

# Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), erlässt die Stadt Cham den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Kammerdorf – 2. Änderung und Erweiterung**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 12.12.2019 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 62 (TF), 63, 63/1 (TF), 358, 358/1, 358/2, 358/4, 359, 359/1, 360, 360/1, 360/2, 361, 363 (TF), 364, 365 (TF), 367 (TF), 368 (TF), 370 (TF), 370/1, 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 371 (TF), 372, 372/1, 372/2, 372/3, 372/4, 372/5, 373, 373/1, 373/3, 391 (TF) der Gemarkung Windischbergerdorf, Stadt Cham.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung mit Legende und Übersichtslageplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise und Empfehlungen
5. Anlage

## § 3

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Cham, den 13.12.2019



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



# 1 Verfahrensvermerke

## 1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 22.03.2018 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kammerdorf“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 18.06.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis einschließlich 04.10.2019 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 24.08.2019 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.08.2019 mit Fristsetzung bis 27.09.2019 beteiligt.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.10.2019 wurde das Bauleitplanverfahren (bisher nach § 13a BauGB durchgeführt) auf ein Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB geändert.

## 3. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.10.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.11.2019 bis einschließlich 09.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 31.10.2019 hingewiesen.

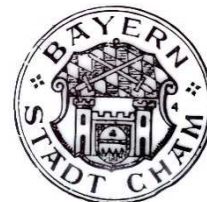
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2019 mit Fristsetzung bis 06.12.2019 erneut beteiligt.

## 4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.12.2019 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kammerdorf“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2019 als Satzung beschlossen.

Stadt Cham, den 13.12.2019

  
.....  
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



## 5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 14.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kammerdorf“ gemäß § 13a und § 13b BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kammerdorf“ und „Kammerdorf – 1. Änderung“.

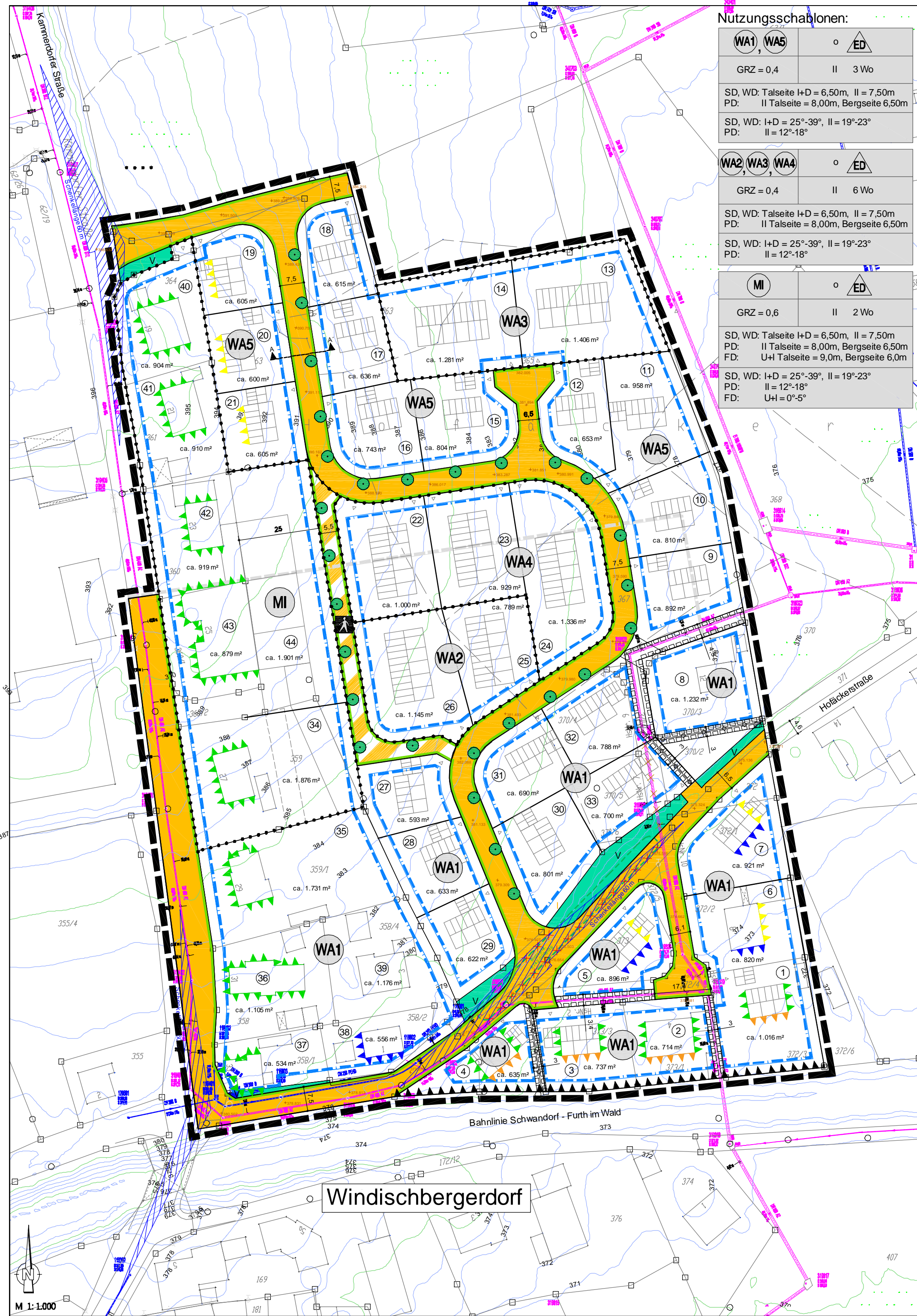
Die 2. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kammerdorf“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Cham, den 16.12.2019

