am Ortsgang darf bis max. 0,5 m in den öffentlichen Verkehrsraum (Grünstreifen) reichen.

## 4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Das Seitenverhältnis Länge zu Breite, Traufe zu Giebel muß mind. 3:2 betragen.

### 4.2 Dächer

#### 4.2.1 Dachneigung

Entsprechend der Geschößzahl sind unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt.

Bei den "I+D-Typen" beträgt die Dachneigung 32 - 39 °.

Bei den 2-geschossigen Baukörpern bewegt sich die festgesetzte Dachneigung in der Spanne zwischen 18 - 22°.

#### 4.2.2 Dachaufbauten

##### Für I+D-Typen

Zwerggiebel sind mit einer Breite bis zu einem Viertel der Dachlänge zulässig.

Dachgauben sind in Form von Schlepp- und Satteldachgauben zulässig.

Bei den Parzellen 3, 8, 9, 16 sind in der nach Norden abfallenden Dachfläche, aus Gründen der von der Kreisstraße ausgehenden Lärmimmissionen, keine Dachgauben zulässig.

Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen.

Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 4 m betragen.

Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf 1,5 qm nicht überschreiten.

Die Fensterunterteilung muß ein sichtbar stehendes Format aufweisen.

Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mind. 1 m unter dem Hauptfirst liegen.

##### Für 2-geschossige (E+I) Haustypen

Dachaufbauten bzw. Gauben sind nicht zulässig.

#### 4.2.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat aus ziegelroten Biber, Pfannen oder Falzziegeln zu erfolgen.

Zulässig sind zudem Grasdächer.

#### 4.2.4 Dachfenster

Liegende Dachfenster sind pro Dachseite mit einer Gesamtfläche von max. 1,5 qm zulässig.

Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 4 m betragen. Bei den Parzellen 3, 8, 9, 16 sind in der nach Norden abfallenden Dachfläche, aus Gründen der von der Kreisstraße ausgehenden Lärmimmissionen, keine Dachfenster zulässig.

#### 4.2.5 Dachüberstand

Bei 2-geschossigem Haustyp (E+I): Ortgang: max. 1 m

Traufe: max. 1 m

Bei E + D Haustyp: Ortgang: max. 0,5 m

Traufe: max. 0,8 m

Bei vorspringenden Bauteilen wie Balkonen sind größere Dachüberstände bis max. 0,2 m über deren Tiefe zulässig.

#### 4.3 Wandhöhe

Die Wandhöhen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Bei 2 - geschossigem Haustyp (E+I): max. 6,0 m.

Bei E + D Haustyp: max. 4,2 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, oder bis zum oberen Abschluß der Wand (Bay BO Art 6,3).

#### 4.4 Anbauten

Untergeordnete Anbauten, wie Wintergärten, Balkone, sind zulässig.

#### 4.5 Sonnenenergienutzung

Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche bis zu 1/6 einer Dachfläche zulässig.

#### 4.6 Sockel

Eine Sockelhöhe größer als 30 cm ist nicht zulässig.

#### 4.7 Außenwände

4.7.1 Bei verputzten Außenwänden sind folgende Putze zu verwenden:  
Spritzputz, glatter Reibeputz.

4.7.2 Ornamentputze, Fassadenbekleidungen mit Asbestzementplatten, Kunststoff- und Aluminiumprodukten sind unzulässig.

4.7.3 Ortstypische Putzbänder am Giebel, an Ecken oder als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

4.7.4 Soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen, sind an Haupt- und Nebengebäuden Holzkonstruktionen, Holzverkleidungen und holzwerkstoffbekleidete Wände zulässig.

#### 4.8 Garagen

Garagen, auch im baulichen Zusammenhang mit Nebengebäuden, sind dem Hauptgebäude anzupassen und unterzuordnen.

