

# Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b i.V.m. § 13a 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), erlässt die Stadt Cham den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**In der Point - 1. Änderung und Erweiterung**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 19.02.2020 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 58/5, 58/42 (TF), 58/43, 58/44 (TF) und 58/45 (TF) der Gemarkung Windischbergerdorf, Stadt Cham.

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfasst eine Fläche von 3.673 m<sup>2</sup>, wovon 3.363 m<sup>2</sup> neue Baugebietsfläche sind.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

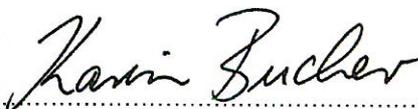
- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Planzeichnung und Legende
- 3 Lageplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

## § 3

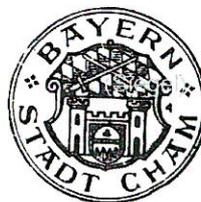
### Inkrafttreten

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

Stadt Cham, den 20.02.2020



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



## 1 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 11.12.2018 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „In der Point“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis 13.01.2020 öffentlich aus-gelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2019 mit Fristsetzung bis 10.01.2020 beteiligt.
4. Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.02.2020 die 1. Änderung und Er-weiterung des Bebauungsplans „In der Point“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Cham, den 20.02.2020



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



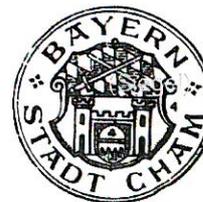
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22.02.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „In der Point“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „In der Point“ 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 24.02.2020



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

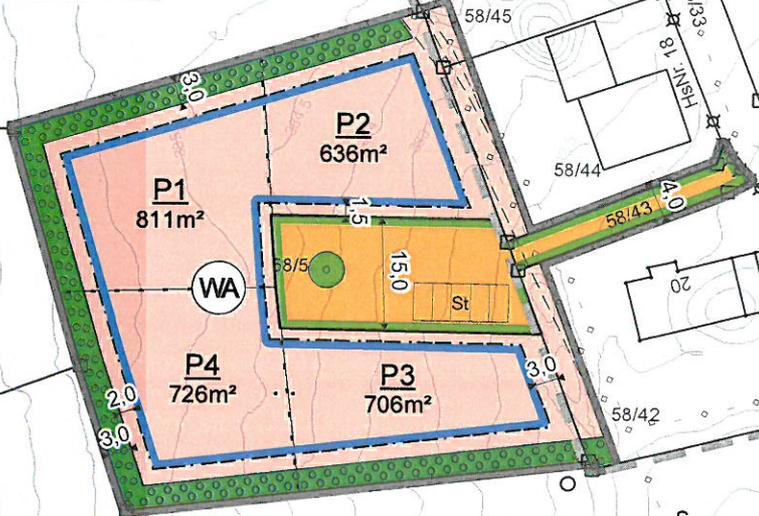


# "In der Point 1. Änderung und Erweiterung"

Maßstab 1:1.000

Nutzungsschablone

WA	0,4
3 Wo	o  ED
SD, WD 12° - 18°	II



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Stadt Cham "In der Point 1. Änderung und Erweiterung"



Planzeichnung

Entwurf vom 11.12.2018  
Satzungsfassung vom 19.02.2020

**ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG**  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN



Gewerbepark Chammmünster Nord 3 • D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:  
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

○ 3.1 offene Bauweise

 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

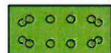
 3.5 Baugrenze

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

 6.1 Straßenverkehrsflächen

 6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

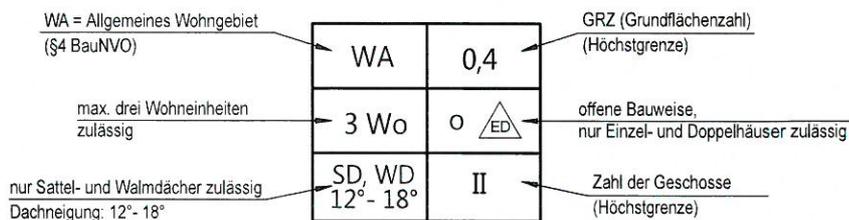
## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 15. Sonstige Planzeichen

 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

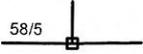
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "In der Point" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



# PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

$\frac{P1}{811m^2}$

Parzellenummer und -größe



Flächen für Stellplätze



unterirdische Hauptleitung mit Schutzstreifen: S=Schmutzwasser, R=Regenwasser



Standortvorschlag zur Anpflanzung von Bäumen

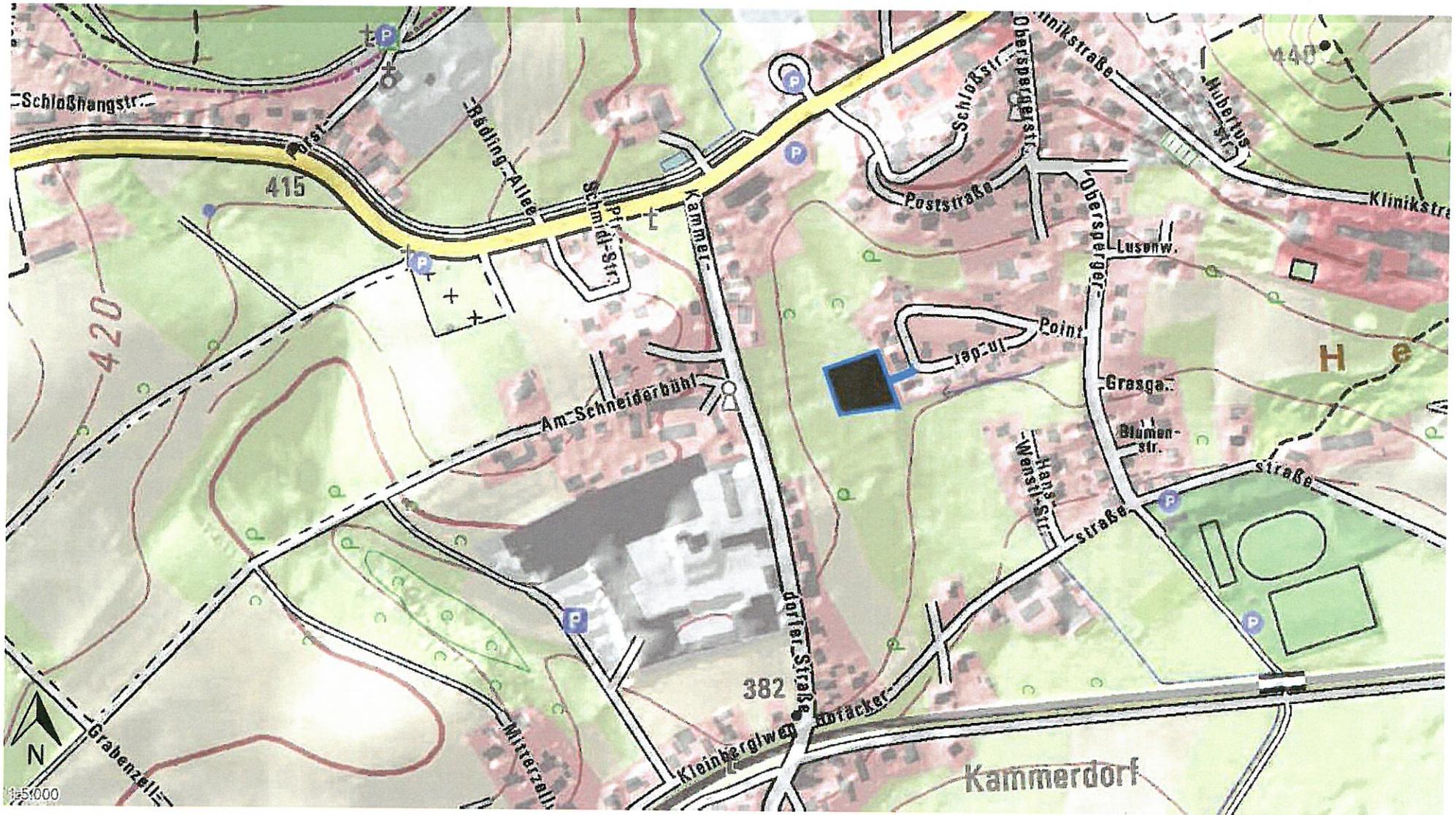


vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Höhenlinien gem. Vermessung

### 3 Lageplan



## 4 Textliche Festsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	GRZ 0,4	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl
3 Wo	o , ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD, WD 12°-18°	II	zulässige Dachform Sattel- und Walmdach, max. zulässige Dachneigung	max. zulässige Vollgeschosszahl

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 2017; Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 2017 sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO 2017 sind nicht zulässig.

#### 4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO 2017)

0,4 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

#### 4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3 Wo Es sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### 4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 2017 i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO)

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Bei Grundstücken, in denen das Gelände mehr als 1,50 m bezogen auf die Haustiefe fällt, sind Unter-, Erd- und Dachgeschoss auszuführen.

Wird das Untergeschoss zum Vollgeschoss, darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden.

#### 4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO 2017)

o Es ist eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 2017 zulässig.