  
.....  
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



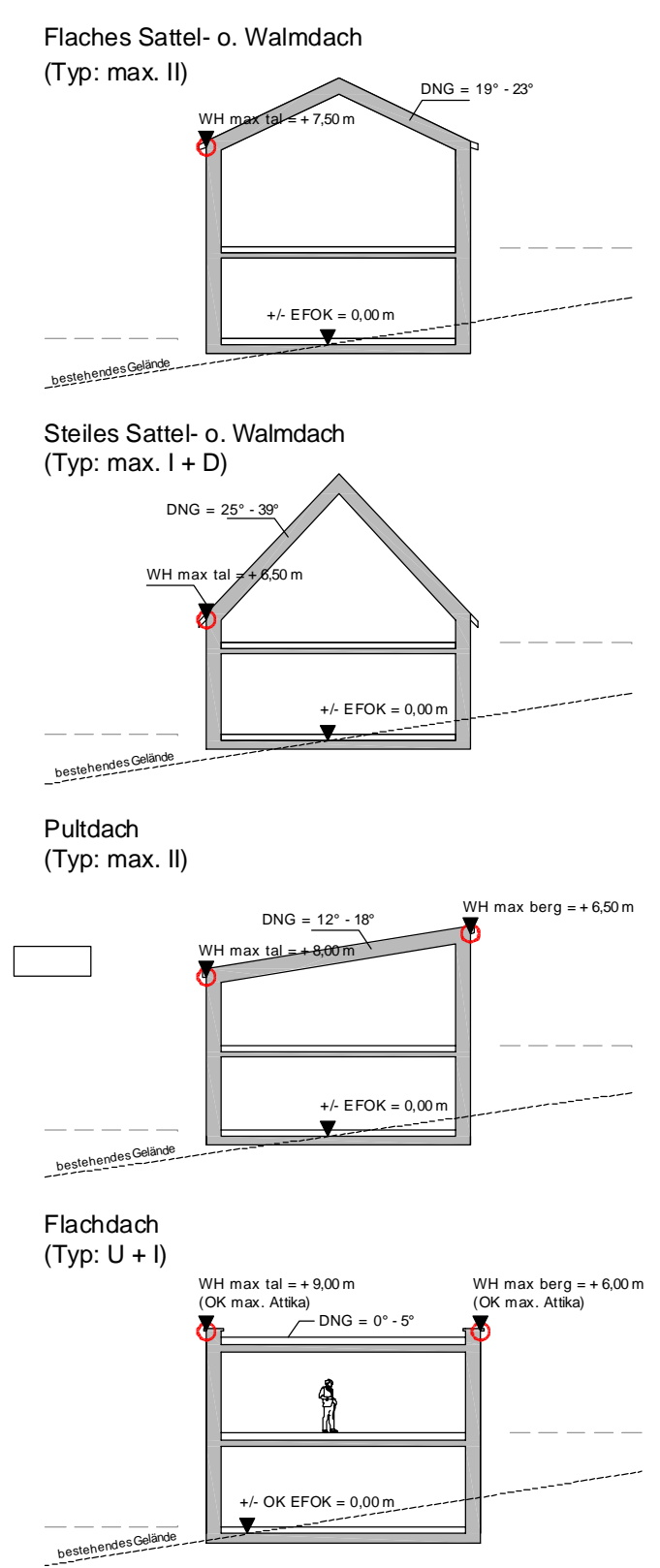




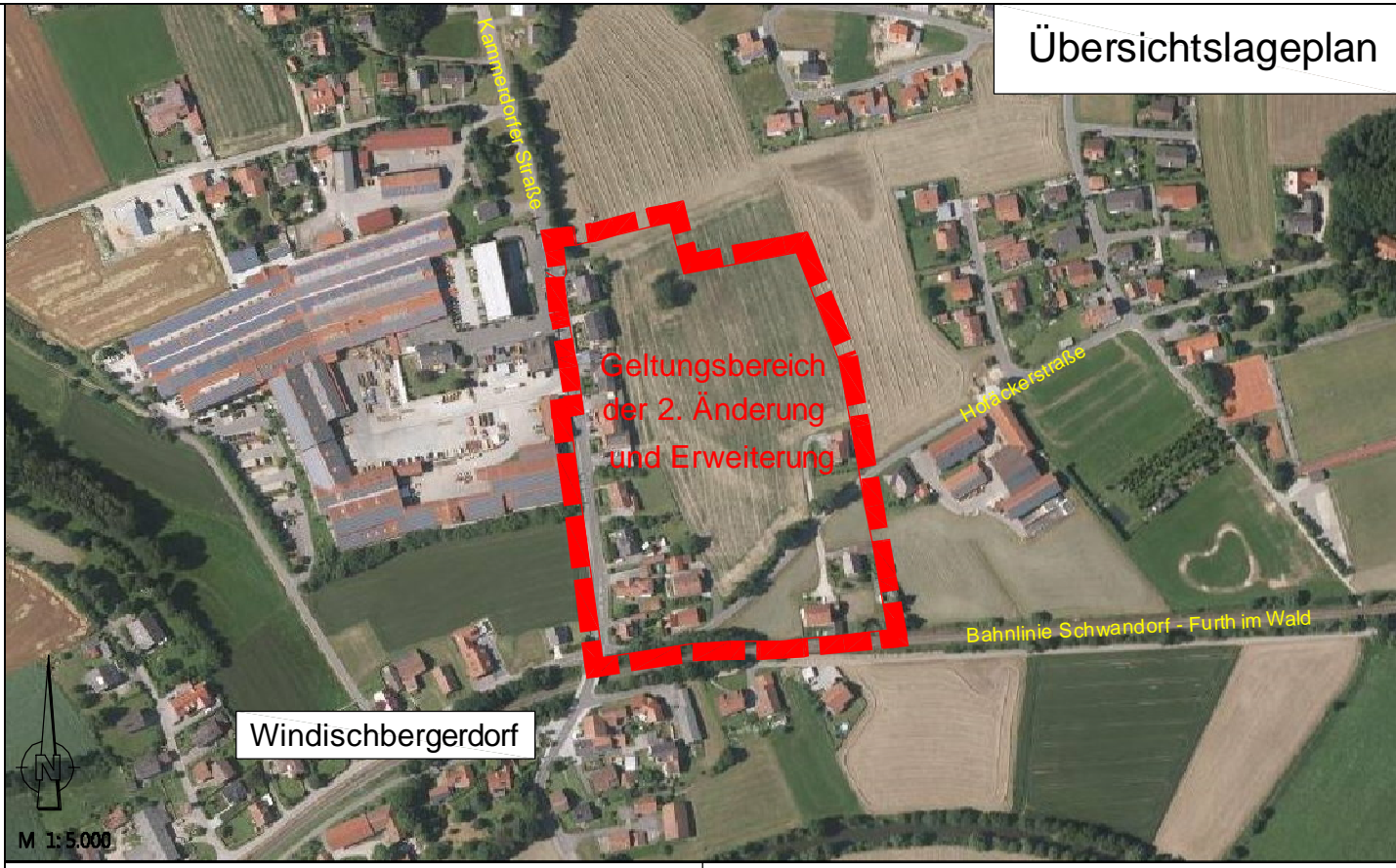
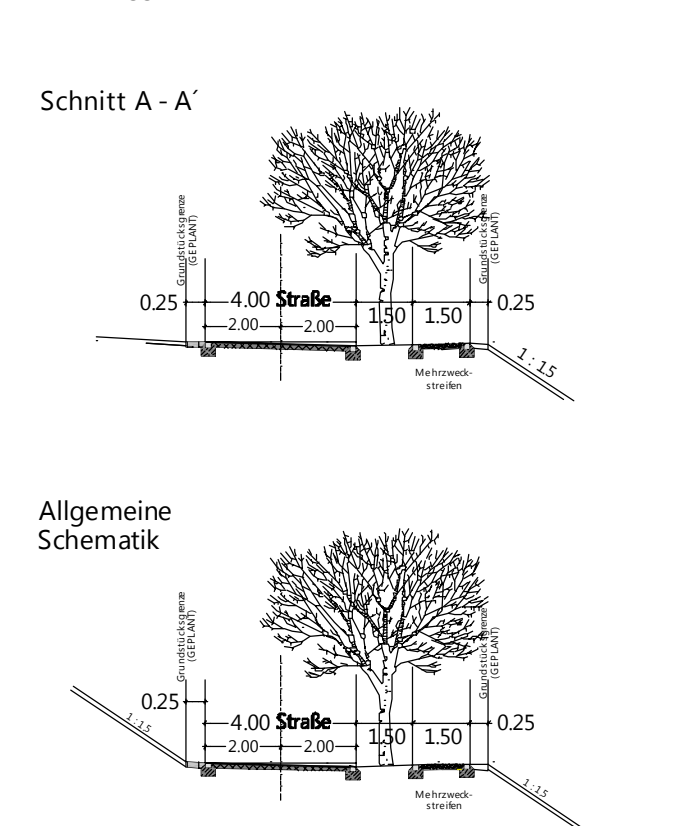
**Nutzungsschablonen:**

<b>WA1, WA5</b>	o ED
GRZ = 0,4	II 3 Wo
SD, WD: Talseite I+D = 6,50m, II = 7,50m	
PD: II Talseite = 8,00m, Bergseite 6,50m	
SD, WD: I+D = 25°-39°, II = 19°-23°	
PD: II = 12°-18°	
<b>WA2, WA3, WA4</b>	o ED
GRZ = 0,4	II 6 Wo
SD, WD: Talseite I+D = 6,50m, II = 7,50m	
PD: II Talseite = 8,00m, Bergseite 6,50m	
SD, WD: I+D = 25°-39°, II = 19°-23°	
PD: II = 12°-18°	
<b>MI</b>	o ED
GRZ = 0,6	II 2 Wo
SD, WD: Talseite I+D = 6,50m, II = 7,50m	
PD: II Talseite = 8,00m, Bergseite 6,50m	
FD: U+H Talseite = 9,0m, Bergseite 6,0m	
SD, WD: I+D = 25°-39°, II = 19°-23°	
PD: II = 12°-18°	
FD: U+H = 0°-5°	