- 4.8.1 Die Garagentore sind in der Mauerleibung nicht tiefer als 0,12 m zurückzusetzen und in Holz oder Holzausfachung herzustellen.
- 4.8.2 Beim Zusammenbau von Garagen müssen diese mit gleicher Höhe, Dachform, Gesimsausbildung, Material und Farbe errichtet werden.
- 4.8.3 Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlicher leichter Bauweise ist untersagt.
- 4.8.4 Offene Carports in Holzbauweise sind ersatzweise zulässig.
- 4.8.5 Nebengebäude bzw. Kellerersatzräume in Verbindung mit Garagen oder Carports sind zulässig.
- 4.8.6 Die Wandhöhe von Garagen, Carports darf 3,0 m im Mittel nicht überschreiten (Bay Bo Art 7, Abs. 4).
- 4.8.7 Die dem Gebäude direkt zugeordneten Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).
- 4.8.8 Garagenzufahrten bei zusammengebauten Garagen sind mit einem Grünstreifen größer als 0,5 m zu trennen.

#### 4.9 Einfriedung

- 4.9.1 Für die Parzelle 6 -8 und 13 - 15 ist, wie im Planteil beschrieben, die Zaunflucht nach innen zu rücken.
- 4.9.2 Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlattenzäune und Hanichelzäune zulässig. Oberflächenbehandlung farblos oder mit hellbraunen, nicht deckenden, ungiftigen Holzimprägnierungsmitteln. Zaunfelder sind vor dem Zaunpfosten durchlaufend auszubilden.
- 4.9.3 Die Zaunhöhe darf ab Straßenoberkante max. 90 cm betragen.
- 4.9.4 Sockel sind nicht zulässig.

#### 4.10 Fläche für Aufschüttungen

Das natürliche Gelände darf nicht unnötig verändert oder gestört werden. Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Privatgrundstücken nur bis max. 0,3 m zulässig und dem natürlichen Geländeverlauf durch Abböschung anzupassen. Stützmauern sind, mit Ausnahme der im Plan festgesetzten Schallschutzmauern, unzulässig.

## 5. Schallschutzmaßnahmen

Da durch die Nähe der Kreisstraße CHA 14 die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO 1990) überschritten sind, werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Lärmschutz besteht aus einer Kombination einer Mauer und eines 2-schaligen, mit Erdreich gefüllten Weidenzaunes, der hinterpflanzt werden soll.

Die Höhe der Mauer beträgt von der Straße aus gemessen 90 cm.

Die Höhe des Weidenzaunes beträgt von der Straße aus gemessen 1,10 Meter.

Beide Elemente sind frei überschaubar, und stellen somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Für die Parzellen 3, 8, 9, 16 erfolgt die Festsetzung als 1-geschossiger Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoß (E+D). Im Dachgeschoß dieser Häuser werden Dachfenster und Dachgauben nach Norden ausgeschlossen.

## 6. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

6.1 Die beiden Stichstraßen sind als Wohn- und Spielstraßen in Mischfunktion auszubauen und als verkehrsberuhigte Bereiche zu gestalten.

6.2 Straßenbegleitgrün mit integrierten Parkplätzen ist aus einer Kiesschicht mit Spritzrasen oder Rasen aus Kies-Humusgemisch herzustellen.

## 7. Beleuchtung

Peitschenmasten sind nicht zulässig.

Die Lichtpunkthöhe darf max. 4 m betragen.

Zur Außenbeleuchtung sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig (Spektralbereich unter 450 nm, Natrium Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm, Natrium Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht).

## 8. Grünordnung

### 8.1 Öffentliche Bereiche

#### 8.1.1 Die öffentlichen Verkehrswege sind mit folgenden Belägen zu befestigen:

- Fahrbahn in Asphalt und befahrbarem Grünstreifen bzw. Grassaum am Fahrbahnrand

- Öffentliche, separat geführte Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Einfassungen mit Beton- oder Natursteineinzeiler sind gestattet.

#### 8.2 Die private Vorgartenfläche der Parzellen 6 - 8 und 13 - 15 dürfen nicht eingezäunt oder befestigt werden. Die Zaunflucht muß gemäß Festsetzungsplan im Grundstück zurückgesetzt werden.

Mittig der Wendeanlagen sind, gemäß Plan, Laubbäume aus untenstehender Artenliste zu pflanzen. Als Mindestgröße ist festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen 1 m über Erdboden. Die Grüninsel muß überfahrbar ausgebildet werden (Schleppkurve für größere Fahrzeuge).

