

## A PRÄAMBEL

Auf Grund der § 10 Abs. 1 und § 13b i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Cham für den Bebauungsplan „Am Wastlberg, 2. Änderung und Erweiterung“ folgende

### Satzung:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M=1:1000 vom 25.07.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

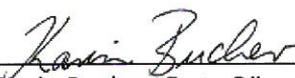
#### § 2 Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil M=1:1000 vom 25.07.2019 einschl. Übersichtsplan M=1:5000, Begründung und Textlichen Festsetzungen.

#### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 26.07.2019

  
Karin Bucher, Erste Bürgermeisterin



## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach §9 BauGB und Art. 98 BayBO

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.1996 verlieren im dargestellten Änderungsbereich ihre Gültigkeit und werden für die Parzellen 19 und 19a nun wie folgt festgesetzt:

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB 2017)

#### 1.1 Gebietscharakter (§ 4 BauNVO 2017)

Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet – WA

Die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO 2017)

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO 2017)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO 2017)

Die maximale Oberkante der Wandhöhe (bei geneigten Dächern an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Schnittpunkt Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion) wird wie folgt festgelegt:

Für den Bestand in Parzelle 19: auf 7,50 m über bestehendes Gelände talseitig

Für den gepl. Neubau in Parzelle 19a: auf 7,50 m über bestehendes Gelände talseitig

Untergeordnete Dachaufbauten, kleiner 6 m<sup>2</sup>, sind darüber hinaus zulässig.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für Parzelle 19 wird E+I als Höchstgrenze festgesetzt

Für Parzelle 19a wird U+E+D als Höchstgrenze festgesetzt

### 3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

(§ 22 BauNVO 2017)

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die beiden Parzellen Nr. 19 und Nr. 19a sind mit Baugrenzen gefasst. Diese Baugrenzen wurden mit einem Mindestabstand von 3m, meist parallel, zu den Grundstücksgrenzen festgelegt. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze wurde die Baugrenze mit einem größeren Abstand festgesetzt.

Die im Plan dargestellten Baugrenzen, gelten für alle Hauptgebäude oberhalb der Geländeoberfläche gem. §16 Abs. 5 BauNVO 2017.

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4 Ein- und Ausfahrt

Die Parzelle Nr. 19 wird über die Straße „Am Wastlberg“ erschlossen, die Parzelle Nr. 19a zusätzlich über den bestehenden Feld- und Waldweg. Die eventuell entstehenden Kosten für einen fachgerechten Ausbau von Ein- und Ausfahrten trägt der Bauherr. Die Ein- und Ausfahrt ist durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zufließen kann.

### 5 Stellplätze

Die für die Parzellen benötigten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück auszuweisen. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ist anhand der Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Stadt Cham vom 23.12.2015 zu ermitteln.

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. Bei Mehrfamilienhäusern ist bis zu einer max.

Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> mind. 1 Stellplatz, bei einer Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> bis max. 90 m<sup>2</sup> mind. 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße größer 90 m<sup>2</sup> mind. 2 Stellplätze zu errichten. Zuzüglich ist für Besucher je 3 Wohneinheiten mind. 1 Stellplatz zu errichten.

Garagenstellplätze werden angerechnet.

### 6 Hinweise zur Eingrünung

Die best. Feldhecke an der Nordseite des Baugebietes bleibt als natürliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes erhalten und wird nach Osten und Westen erweitert. Hierzu wird entsprechend ein 3,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen.

Ebenso wird die vorhandene Böschung entlang der Nordwestseite der Parzellen 16 bis 19 einschließlich Bepflanzung erhalten (wird als Straßenbegleitgrün ausgewiesen) und nur durch die neu anzulegenden Grundstückszufahrten unterbrochen.

Im Anschluss an den neuen Geltungsbereich befinden sich zwei kartierte Biotop. Eines südlich des bestehenden Feld- und Waldweges, welches durch die Baugebietserweiterung jedoch nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Das im östlichen Bereich angrenzende Biotop liegt zum Teil um bis zu 2,5 m innerhalb des Geltungsbereiches auf der Flur-Nummer 55/7. Zum Schutz dieses Biotops wurde die Baugrenze hier mit einem Mindestabstand von 6,0 m zum kartierten Biotop gelegt.

## **7 Löschwasser**

Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe ist nach eigener Aussage gemäß Arbeitsblatt DIN DVGW W 405 bei normalen, sowie störungsfreien Betriebsverhältnissen im öffentlichen Trinkwassernetz hydraulisch in der Lage Trinkwasser mit einer Menge von 96m<sup>3</sup>/h für eine Zeit von 2 Stunden im Geltungsbereich zur Verfügung zu stellen.

## D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(BayBO 2018)

### 1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen im allgemeinen Wohngebiet sind gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Baulinien und Baugrenzen werden sowohl für den Neubau als auch für den Bestand festgelegt. Hierdurch entsteht ein einziges neues Baufenster im gesamten Änderungsbereich.