**Regelbeispiele mit Höhenfestsetzungen (als Hinweis):**  
M 1 : 250



**Regelquerschnitte Erschließungsstraße mit Angleichung Gelände (als Hinweis):**  
M 1 : 200



**Zeichnerische Festsetzungen**  
gemäß PlanZV

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 2017)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO 2017)

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Bauweise
WA = Allgemeines Wohngebiet	o = offen
MI = Mischgebiet	ED = Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Vollgeschosszahl der Hauptgebäude (II), Maximal zulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (Wo)
Maximal zulässige Wandhöhe je Hauptgebäude	
Zulässige Dachformen und -neigungen	
SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, FD = Flachdach	

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO 2017)**

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO 2017)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit Festsetzung der Höhenlage in m ü.NHN
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Besondere Zweckbestimmung: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsbegleitgrün

**4. Immissionsschutz**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB):

- Lärmschutzwand, Höhe 2 m über Urdgelände
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V

**5. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des bisherigen Bebauungsplanes "Kammerdorf - 1. Änderung"

**5. Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO 2017)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil zu entnehmen.

**Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen**

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Nummern
- Bestehende Höhenlinien gem. Vermessung
- Maßzahl
- Vorschlag Parzellennummer und -größe
- Vorschlag Parzellengrenze
- Vorschlag Stellung Haupt-/Nebengebäude
- Vorschlag Lage Grundstückszufahrt
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung
- Vorschlag Umverlegung Hauptversorgungsleitung
- Bestehende Kanäle gem. Stadt Cham
- Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
- Vorschlag Beseitigung Biotop
- Vorschlag Pflanzung Straßenbaum
- Freizuhaltenes Sichtdreieck gem. RAS 08

**Stadt Cham**

Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
"Kammerdorf - 2. Änderung und Erweiterung" in Windischbergerdorf

Planzeichnung

Entwurfsfassung: 18.06.2019  
2. Entwurfsfassung: 24.10.2019  
In der Fassung vom Satzungsbeschluss vom: 12.12.2019




Planverfasser:

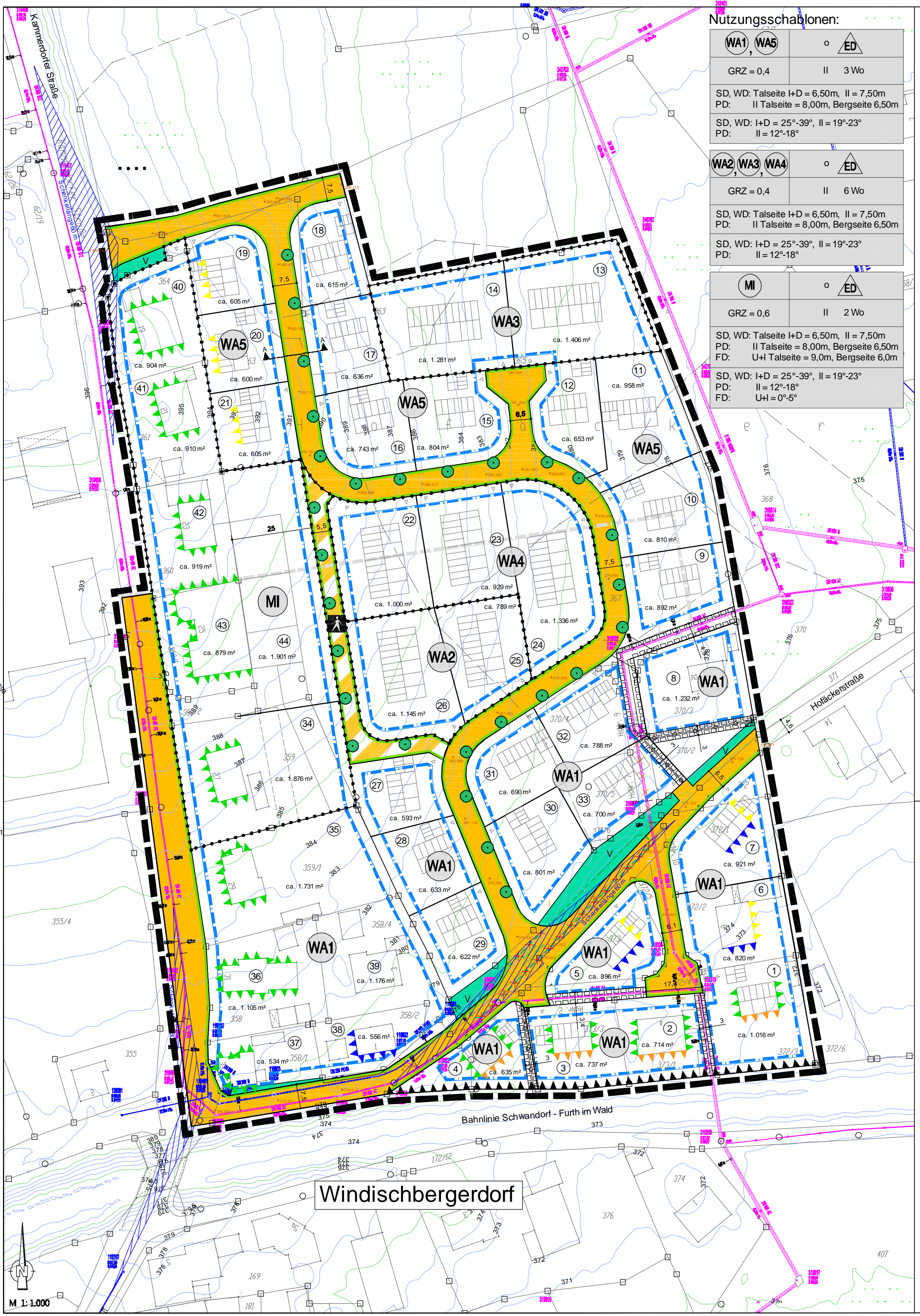
**ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO

