

I. PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Cham, 19.06.2020



Erster Bürgermeister Martin Stolber

### PRÄMBEL

Die Stadt Cham erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauplanungs- und Bauordnung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2152-1-H), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 409) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeiherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Windischbergerdorf Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung.

#### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M. 1:1000 in der Fassung vom 18.06.2020 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

#### §2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Windischbergerdorf Süd“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB besteht aus:

- Planzeichnungen M. 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 18.06.2020 und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung vom 18.06.2020

#### §3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### Stadtamt Cham i.d.U.

Unter Beglaubigung vorstehenden Protokollauszuges

- Landratsamt
- Bauverwaltung
- Zum Akt

Cham, 19.06.2020



Erster Bürgermeister Martin Stolber

### II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN GEM. PLANZV

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO) zulässige Höchstmaße - Mindestmaße werden nicht festgelegt

(WA) E D R	WA E D R	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser Grundflächenzahl (GRZ) max. 2 Vollgeschosse (§ 19 BauNVO) offene Bauweise
0,35 II	0,35	
o	SD	Satteldach
o	WD	Walmdach
o	PD	Pultdach
o	WH	Wandhöhe in m
Wandhöhen SD, WD: 6,50 m bei 18°-24° WH traufseitig 5,00 m bei 25°-35° PD: WH traufseitig 6,00 m WH gebelseitig 8,00 m		

#### 3.0 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Baugrenze

#### 3.2 Bauweise für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Hier Zweckbestimmung: Garagen mit Nebenräumen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

#### 3.3 offene Bauweise

#### 4.0 Flächen für den Gemeindebedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

#### 5.0 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

#### 5.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich

#### 5.2 Straßenverkehrsfläche privat

#### 5.3 Straßenbegrenzungslinie

#### 6.0 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

#### 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB), Innenkante maßgebend

#### 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### 6.3 Kennzeichen und Nachrichtliche Übernahmen

#### 7.1 Flurstücksgrenze

#### 7.2 Flurstücknummer

#### 7.3 Bemalung

#### 7.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

#### 8.1 Parzellenummer

#### 8.2 bestehendes Gebäude

#### 8.3 Höhenlinien

#### 8.4

#### 8.5

#### 4.3 Anzahl der Stellplätze

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung min. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen min. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 qm Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Bei Reihenhäusern ist bis zu einer max. Wohnungsgröße von 50 qm min. 1 Stellplatz, bei einer Wohnungsgröße von 50 qm bis max. 90 qm min. 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von größer 90 qm min. 2 Stellplätze zu errichten. Zusätzlich ist für Besucher je 3 Wohneinheiten min. 1 Stellplatz zu errichten. Garagenstellplätze werden angerechnet.

#### 5.0 Einfriedung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BauGB)

#### 5.1 Art der Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

#### 5.2 Höhe der Einfriedung

Straßenseitig max. 1,20 m ab Oberkante fertiges Gelände Seitlich max. 1,50 m ab Oberkante fertiges Gelände

#### 5.3 Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaub; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodentiefe von min. 15 cm einzuhalten.

#### 6.0 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(Art. 81 BauGB)

#### 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen ausgehend vom natürlichen Gelände auf den Baugrundstücken von max. 2,00 m sind zulässig. Generell sind in einem min. 0,4 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze zu der landwirtschaftlichen Nutzfläche keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

#### 6.2 Stützmauern

Die Ausbildung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig.

#### 7.0 Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Mischsystem gewährleistet.

#### 7.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

#### 7.2 Niederschlagswasser

Max. 1,5 l/s des Niederschlagswassers jeder Parzelle, das nicht im Baugebiet selbst versickert werden kann, ist gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,0 cbm zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszuzustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (Anspringen des Notüberlaufs) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig. Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.

#### 8.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, strahllichtarm und imkettverträglich (UV-A und Lichtspektrum) zu installieren. Es sind nur warmweiße LED-Leuchten mit wenig Blauanteil und max. 3.000 Grad Kelvin zulässig. Die Leuchten müssen so ausgelegt sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

### IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/GRÜNDORDNUNGSPLAN

#### 1.0 Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen

Die privaten Gartenflächen sind entsprechen den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen.

Für die festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den privaten Gärten müssen die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.