ED Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Die Geltung von Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

### 4.3 Festsetzungen zu Wohngebäuden

- Dächer** Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.  
Bei untergeordneten Bauteilen ist die Ausbildung eines Pultdaches mit flacherer Dachneigung oder eines begrünten Flachdaches zulässig.  
Die zulässige Dachneigung beträgt 12° - 18°.  
Bei Walmdächern muss der First eine Länge von mind. 3 m aufweisen.
- Dachdeckung** Naturrote, graue und braune Dachziegel oder Betondachsteine.  
Bei untergeordneten Anbauten ist eine Blecheindeckung zulässig.
- Wandhöhe** Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 7,0 m festgesetzt.  
Die Wandhöhe ist zu messen ab der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

### 4.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

- Dächer** können von der Dachform, -deckung, und -neigung des Hauptdaches abweichen.  
Begrünte Flachdächer sind zulässig.

Es gilt der Art. 57 Abs. 1 BayBO (verfahrensfreie Anlagen).

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO 2017 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4.5 Stellplätze

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.

#### Zusätzlich gilt:

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.

### 4.6 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m, bezogen auf das Urgelände, zulässig.  
Stützmauern sind als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 1,00 m, bezogen auf das Urgelände, zulässig.

### 4.7 Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlatten- oder Metallzäune zulässig. Die Zaunhöhe darf maximal 1,20 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, betragen.

Im Verlauf der privaten Grundstücke sind Maschendraht-, senkrechte Holzlatten-, Metall- oder Hanichelzäune mit max. Höhe von 1,5 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, gestattet. Diese sind mittels heimischer Laubgehölze zu hinterpflanzen.

Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

#### 4.8 Solarenergieanlagen / Sonnenkollektoren

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.

#### 4.9 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

#### 4.10 Grünordnung

##### Private Gartenflächen:

Die privaten Gärten sind unter Verwendung heimischer Laubbäume und Sträucher anzulegen. Soweit nicht als Pflanzgebot festgesetzt, ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche min. ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen, davon mind. einer unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche. Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.

##### Private Grünfläche (Baugebietseingrünung):

Die Baugebietsgrenzen zur offenen Landschaft hin sind mit einer min. 2-reihigen Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern dicht anzupflanzen. Die Breite dieses Pflanzstreifens darf nicht weniger als 3,0 m, der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenze nicht weniger als 1,0 m betragen. Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.

##### Sonstiges:

Die Anlage von Schnitthecken ist nicht zulässig.

Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,5 m einzuhalten.

##### Gehölze 1. Ordnung Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20

<u>Acer platanoides</u>	Spitz-Ahorn
<u>Acer pseudoplatanus</u>	Berg-Ahorn
<u>Betula pendula</u>	Sand-Birke
<u>Fraxinus excelsior</u>	Gewöhnliche Esche
<u>Quercus robur</u>	Stiel-Eiche
<u>Tilia cordata</u>	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

##### Gehölze 2. Ordnung Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18

<u>Acer campestre</u>	Feld-Ahorn
<u>Alnus glutinosa</u>	Schwarzerle
<u>Carpinus betulus</u>	Hainbuche
<u>Malus sylvestris</u>	Holz-Apfel
<u>Prunus avium</u>	Vogel-Kirsche
<u>Sorbus aucuparia</u>	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

Sträucher vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix aurita	Öhrchenweide
Prunus padus	Traubenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche

und vergleichende Arten.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, nicht giftigen Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

#### 4.11 Verkehrsflächen

Alle Parkflächen, der Multifunktionsstreifen sowie alle Garagen-, Grundstückszufahrten und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (versickerungsfähig), wie Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.

#### 4.12 Niederschlagswasser

Maximal 15 l/(s, ha) 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. Regenwasserzisterne) zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind.

## **5 Textliche Hinweise und Empfehlungen**

### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sind auf den einzelnen Bauparzellen Einrichtungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zu schaffen.

Für überschüssiges Niederschlagswasser sind im Bereich der einzelnen Bauparzellen Vorkehrungen zur Versickerung zu treffen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (aktuelle Merkblätter DWA M 153 und A 138) sind zu beachten; ein Nachweis ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

### **Schutz des Bodens**

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

### **Außenbeleuchtung**

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.

### **Erschließung**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Bayreuth, Bezirksbüro Netzes, Sudetenstr. 2 in 93413 Cham, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

### **Abfallentsorgung**

Die Parzellen des Geltungsbereiches befinden sich an einer Stichstraße mit einer für Müllentsorgungsfahrzeuge zu kleinen Wende. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer dieser Parzellen ihre Müllbehälter zur Abholung an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle (Einmündung auf die Straße „In der Point“) zur Abholung bereitstellen müssen.

### **Fassadengestaltung**

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zur Verwendung werden alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere empfohlen.

### **Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, Referat Oberpfalz, zu melden.

### **Zugänglichkeit der Normblätter**

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt zur Einsicht bereitgehalten.