Grünzug Cham/Grünzug Nord 9  
D-92413 Cham  
Telefon: +49 (0)9241 200 21-10  
Fax: +49 (0)9241 200 21-11  
Internet: www.altmann-ingenieur.de  
E-Mail: info@altmann-ingenieur.de



Nutzungsschablonen:

<b>WA1, WA5</b>	o 
GRZ = 0,4	II 3 Wo
SD, WD: Talseite I+D = 6,50m, II = 7,50m PD: II Talseite = 8,00m, Bergseite 6,50m	
SD, WD: I+D = 25°-39°, II = 19°-23° PD: II = 12°-18°	
<b>WA2, WA3, WA4</b>	o 
GRZ = 0,4	II 6 Wo
SD, WD: Talseite I+D = 6,50m, II = 7,50m PD: II Talseite = 8,00m, Bergseite 6,50m	
SD, WD: I+D = 25°-39°, II = 19°-23° PD: II = 12°-18°	
<b>MI</b>	o 
GRZ = 0,6	II 2 Wo
SD, WD: Talseite I+D = 6,50m, II = 7,50m PD: II Talseite = 8,00m, Bergseite 6,50m FD: U+I Talseite = 9,0m, Bergseite 6,0m	
SD, WD: I+D = 25°-39°, II = 19°-23° PD: II = 12°-18° FD: U+I = 0°-5°	



Windischbergedorf



# Nutzungsschablonen:

<b>WA1, WA5</b>	○ <b>ED</b>
GRZ = 0,4	II 3 Wo
SD, WD: Talseite I+D = 6,50m, II = 7,50m PD: II Talseite = 8,00m, Bergseite 6,50m	
SD, WD: I+D = 25°-39°, II = 19°-23° PD: II = 12°-18°	

<b>WA2, WA3, WA4</b>	○ <b>ED</b>
GRZ = 0,4	II 6 Wo
SD, WD: Talseite I+D = 6,50m, II = 7,50m PD: II Talseite = 8,00m, Bergseite 6,50m	
SD, WD: I+D = 25°-39°, II = 19°-23° PD: II = 12°-18°	

<b>MI</b>	○ <b>ED</b>
GRZ = 0,6	II 2 Wo
SD, WD: Talseite I+D = 6,50m, II = 7,50m PD: II Talseite = 8,00m, Bergseite 6,50m FD: U+I Talseite = 9,0m, Bergseite 6,0m	
SD, WD: I+D = 25°-39°, II = 19°-23° PD: II = 12°-18° FD: U+I = 0°-5°	

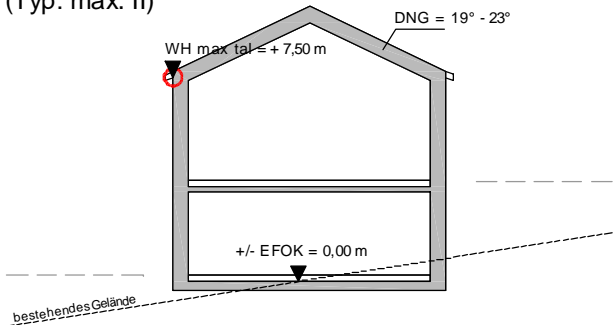


# Regelbeispiele mit Höhenfestsetzungen (als Hinweis):

M 1 : 250

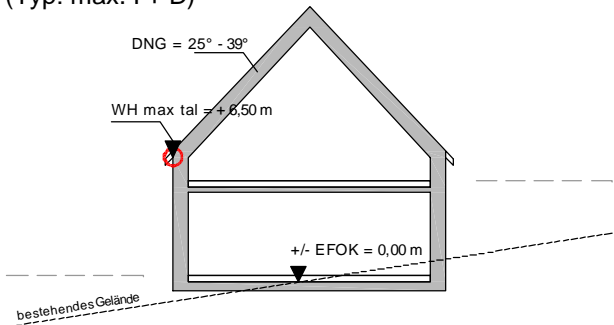
## Flaches Sattel- o. Walmdach

(Typ: max. II)



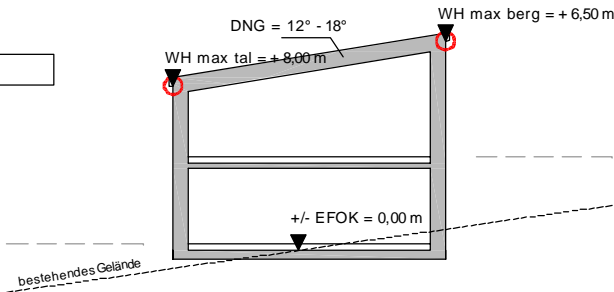
## Steiles Sattel- o. Walmdach

(Typ: max. I + D)