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 BayBO 2018)

#### 2.1 Dachform

Im Bereich der Parzellen-Nr. 19 und Nr. 19a ist zusätzlich zur Satteldachform auch ein Pultdach zugelassen. Die genannten Dachformen sind in diesem Bereich für eine max. 3-geschossige Bebauung ortstypisch. Die Dachneigungen sind beim Satteldach auf 16° - 34° beschränkt und beim Pultdach auf 12° - 20°.

#### 2.2 Dachdeckung

Dachbeläge ausschließlich in Rot-, Braun- oder in Grautönen. Begrünte Dächer sind zugelassen. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

#### 2.3 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in und an Dachflächen zugelassen. Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.

### 3 Einfriedungen

(Art. 81 BayBO 2018)

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune mit senkrechten Stäben bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig, Sockel sind nicht erlaubt.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten. Es sind ausschließlich Punktfundamente im Bereich der Säulen bzw. Stützen erlaubt.

**4 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser ist (bei Parzelle 19a über eine Privatleitung) dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanalsystem zuzuführen.

**5 Niederschlagswasser**

Max. 15 l/(s\*ha) des Niederschlagswassers jedes Grundstücks, das nicht im Baugebiet selbst versickert werden kann, ist gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (Anspringen des Notüberlaufs) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenkanal zulässig. Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.

**6 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung für die Parzelle 19a muss über eine Privatleitung erfolgen.

**7 Auffüllungen und Abgrabungen**

Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände.

An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur bedingt hangaufwärts zulässig, soweit sie dem natürlich anstehenden Gelände angepasst sind. Hangabwärts sind an Grenzen grundsätzlich keine Auffüllungen und Stützmauern erlaubt.

Auf dem Grundstück sind Stützmauern bis 1,60 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Sie sollten generell als Trockenmauer und Natursteinmauer mit Vorpflanzung ausgebildet werden. Wenn aus statischer Sicht nicht anders möglich, kann auch eine mit Natursteinen verblendete Stahlbetonstützmauer errichtet werden.

**8 Eingrünung**

Öffentliche Grünflächen:

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Bäume aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Pflanzliste:

Großbäume: Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Ahorn, Esche

Kleinbäume:

Hainbuche, Traubenkirsche, Birke, Vogel-beere, Feldahorn

Sträucher:

Wildrose, Schlehe, Hartriegel, Haselnuss, Heckenkirsche, Schneeball, Weißdorn, Willdrose, Kreuzdorn, Faulbaum, Heckenrose, Kratzbeere, Holunder

Die vorg. Feldhecke im Süden des Baugebietes muss gemäß o.g. Pflanzliste erweitert werden.

**Private Grünflächen:**

Die unbebauten Gartenteile sind gärtnerisch zu gestalten. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt 1 Laubbaum oder Obstbaumhochstamm einschl. Walnuss je angefangener 300 Quadratmeter Grundstückfläche.

**Pflanzliste:**

wie öffentliche Grünfläche

Ergänzend empfohlen werden heimische Sträucher sowie im Innenbereich der Gärten bis zu 30% Ziersträucher wie Flieder, Spierstrauch, Pfeifenstrauch, Wegelie, Forsythie, Scheinquitte, Steinmipsel und Strauchrosen.

## E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1 Bodendenkmäler

Treten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler zugrunde, müssen diese Funde umgehend gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) gemeldet werden und weitere Vorgehensweise mit diesen Behörden abgestimmt werden.

### 2 Untergrundverunreinigungen

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen, Untergrundverunreinigungen oder Gerüchen muss unverzüglich das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg informiert werden.

### 3 Schutz des Mutterbodens

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischen zu lagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

### 4 Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technische Vorschriften auf die die Bebauungsplanänderung in ihren planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt Cham, Marktplatz 2, Zimmer 204 zur Einsicht bereitgehalten.

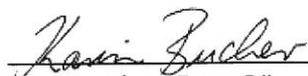
### 5 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sollten zum Schutz der heimischen Insektenwelt ausschließlich warmweiße LED-Lampen verwendet werden.

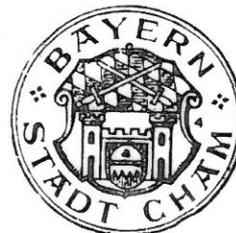
**F VERFAHRENSVERMERKE** – beschleunigtes Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13 a BauGB

- 1 Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 11.12.2018 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wastlberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
  
- 2 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und –erweiterung in der Fassung vom 06.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2019 bis einschließlich 17.06.2019 öffentlich ausgelegt.
  
- 3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2019 mit Fristsetzung bis 07.06.2019 beteiligt.
  