#### 2.0 Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangenen 300 qm nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

#### 3.0 Zu verwendende Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 3.1 Auswahlliste Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

#### 3.2 Auswahlliste Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus carrierei	Apfel-Dorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nussbäume (Pflanzqualität: Hochstamm)

Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten, Walnuss als Sämling

#### 3.2 Auswahlliste heimische Sträucher

Corylus avellana	Hassel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea	Hartrieel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirnschen
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wald-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 4.0 Unzulässige Pflanzenarten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsräumen und auffälliger Laub- und Nadel- und Blütefarbe wie Edelkastanie, Zypressen, Thuja und Eibe sowie alle Trauer- und Hängelilien (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

#### 5.0 Lage von Ver- und Entsorgungslösungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind von Ver- und Entsorgungslösungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzungen und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungslösungen sind nur fachverwandte Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumflächen sind in einem Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### 6.0 Pflanzbehaltungsmittel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artensammlung nicht zulässig.

#### V. HINWEISE

#### 1.0 Sicherstellung des Pflanzraumes

Kloßbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm Kleinbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm Gehölze: Auftrag Oberboden 20 - 40 cm Rassen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

#### 2.0 Bodendenkmäler

Auf dem Gelände des Baugebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

#### 3.0 Baumaterialien

Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze, Naturfarben, Linoleum, ...).

#### 4.0 Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

- Zu Nachbargrundstücken
  - 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
  - 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
  - zu landwirtschaftlichen Grundstücken
    - 4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
    - 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBG verwiesen.
- Laure Art. 50 Abs. 2 AGBG gelten die 4 m Abstand nicht für Stein- und Kernobstbäume, sowie Baume, die sich in einem Hofraum oder einem Hausgarten befinden.

#### 5.0 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzubehalten. Die Humusarten sind mit Leguminosen zu begrünen.

#### 6.0 Solarenergie

Die Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen. Dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

#### 7.0 Angrenzende Landwirtschaft

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

#### 8.0 Niederschlagswasser

Es bietet sich an, die unter Punkt III. 7.0 festgesetzten Rückhaltebehälter mit einem größeren Volumen als dem Mindestrückhaltevolumen (5,0 cbm) zu dimensionieren und das Restvolumen als Brauchwasserspeicher zu nutzen.

#### 9.0 Hang-, Schichten- und Grundwasser

Bei Geländeschritten muss mit Hang- und Schichtwasserströmen sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diebezügliche eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangsrisse, bodentiefe Fenster, etc.) von baulichen Anlagen auf die Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für angrenzende Grundstücke verändert werden. Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BauVG in Verb. mit Art. 70 BauVG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen ist zu beachten.

#### BEGRÜNDUNG

#### 1.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04.16.04.01 „Windischbergerdorf Süd I“. Dieser besteht für das Plangebiet aktuell ein verbindliches Planungsrecht. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 04.16.04.01 „Windischbergerdorf Süd I“ ist ein Allgemeines Wohngebiet (VA) festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

#### 2.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden 1. Änderung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur moderaten Nachverdichtung des baulichen Bestandes geschaffen werden.

Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insoweit entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt.

#### 3.0 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.16.04.01 „Windischbergerdorf Süd I“ 1. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches am dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauplanverfahrens.

Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

- Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (BauNVO) muss weniger als 20.000 qm betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.
- Die in der vorliegenden 1. Änderung festgesetzte Gesamtfläche beträgt 8.148 qm und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 qm deutlich.

- Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen. Mit der vorliegenden Bauplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Aufgrund des städtebaulichen Planungszwecks mit der vorliegenden 1. Änderung planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innerörtlichen Standortes zu schaffen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzgewebe von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete). Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete

- Dass beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. einer Emission, ein Brand) einer Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsthaften Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen, Auswirkungen auf die ausschließliche oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitzgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturerschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermindert werden. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Nachverdichtung eines innerörtlichen Standortes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgelehnt.

#### 4.0 Räumlicher Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

- Fl. Nr. 5314, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl. Nr. 5318 (Lusenweg), Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl. Nr. 53111, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl. Nr. 53112, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl. Nr. 53114 (priv. Verkehrsfläche), Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl. Nr. 53110, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl. Nr. 53119, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl. Nr. 53117, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl. Nr. 53115, Gemarkung Windischbergerdorf

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 8.100 m<sup>2</sup>.