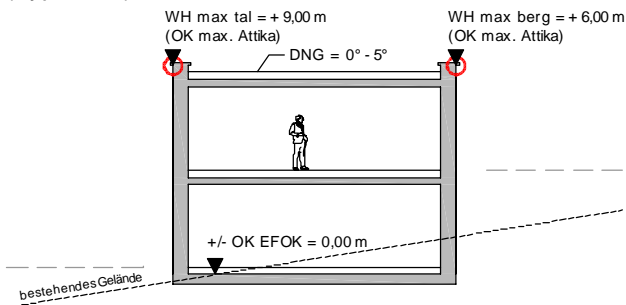
## Pultdach

(Typ: max. II)



## Flachdach

(Typ: U + I)

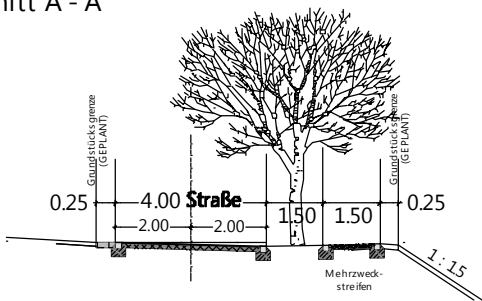




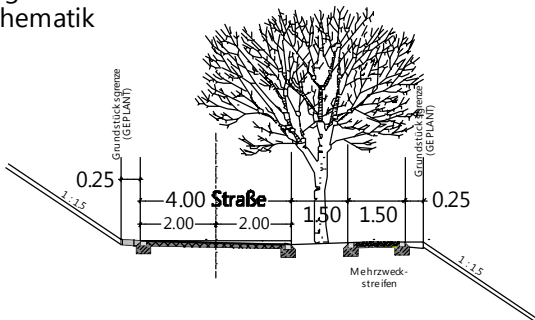
# Regelquerschnitte Erschließungsstraße mit Angleichung Gelände (als Hinweis):

M 1 : 200

## Schnitt A - A'



## Allgemeine Schematik





# Zeichnerische Festsetzungen

gemäß PlanZV

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)




Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 2017)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO 2017)

### Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet MI = Mischgebiet	Zulässige Bauweise o = offen  = Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Maximal zulässige Vollgeschosszahl der Hauptgebäude (II), Maximal zulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (Wo)
Maximal zulässige Wandhöhe je Hauptgebäude	
Zulässige Dachformen und -neigungen SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, FD = Flachdach	

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO 2017)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO 2017)



### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsflächen mit Festsetzung der Höhenlage in m ü.NHN



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Besondere Zweckbestimmung: Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsbegleitgrün

### 4. Immissionsschutz

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB):



Lärmschutzwand, Höhe 2 m über Urgelände



Lärmpegelbereich II



Lärmpegelbereich III



Lärmpegelbereich IV



Lärmpegelbereich V

### 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des bisherigen Bebauungsplanes "Kammerdorf - 1. Änderung"



## 5. Sonstige Planzeichen



Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO 2017)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

*Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil zu entnehmen.*

## Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen



Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern



Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern



Bestehende Höhenlinien gem. Vermessung



Maßzahl



Vorschlag Parzellennummer und -größe



Vorschlag Parzellengrenze



Vorschlag Stellung Haupt-/Nebengebäude



Vorschlag Lage Grundstückszufahrt



Unterirdische Hauptversorgungsleitung



Vorschlag Umverlegung Hauptversorgungsleitung



Bestehende Kanäle gem. Stadt Cham



Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Vorschlag Beseitigung Biotop



Vorschlag Pflanzung Straßenbaum



Freizuhaltendes Sichtdreieck gem. RAS 08

### 3 Textliche Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO 2017)

Im **WA 1 und WA 2** sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO 2017 zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO 2017 zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im **WA 3, WA 4 und WA 5** sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO 2017 zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 2017
- Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO 2017

##### 3.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO 2017)

Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO 2017 zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO 2017.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO 2017 i.V.m. § 19 BauNVO 2017)**

Im WA wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, im MI eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Folgende Abweichungen sind hierbei zulässig:

Es ist eine Überschreitung der GRZ auf max. 0,8 durch die Erstellung von Tiefgaragen und Verkehrsflächen zulässig, sofern diese eine Mindestsubstratschichtüberdeckung von 0,70 m aufweist.

#### **3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 2017)**

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) für die Hauptgebäude festgesetzt.

Wird das Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet, gilt die Bauweise U + E + D. Dabei ist die Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschoss unzulässig.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Für Nebenanlagen ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 2017)**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser als Hauptgebäude in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 2017 zulässig.

### **3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA1 und WA 5 sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA2, WA3 und WA 4 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im MI sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **3.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO 2017 und verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

### **3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 20 cm zulässig.

Daneben wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

Die nachrichtlich dargestellte Lage der privaten Grundstückszufahrten gilt als Hinweis.

### 3.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Fläche das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung ist unzulässig.

### 3.8 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### 3.9 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Entlang der südlichen Parzellengrenze der **Parzellen 1 – 4** ist eine Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von 2 m über Grund zu errichten.