- 4 In Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 193 vom 11.12.2018 wurde in der Stadtratssitzung vom 23.05.2019 beschlossen, dass der Bebauungsplan nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB).  
  
Die laufende Öffentliche Auslegung wurde eingestellt und unter Zugrundelegung des § 13b i.V.m. § 13a BauGB neu durchgeführt.  
  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 24.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2019 bis einschließlich 10.07.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
  
- 5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2019 mit Fristsetzung bis 01.07.2019 beteiligt.
  
- 6 Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2019 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wastlberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2019 als Satzung beschlossen.

Cham, den 26.07.2019



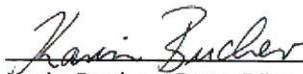
Karin Bucher, Erste Bürgermeisterin

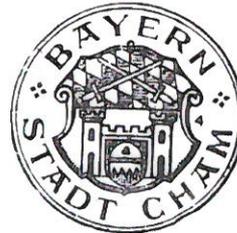


(Siegel)

- 7 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung und –erweiterung wurde am 30.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wastlberg“ 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. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wastlberg“ 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 31.07.2019

  
Karin Bucher, Erste Bürgermeisterin



(Siegel)

Unterschrift Entwurfsverfasser:

  
Heiko Bauernfeind, Architekt



(Siegel)

AUMANN + BAUERNFEIND ARCHITEKTEN  
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR  
Marktplatz 6, 93449 Waldmünchen

## G ÜBERSICHTSLAGEPLAN

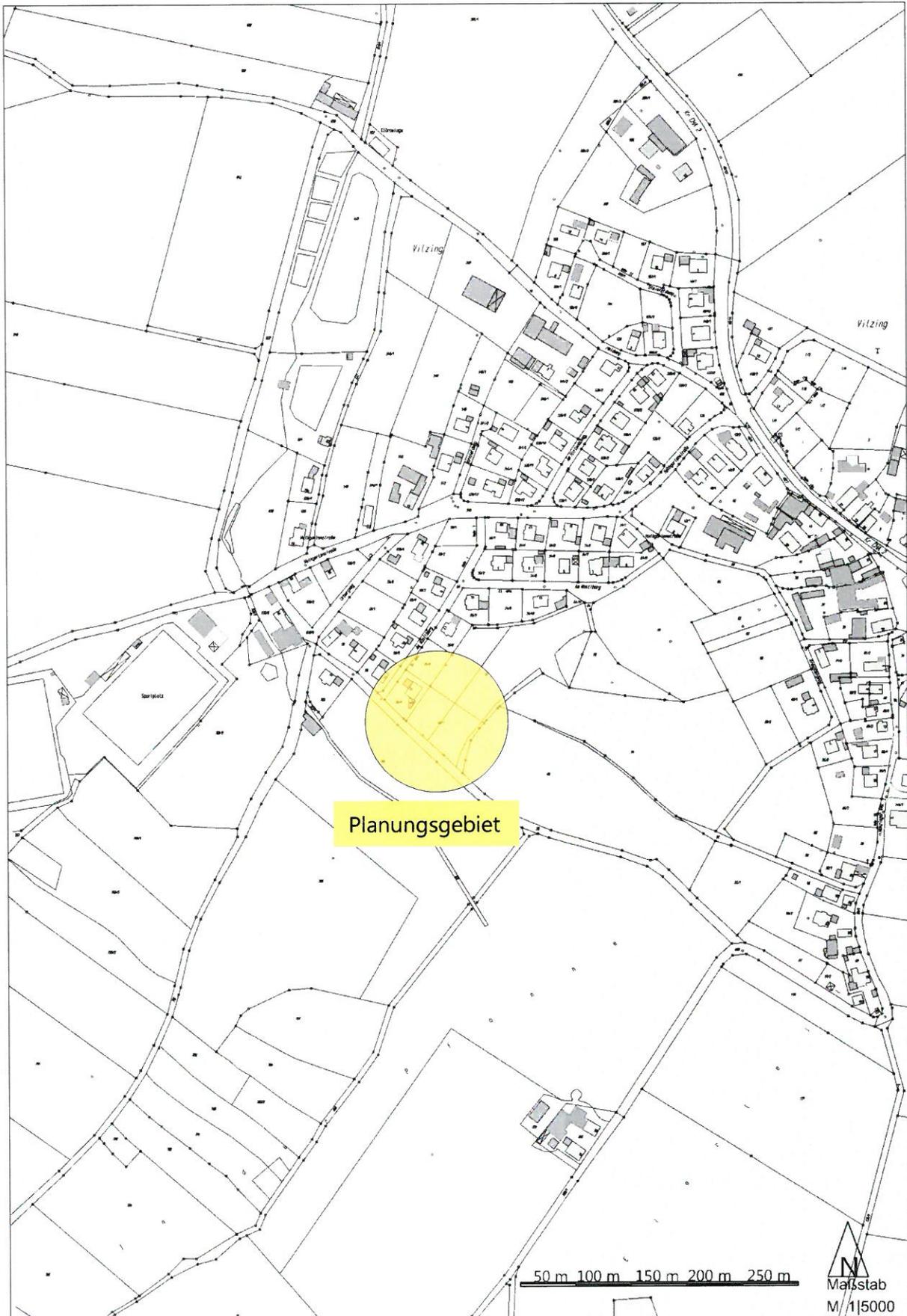


Abb. 1: Übersichtslageplan M 1:5000

Entwurfssfassung vom 25.07.2019 in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.07.2019