#### 5.0 Inhalte der Änderung

Es wird geregelt, dass nur die Festsetzungen der 1. Änderung für das Plangebiet gelten. Folgende Inhalte werden gegenüber der Urfassung geändert bzw. ergänzt:

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 erhöht.
- Es werden max. zwei Vollgeschosse festgelegt, die Festsetzung E + D entfällt.
- Die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus wird auf maximal drei begrenzt.
- Die zulässige Wandhöhe wird bei den Dachformen SD, WD auf 6,50 m bei einer Dachneigung von 18° - 24° festgesetzt, bzw. auf 5,00 m bei einer Dachneigung von 25° - 35°.
- Die zulässige Wandhöhe bei der Dachform PD wird traufseitig auf max. 6,00 m und gebelseitig auf max. 8,00 m festgesetzt.
- Es wird die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 5,0 m festgelegt.
- Zusätzlich zum Dachform Satteldach (SD) werden Walmdach (WD) und Pultdach (PD) zugelassen.
- Zusätzlich zu Roten werden Braun- und Grautönen bei den Dachziegelungen zugelassen.
- Dachgauben sind bereits ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Weitere Festsetzungen zu Dachgauben entfallen.
- Aneinandergebauete Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit auszubilden.
- Für Garagen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach eine Grenzgarage mit einer mittleren Wandhöhe von maximal 3,5 m zulässig ist.
- Vor Stellplätze und Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 qm zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- Die Anzahl der Stellplätze für Reihenhäuser wird festgesetzt.
- Die seitliche Einfriedung wird auf eine Höhe von max. 1,50 m ab Oberkante fertiges Gelände festgesetzt.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,00 m zulässig. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss min. 40 cm betragen.

- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- Ergänzt werden Festsetzungen zu Schmutzwasser und Niederschlagswasser.
- Der Grünordnungsplan wurde aktualisiert und die Auswahlhinweise für zu verwendende Gehölze erweitert.

- Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung entfallen folgende Inhalte:

- Die Festsetzung E + D entfällt.
- Festsetzungen zum Bodenaufbau von Stellplätzen und Garagenzufahrten entfallen.
- Festsetzungen zum Zwerchgebiet entfallen.
- Festsetzungen zum Dachüberstand entfallen.
- Festsetzungen zur Grünverhältnisproportion entfallen.
- Festsetzungen zur Farbgebung der Fassaden entfallen.

#### 6.0 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Oberspergerstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über den Lusenweg und einer davon abzweigenden, privaten Stichstraße. Über diese Stichstraße sind lediglich zwei Grundstücke erschlossen, auf welchen auch entsprechende Wendemöglichkeiten für Müll- und Schneeräumfahrzeuge bestehen.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Stadt Cham sichergestellt.

Die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer der Erschließungsstraße werden an die bestehende Kanalisation in der Oberspergerstraße angeschlossen.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.



## I. PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Cham, 19.06.2020

Erster Bürgermeister Martin Stoiber



## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN GEM. PlanZV

### 1.0 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

zulässige Höchstmaße - Mindestmaße werden nicht festgelegt

WA	E D R
0,35	II
o	
Wandhöhen SD, WD: WH traufseitig 6,50 m bei 18°-24° WH traufseitig 5,00 m bei 25°-35° PD: WH traufseitig 6,00 m WH giebelseitig 8,00 m	

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
E D R Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser  
0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
II max. 2 Vollgeschosse (§ 19 BauNVO)  
o offene Bauweise  
SD Satteldach  
WD Walmdach  
PD Pultdach  
WH Wandhöhe in m

### 3.0 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1  Baugrenze

3.2  Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

Hier Zweckbestimmung: Garagen mit Nebenräumen, Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.3  offene Bauweise

**4.0 Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Hier Zweckbestimmung: Feuerwehr

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

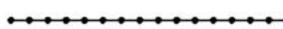
5.1  Straßenverkehrsfläche öffentlich

5.2  Straßenverkehrsfläche privat

5.3  Straßenbegrenzungslinie

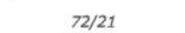
**6.0 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB), Innenkante maßgebend

6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**7.0 Kennzeichen und Nachrichtliche Übernahmen**

7.1  Flurstücksgrenze

7.2  Flurstücksnummer

**8.0 Hinweise**

8.1  Bemaßung

8.2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

8.3  Parzellennummer

8.4  bestehendes Gebäude

8.5  Höhenlinien

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/BEBAUUNGSPLAN

## 1.0 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.2.1 Zahl der Wohneinheiten

Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einzelhaus pro Wohngebäude max. drei Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppel- bzw. Reihnhaus ist je Doppelhaushälfte bzw. je Reihnhaus eine Wohneinheit zulässig.

#### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die natürliche, unveränderte Geländeoberfläche festgesetzt.