Die Fassadenseiten Ost und West der **Parzellen 1- 4** sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen; die Südfassaden dem Lärmpegelbereich V. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
IV	45 / 40 / 35 dB
V	50 / 45 / 40 dB

Die Fassadenseite West auf den **Parzellen 16 – 18** sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
II	35 / 30 / 30 dB

Die Fassadenseiten Süd, West und Nord auf den **Parzellen 34 – 36 und 40 - 44** sind nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
V	50 / 45 / 40 dB



Die Fassadenseiten Süd und West auf der **Parzelle 38** ist nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
III	40 / 35 / 30 dB

Die Fassadenseite Süd auf den **Parzellen 5 - 7** ist nach der DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen; die Westfassaden dem Lärmpegelbereich II. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res
III	40 / 35 / 30 dB
II	35 / 30 / 30 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über die gekennzeichneten Fassadenseiten über Fenster nach Süden belüftet, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Die Schalleistung von Wärmepumpen wird auf <50 dB(A) festgesetzt; Abstand zur jeweils benachbarten Baugrenze mind. 7 m.

### 3.10 Niederschlagswasser

Maximal 1,5 l/s des Niederschlagswassers jeder Parzelle, das nicht im Baugebiet selbst versickert werden kann, ist gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Damit dies gewährleistet ist, sind auf dem Grundstück geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5,0 m<sup>3</sup> zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind.

Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (Anspringen des Notüberlaufs) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig.

**3.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Höhe baulicher Anlagen:	<p><u>Hauptgebäude:</u> Die Wandhöhe an der Traufe, gemessen ab dem Urgelände, darf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei (SD, WD) an der Talseite I + D 6,50 m, bei II 7,50 m</li> <li>• bei (PD) II an der Talseite 8,00 m und an der Bergseite 6,50 m</li> <li>• bei (FD) U+I an der Talseite 9,0 m und an der Bergseite 6,0 m</li> </ul> <p>nicht übersteigen (gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO: Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut).</p> <p>Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).</p> <p><u>Nebengebäude, Garagen:</u> An der Grenze errichtete Garagen und Nebengebäude dürfen eine mittlere Wandhöhe von 4,50 m nicht überschreiten.</p>
Höhenlage baulicher Anlagen	<p>Die maximale Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) beträgt im MI, WA1, WA2, WA4 und WA5 die gleiche Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Baugrundstück tatsächlich erschlossen ist, auf Höhe Mitte des Baugrundstücks.</p> <p>Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen dem Baugrundstück zugewandten Bezugspunkt der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße auf Höhe Mitte des Baugrundstücks zur EFOK.</p> <p>IM WA3 beträgt die maximale EFOK die gleiche Höhe des Urgeländes auf Höhe Mitte des Baugrundstücks.</p>
Abstandsflächen:	<p>Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.</p>
Dächer:	<p><u>Hauptgebäude:</u> Als zulässige Dachformen werden gem. den Darstellungen in der Nutzungsschablone Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer festgesetzt. Dabei gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SD, WD: I+D: 25° - 39°; II: 19° - 23°</li> <li>• PD: II: 12° - 18°</li> </ul> <p>Bei Walmdächern muss der First eine Länge von <math>\geq 3</math> m betragen. Zusätzlich sind im MI Flachdächer zulässig. Dabei gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FD: U+I: 0° - 5°</li> </ul> <p>Flachdächer sind im WA nicht zulässig. Nicht zulässig sind Tonnen- und Zeltdächer. Als Dachfarbe sind Blau- und Grüntöne unzulässig. Ab 25° Dachneigung bei Satteldächern sind Dachgauben oder -anbauten zulässig.</p> <p><u>Nebengebäude, Garagen:</u> Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen. Es ist eine Blendwirkung von Dachmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.</p>



Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung:	Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in und an den Dachflächen zulässig. Sie können als dachneigungsgleiche oder auf der Dachfläche aufgelagerte Anlagen ausgeführt werden. Das Aufständern dieser Anlagen ist unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Fassaden:	Fassadenbekleidungen sind aus Holz, farbigen Holzwerkstoff- und Faserzementplatten, Metall sowie Putz- und Sichtbettoberflächen zulässig. Es ist eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Zäune/ Einfriedungen:	Bei Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen. Straßenseitig sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m über dem neu hergestellten Gelände zulässig. Unzulässig sind Mauern, sonstige geschlossene Wände sowie die Verwendung von Kunststoff. Die Verwendung von Metall ist zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Die Errichtung von Stützmauern sowie Geländeterrassierungen sind aus Beton-/ Naturstein zulässig. Die max. Höhe von Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen beträgt 1,5 m.
Stellplätze und Garagen:	Die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Cham vom 23.12.2005. 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 2017 (freiberuflich) je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. <u>Zusätzlich gilt:</u> Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weitere Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten, privaten Flächen auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Im WA ist eine Werbeanlage bis max. 1,0 m <sup>2</sup> Fläche zulässig. Im MI ist bei Gewerbebetrieben eine Werbeanlage bis max. 8,0 m <sup>2</sup> Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

### 3.12 Grünordnerische Festsetzungen

#### 3.12.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

#### 3.12.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen, züchterisch veränderten oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Laub- und Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln sowie Nadelgehölze wie die Pyramidenpappel, Eibe, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichte, Thujen und Scheinzypressen.