#### 8.3 Die Randeingrünung der öffentlichen Grünflächen nördlich der Wendepalten hat mit einer 4-zeiligen freiwachsenden Mischhecke in einer mittleren Mindestbreite von 8 m zu erfolgen.

Alle 10 m ist ein großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume aus untenstehender Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Randeingrünung nach Osten hat mit einer 2-reihigen Bepflanzung aus mehreren Gehölzgruppen zu erfolgen.

Die Randeingrünung nach Süden hat mit einer einreihigen Hecke, gemäß Einschrieb im Plan, aus mehreren Gehölzgruppen zu erfolgen.

Aus orts-, und landschaftsgestalterischen Gründen ist die Anlage von Schnitthecken entlang der Straße und zur freien Landschaft nicht zulässig. Hier ist eine Mischpflanzung aus verschiedenen freiwachsenden Sträuchern die bessere Lösung.

#### 8.4 Private Gärten

Die unbebauten Gartenanteile sind gärtnerisch zu gestalten.

In der Bauvorlage ist die Grünordnung der nicht bebauten Grundstücksfläche eindeutig darzustellen.

Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 großkronigen Laubbaum je angefangene 300 qm Grundstücksfläche.

Pflanzliste: siehe unten

Ergänzend empfohlen werden Obst-Hochstämme, sowie im Innenbereich der Gärten bis zu 30 % Ziersträucher wie Flieder, Spierstrauch, Pfeifenstrauch, Wegelie, Forsythie, Scheinquitte, Steinmispel und Strauchrosen.

Der Nadelholzanteil in den privaten Gärten darf 10 % nicht überschreiten.

8.5 Artenliste

Legende:

G = Großkroniger Baum

K = Kleinkroniger Baum

-- = Strauch

o = Kletterpflanze

G	<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
G	<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
K	<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
G	<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
K	<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
-	<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
-	<i>Crataegus laevigata</i> agg.	- Zweigriffeliger Weißdorn
-	<i>Crataegus monogyna</i> agg.	- Eingriffeliger Weißdorn
G	<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
G	<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gew. Esche
o	<i>Hedera helix</i>	- Efeu
G	<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
K	<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
K	<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
-	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
K	<i>Pyrus communis</i>	- Holzbirne
G	<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
-	<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
-	<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
-	<i>Rosa canina</i>	- Heckenrose
-	<i>Rubus caesius</i>	- Kratzbeere
-	<i>Rubus fruticosus</i> agg.	- Brombeere
-	<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere
-	<i>Salix aurita</i>	- Ohrchenweide
-	<i>Salix cinerea</i>	- Grauweide
-	<i>Salix fragilis</i>	- Bruchweide
-	<i>Salix triandra</i>	- Mandelweide
-	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
-	<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
K	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere
G	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
G	<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
-	<i>Viburnum opulus</i>	- Gew. Schneeball

## 9. Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden mit Geschäften bzw am Ort ihrer Leistung zulässig und dürfen eine Gesamtfläche von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Die max. Anbringungshöhe ist die Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses.
- 9.2 Leuchtreklamen sind unzulässig.
- 9.3 Warenautomaten an Einfriedungen und in Vorgärten sind untersagt.
- 9.4 Lagerung von Verpackungen, Getränkedosen etc. sind sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

## 10. Hinweise

Das Baugebiet ist an die bestehende Abwasseranlage anzuschließen.

Da der Berechnungsregen nach A 118 für das neue Baugebiet die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes bei weitem übersteigt, ist der Einbau eines Regenrückhaltebeckens mit einem voraussichtlichen Inhalt von 266 m<sup>3</sup> dringend erforderlich.

Das Rückhaltebecken ist im Bereich des Zusammenflusses des Erweiterungsgebietes mit dem alten Baugebiet "Loibling Nord-West", im Straßenkörper der Ulmenstraße, zu errichten.

Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten wider Erwarten außerhalb der dargestellten Altablagerungen weitere Altablagerungen gefunden werden, müssen weitere Untersuchungen nach dem Bayer. Altlastenleitfaden durchgeführt und evtl. ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Schaltkästen, Trafostationen und sonstige darartige bauliche Anlagen müssen sich gestalterisch einfügen und sind, wenn möglich, einzugrünen.