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, WD:

- max. 6,50 m  
bei einer Dachneigung von 18°-24°
- max. 5,00 m  
bei einer Dachneigung von 25°-35°

Maximal zulässige Wandhöhe bei der Dachform PD:

- traufseitig max. 6,00 m
- giebelseitig max. 8,00 m

### 1.3 Bauweise

Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise.

offene Bauweise: max. Gebäudelänge 50 m

### 1.4 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweiligen Fassung.

Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## **1.5 Nebenanlagen**

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

Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen, Punkt I. 3.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt I. 3.1 zulässig.

## **2.0 Gestalterische Festsetzungen für Hauptgebäude** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptkörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

- Sattel-/Walmdach (=SD/WD)  
Dachneigung 18°-24° bei einer max. WH von 6,5 m  
Dachneigung 25°-35° bei einer max. WH von 5,0 m
- Pultdach (=PD)  
Dachneigung 12°-18°

Für Walmdächer wird eine Mindestfirstlänge von 3,0 m festgesetzt.

### **2.2 Dachdeckung**

Dachziegel in Rot-, Braun- und Grautönen.  
Begrünte Dächer werden zugelassen.

### **2.3 Dachgauben**

Dachgauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 25° zulässig.

### **2.4 Doppelhaus**

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform, durchgehender First, Dachneigung und Materialverwendung auszubilden.

### **2.5 Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren**

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

### **3.0 Gestalterische Festsetzungen für Garagen, Carports und Nebengebäude** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

#### **3.1 Grenzabstand**

Wenn Garagen oder Carports an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

#### **3.2 Wandhöhen**

Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Hauptgebäude Punkt II. 1.2.2. Es wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wonach eine Grenzgarage mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3,5 m zulässig ist.

#### **3.3 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung**

Für Dachformen und Dachneigungen, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0. Zusätzlich ist ein Flachdach mit Begrünung erlaubt.

Dachflächen von an der Grenze zusammengebauten Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufe sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage oder des Carports richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage oder des Carport.

### **4.0 Garagenzufahrten, Stellplätze und Freisitze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### **4.1 Zufahrt und Einzäunung**

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mind. 5,0 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

#### **4.2 Gestaltung und Niederschlagswasserversickerung**

Stellplätze, Garagenzufahrten und Freisitze sind mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen oder in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern. Als Beläge hierfür sind z.B. geeignet: wassergebundene Decken, Naturstein- und Betonpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Betonpflaster mit wasserdurchlässiger Oberfläche, Rasenkammersteine. Der Gebrauch von Asphalt in den privaten Bereichen ist nicht zulässig.

#### **4.3 Anzahl der Stellplätze**

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung min. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen min. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 qm Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Bei Reihenhäusern ist bis zu einer max. Wohnungsgröße von 50 qm min. 1 Stellplatz, bei einer Wohnungsgröße von 50 qm bis max. 90 qm min. 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von größer 90 qm min. 2 Stellplätze zu errichten. Zuzüglich ist für Besucher je 3 Wohneinheiten min. 1 Stellplatz zu errichten. Garagenstellplätze werden angerechnet.

#### **5.0 Einfriedung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

#### **5.1 Art der Einfriedung**

Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

#### **5.2 Höhe der Einfriedung**

Straßenseitig max. 1,20 m ab Oberkante fertiges Gelände  
Seitlich max. 1,50 m ab Oberkante fertiges Gelände

#### **5.3 Zaunsockel**

Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von min. 15 cm einzuhalten.

## **6.0 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** (Art. 81 BayBO)

### **6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen ausgehend vom natürlichen Gelände auf den Baugrundstücken von max. 2,00 m sind zulässig. Generell sind in einem min. 0,4 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze zu der landwirtschaftlichen Nutzfläche keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

### **6.2 Stützmauern**

Die Ausbildung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig.

## **7.0 Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Mischsystem gewährleistet.

### **7.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

### **7.2 Niederschlagswasser**

Max. 1,5 l/s des Niederschlagswassers jeder Parzelle, das nicht im Baugebiet selbst versickert werden kann, ist gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,0 cbm zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (Anspringen des Notüberlaufs) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig. Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.

## **8.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Es sind nur warmweiße LED-Leuchten mit wenig Blauanteil und max. 3.000 Grad Kelvin zulässig. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

# IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/GRÜNORDNUNGSPLAN

## 1.0 Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen

Die privaten Gartenflächen sind entsprechen den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.