## H ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG BEST. BEBAUUNGSPLAN



Abb. 2: *Bebauungsplan „Am Wastlberg“* M 1:1000

I ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG GEÄ. BEBAUUNGSPLAN

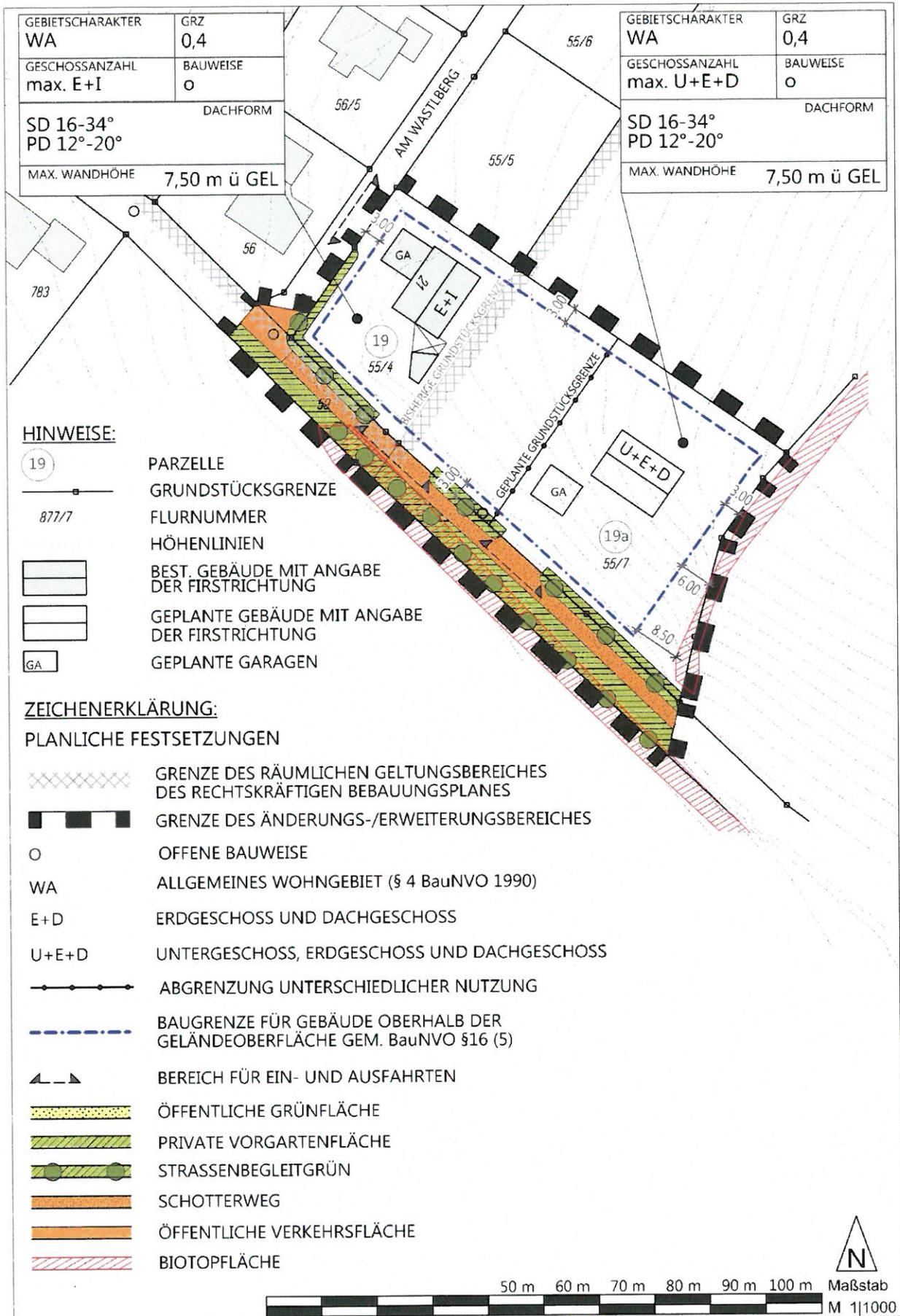


Abb. 3: geänderte Bebauungsplandarstellung M 1:1000