Es wird empfohlen, Regenwasser zu sammeln und für Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu nutzen.

Auf das Beiblatt "Belange des abwehrenden Brandschutzes" im Anhang wird verwiesen.

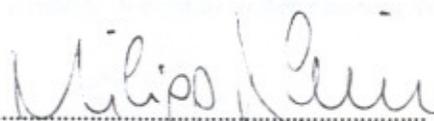
Planunterlagen:

Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

aufgestellt: Kötzing, den 13. 08. 1996

geändert: Kötzing, den 20. 11. 1996

geändert: Kötzing, den 22.01. 1997



Dipl. Ing. Philipp Klein, Architekt

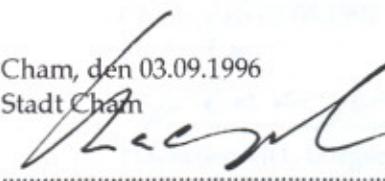
VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lobling Nord-West II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 03.09.1996  
Stadt Cham



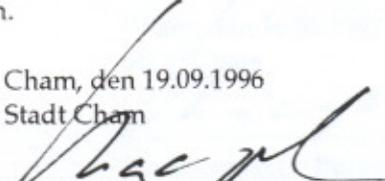
.....  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

2) Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Aufstellungsplanes in der Fassung vom 13.08.1996 hat in der Zeit vom 04.09.1996 bis 18.09.1996 stattgefunden.



Cham, den 19.09.1996  
Stadt Cham



.....  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

# SATZUNG über den Bebauungsplan Loibling Nord-West II

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23ff, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98, Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham den Bebauungsplan Loibling Nord-West II als Satzung beschlossen.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 22.01.1997 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtslageplan vom 22.01.1997
- 2) Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 22.01.1997
- 3) Regelquerschnitten von Straßenraum und möglichen Haustypen

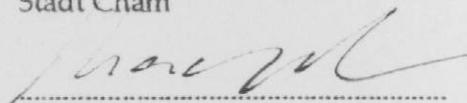
## § 3

### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 16.05.1997

Stadt Cham



Hackenspiel (1. Bürgermeister)

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1) Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lobling Nord-West II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 03.09.1996

Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

## 2) Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Aufstellungsplanes in der Fassung vom 13.08.1996 hat in der Zeit vom 04.09.1996 bis 18.09.1996 stattgefunden.



Cham, den 19.09.1996

Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

## 3) Auslegung

Der Entwurf des Aufstellungsplanes in der Fassung vom 20.11.1996 wurde in der Stadtratssitzung am 21.11.1996 gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.1996 bis 03.01.1997 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 04.01.1997

Stadt Cham

Hackenspiel (1. Bürgermeister)

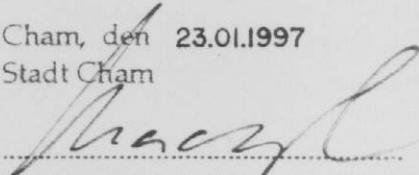
## 4) Sitzung

4) Satzung

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom **23.01.1997** den Aufstellungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom **22.01.1997** als Satzung beschlossen.



Cham, den **23.01.1997**  
Stadt Cham

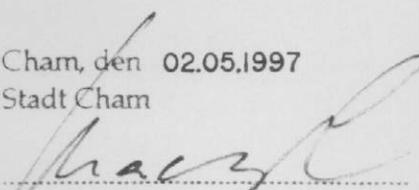
  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

5) Anzeige des Aufstellungsplanes:

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **30.04.1997** AZ: 50.I -610/ B.Nr. 4.9.3. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



Cham, den **02.05.1997**  
Stadt Cham

  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

6) Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Aufstellungsplan wurde am **15.05.1997** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

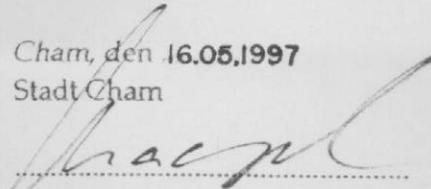
Der Aufstellungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Aufstellungsplan 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 **16.05.1997**  
Stadt Cham

  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)