## 2.0 Festsetzungen innerhalb des Baugrundstücks

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 300 qm nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstücks mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

## 3.0 Zu verwendende Gehölze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 3.1 Auswahlliste Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

### 3.2 Auswahlliste Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus carrierei	Apfel-Dorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nussbäume (Pflanzqualität: Hochstamm)

Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten, Wallnuss als Sämling

### 3.2 Auswahlliste heimische Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Kätzchen-Weide
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirschen
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schnellball

#### 4.0 Unzulässige Pflanzenarten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

#### 5.0 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzungen und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### 6.0 Pflanzenbehandlungsmittel

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammenstellung nicht zulässig.

# V. HINWEISE

## 1.0 Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume:	Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden 20 - 40 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden 10 -20 cm

## 2.0 Bodendenkmäler

Auf dem Gelände des Baugebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

## 3.0 Baumaterialien

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze, Naturfarben, Linoleum, ...).

## 4.0 Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken

- 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
  - 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Zu landwirtschaftlichen Grundstücken
- 4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
  - 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

Laut Art. 50 Abs. 2 AGBGB gelten die 4 m Abstand nicht für Stein- und Kernobstbäume, sowie Bäume, die sich in einem Hofraum oder einem Hausgarten befinden.

## **5.0 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB**

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

## **6.0 Solarenergie**

Die Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen. Dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

## **7.0 Angrenzende Landwirtschaft**

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

## **8.0 Niederschlagswasser**

Es bietet sich an, die unter Punkt III. 7.0 festgesetzten Rückhalteschächte mit einem größeren Volumen als dem Mindestrückhaltevolumen (5,0 cbm) zu dimensionieren und das Restvolumen als Brauchwasserspeicher zu nutzen.

## **9.0 Hang-, Schichten- und Grundwasser**

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster, etc.) von baulichen Anlagen auf die Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen ist zu beachten.

# BEGRÜNDUNG

## 1.0 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04.16.04.01 „Windischbergerdorf Süd I“. Somit besteht für das Plangebiet aktuell ein verbindliches Planungsrecht. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 04.16.04.01 „Windischbergerdorf Süd I“ ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

## 2.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden 1. Änderung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur moderaten Nachverdichtung des baulichen Bestandes geschaffen werden.

Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnungsraum durch den demographischen Wandel, sowie der guten Lage und Anbindung des Änderungsgebiets hat sich die Stadt Cham entschlossen, die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

## 3.0 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.16.04.01.1 „Windischbergerdorf Süd I 1. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens.

Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 qm betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.  
Die in der vorliegenden 1. Änderung festgesetzte Gesamtfläche beträgt 8.148 qm und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 qm deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit der vorliegenden 1. Änderung planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innerörtlichen Standortes zu schaffen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete). Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete
4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen Standortes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

#### 4.0 Räumlicher Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

- Fl.Nr. 531/4, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl.Nr. 531/8 (Lusenweg), Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl.Nr. 531/11, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl.Nr. 531/12, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl.Nr. 531/14 (priv. Verkehrsfläche), Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl.Nr. 531/10, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl.Nr. 531/9, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl.Nr. 531/7, Gemarkung Windischbergerdorf
- Fl.Nr. 531/15, Gemarkung Windischbergerdorf

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 8.100 m<sup>2</sup>.

#### 5.0 Inhalte der Änderung

Es wird geregelt, dass nur die Festsetzungen der 1. Änderung für das Plangebiet gelten. Folgende Inhalte werden gegenüber der Urfassung geändert bzw. ergänzt:

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 erhöht.
- Es werden max. zwei Vollgeschosse festgelegt, die Festsetzung E + D entfällt.
- Die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus wird auf maximal drei begrenzt.
- Die zulässige Wandhöhe wird bei den Dachformen SD, WD auf 6,50 m bei einer Dachneigung von 18° - 24° festgesetzt, bzw. auf 5,00 m bei einer Dachneigung von 25° - 35°.
- Die zulässige Wandhöhe bei der Dachform PD wird traufseitig auf max. 6,00 m und giebelseitig auf max. 8,00 m festgesetzt.
- Es wird die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m festgelegt.
- Zusätzlich zur Dachform Satteldach (SD) werden Walmdach (WD) und Pultdach (PD) zugelassen.
- Zusätzlich zu Rottönen werden Braun- und Grautöne bei den Dachziegeln zugelassen.
- Dachgauben sind bereits ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Weitere Festsetzungen zu Dachgauben entfallen.
- Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit auszubilden.
- Für Garagen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach eine Grenzgarage mit einer mittleren Wandhöhe von maximal 3,5 m zulässig ist.
- Vor Stellplätze und Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- Die Anzahl der Stellplätze für Reihenhäuser wird festgesetzt.
- Die seitliche Einfriedung wird auf eine Höhe von max. 1,50 m ab Oberkante fertiges Gelände festgesetzt.
- Die Bodenfreiheit der Einfriedung wird auf 15 cm festgesetzt.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,00 m zulässig. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss min. 40 cm betragen.

- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- Ergänzt werden Festsetzungen zu Schmutzwasser und Niederschlagswasser.
- Der Grünordnungsplan wurde aktualisiert und die Auswahllisten für zu verwendende Gehölze erweitert.
- Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung entfallen folgende Inhalte:
  - Die Festsetzung E + D entfällt.
  - Festsetzungen zum Bodenaufbau von Stellplätzen und Garagenzufahrten entfallen.
  - Festsetzungen zum Zwerchgiebel entfallen.
  - Festsetzungen zum Dachüberstand entfallen.
  - Festsetzungen zur Grundrissproportion entfallen.
  - Festsetzungen zur Farbgebung der Fassaden entfallen.

## 6.0 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Oberspergerstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über den Lusenweg und einer davon abzweigenden, privaten Stichstraße. Über diese Stichstraße sind lediglich zwei Grundstücke erschlossen, auf welchen auch entsprechende Wendemöglichkeiten für Müll- und Schneeräumfahrzeuge bestehen.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Stadt Cham sichergestellt.

Die Schmutzwässer und die Oberflächenwässer der Erschließungsstraße werden an die bestehende Kanalisation in der Oberspergerstraße angeschlossen.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk zu bemessen und auszuführen (DWA A138). Im Vorfeld durchgeführte Sickertests ergaben einen mittleren Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) des Untergrundes von  $1,2 \times 10^{-5}$  m/s. Mit der Baueingabe ist ein gesonderter Entwässerungsplan vorzulegen.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

## **7.0 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken des Baugebietes soll die Durchgrünung des Plangebiets verstärkt werden.

## **8.0 Kinderspielplatz**

Ein Kinderspielplatz ist nicht vorgesehen. Ca. 300 m südlich des Plangebiets befindet sich bereits ein öffentlicher Spielplatz an der Oberspergerstraße, welcher fußläufig zu erreichen ist.

## **9.0 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind aus gestalterischen Gründen und aufgrund des direkt angrenzenden Bebauungsplans „WA Windischbergedorf Süd II“ Festsetzungen auf der Grundlage der örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO aufgenommen worden. Somit kann gewährleistet werden, dass im Plangebiet die gleichen Voraussetzungen wie im angrenzenden Bebauungsplan hergestellt werden können.

Diese betreffen konkret die

- Dachgestaltung der Hauptgebäude,
- die Grenzabstände, Wandhöhen und die Dachgestaltung für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie deren Zufahrten und Stellplätze,
- die Gestaltung und die Höhe von Einfriedungen
- sowie Auffüllungen/Abgrabungen und Stützmauern.

# PRÄAMBEL

Die Stadt Cham erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Windischbergerdorf Süd I" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung.

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M. 1:1000 in der Fassung vom 18.06.2020 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

## §2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Windischbergerdorf Süd I" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB besteht aus:

- Planzeichnungen M. 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 18.06.2020 und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung vom 18.06.2020

## §3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Stadtrat Cham**  
f.d.U.

Unter Beglaubigung vorstehenden Protokollauszuges

- 1) Landratsamt
- 2) Bauverwaltung
- 3) Zum Akt

Cham, 19.06.2020



Erster Bürgermeister Martin Stoiber



# Verfahrensvermerke

- 1.0 Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 19.02.2020 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Windischbergerdorf Süd I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2020 mit Fristsetzung bis 05.06.2020 beteiligt.
- 3.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2020 bis einschließlich 10.06.2020 öffentlich ausgelegt.
- 4.0 Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.06.2020 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Windischbergerdorf Süd I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.06.2020 als Satzung beschlossen.

Cham, 19.06.2020

Stadt Cham



.....  
Erster Bürgermeister Martin Stoiber



- 5.0 Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 22.06.202 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Windischbergerdorf Süd I“ 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 Bebauungsplanänderung „Windischbergerdorf Süd I“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, 23.06.2020

Stadt Cham



.....  
Erster Bürgermeister Martin Stoiber