#### 3.12.3 Öffentliche Straßenbäume

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenraum) ist die Anpflanzung von Straßenbäumen vorgesehen. Die Lage der nachrichtlich dargestellten Straßenbäume gilt als Hinweis.

#### 3.12.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens nach der Fertigstellung der Erschließungsstraße folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

#### 3.12.5 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

##### Liste 1 Bäume

Mindestpflanzqualität:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:  
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150cm Höhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	Obstgehölze aller Art

Liste 2 SträucherPflanzdichte: 1 Strauch je 1,50 m<sup>2</sup>

Mindestpflanzqualität:

- Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder



## 4 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	<p>Die Parzellen 1-12 und 15-45 können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite.</p> <p>Die Parzellen 1, 2, 6, 13 und 14 befinden sich am Ende einer Stichstraße mit einer für Müllentsorgungsfahrzeuge zu kleinen Wende. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer dieser Parzellen ihre Müllbehälter an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle bereitstellen müssen.</p>
Altlasten	<p>Nach dem Altlastenkataster liegen keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sowie nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und muss ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) bzw. nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.</p> <p>Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der</p>

	<p>Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p>
Begrünung / Bepflanzung	<p>Es wird empfohlen, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen freiwachsende Hecken (keine Schnitthecken) anzulegen.</p> <p>Es wird ausdrücklich empfohlen, Flachdächer und Fassaden zu begrünen, Stützmauern zu hinterpflanzen, offene Vorgärten anzulegen und naturbelassene Holzzäune in senkrechter Lattung zu verwenden.</p> <p>Für die Berankung von Wänden und Stützmauern bzw. Zäunen werden Selbstklimmer wie bspw. Efeu und Parthenocissus-Arten (z.B. Wilder Wein), Schling- und Rankpflanzen empfohlen.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die Kammerdorfer Straße im Westen sowie die Hofäckerstraße im Süden. Die Anschlüsse sind aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAS 08 auszubauen.</p> <p>Als wasserdurchlässige Beläge werden z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.</p> <p>Als Beispiele der zukünftigen Erschließungsstraßen sind Regelquerschnitte als Hinweise auf der Planzeichnung enthalten.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Detailinformationen über die Untergrundbodenbeschaffenheit sowie Grundwasserabstände liegen derzeit nicht vor. Es ist jedoch aufgrund der Lage und Topografie des Baugebietes zu erwarten, dass kein Grundwasser ansteht.</p> <p>Das Planungsgebiet ist teilweise stark von Nordwesten nach Südosten geneigt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p>

	<p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p><u>Verkehr</u></p> <p>Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der im Westen angrenzenden Kammerdorfer Straße, der im Süden verlaufenden Hofäckerstraße sowie der Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald im Süden ein.</p> <p>Zum Schutz der im Geltungsbereich zulässigen Wohnnutzungen werden auf Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten herzustellen. Kostenansprüche können nicht an den Straßenbaulastträger und die Deutsche Bahn AG gestellt werden.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 vom Bauherren nachzuweisen sein.</p> <p>Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.</p> <p><u>Gewerbe</u></p> <p>Auf den Geltungsbereich wirken die Immissionen der bestehenden gewerblichen Nutzung im Westen (Rädlinger Bauunternehmen) ein. Diese übersteigen die geforderten Immissionsgrenzwerte jedoch nicht.</p> <p>Daneben besteht innerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbebetrieb (im Westen), dessen Nutzung jedoch nicht wesentlich störend ist.</p> <p><u>Landwirtschaft</u></p> <p>Die nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</li> <li>- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie</li> <li>- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</li> </ul> <p>Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.</p>



## Niederschlagswasser(entsorgung)

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorräte (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten, sofern möglich zu versickern sowie gedrosselt mit einem Notüberlauf in den neuen Regenwasserkanal innerhalb der Erschließungsstraße Richtung Süden abzuleiten. Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind dabei zu berücksichtigen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung auf den privaten Flächen verwendet werden. Auf die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Stadtwerke Cham GmbH wird verwiesen.

Detailinformationen über die Untergrundbodenbeschaffenheit sowie Versickerungsfähigkeit liegen derzeit nicht vor.

Es sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens beim zuständigen Landratsamt einzuholen.

Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.

Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.

Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), wird hingewiesen.

## Schmutzwasser(entsorgung)

Das Schmutzwasser der Bauflächen wird in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal (Abwasserversorgung der Stadt Cham) in der Kammerdorfer Straße / Hofäckerstraße.

Das Schmutzwasser wird zur städtischen Kläranlage in der Heinrich-Müller-Str. 9 der Stadt geleitet.

Sichtdreiecke	<p>Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass der Bereich der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO 2017, Stellplätzen, jeglicher (verkehrsfreier) Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten ist. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.</p> <p>Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes aus dem Netz der Stadtwerke Cham GmbH sind Niederspannungskabel und Kabelverteilerschränke erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen, die Stadtwerke Cham GmbH, frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p>

	<p>a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</p> <p>b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</p> <p>c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</p>
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird;</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.</li> </ul>
Trinkwasser(versorgung)	Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Cham GmbH in der Kammerdorfer Straße im Westen und in der Hofäckerstraße im Süden angeschlossen werden.
Wassersensibler Bereich	Die Parzellen 1 – 8 befinden sich in einem wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt Cham, Marktplatz2, Zimmer 204, zur Einsicht bereitgehalten.