

STADT CHAM

LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Hofmark- / Hussitenstraße
Fl.-Nr. 103/6, 103/7 und 103/8
der Gemarkung Chammünster

Vorhabenträger:

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham



Entwurfsverfasser:



J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Aufgestellt: Cham, den 23.02.2022
Geändert: Cham, den 28.04.2022

Projekt Nr. 6238

Einbeziehungssatzung für den Bereich "Hofmark- / Hussitenstraße"

Die Stadt Cham erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist i.V.m. 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 § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 23.02.2022 ist Bestandteil dieser Satzung. Der Planungsumgriff umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 103/6, 103/7 und 103/8, Gmkg. Chammünster mit einer Gesamtfläche von ca. 3.333 m².

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Festsetzung der Grünordnung:

Je Grundstück (Fl.Nr. 103/6, 103/7 und 103/8) sind folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

- Pflanzung von 4 Obstbäumen oder Laubbäumen je Grundstück ohne Standortvorgabe
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt
- Anlegen einer einreihigen Hecke entlang der westlichen Grenze auf gesamter Länge aller 3 Grundstücke wie im Lageplan vom 23.02.22 dargestellt.
Pflanzqualität: Strauch 60 – 100 cm nach der Standortliste für den Naturraum 402 "Cham – Further Senke".

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn			X
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	X		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		X	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	X		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			X
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			X
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	Zweiggriffeliger Weißdorn (Artengruppe)		X	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn (Artengruppe)		X	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			X
<i>Hedera helix</i>	Efeu			X
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe, Aspe			X
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		X	
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	X		X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		X	X
<i>Prunus communis</i>	Holzbirne		X	X
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		X	X
<i>Rhamnus catharticus</i>	Gewöhnlicher Kreuzdorn		X	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz	X		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		X	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	X		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere		X	X
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			X
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	X		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide, Pfingst-Weide		X	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	X		
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	X		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	X		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	X		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Holler		X	X
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder, Roter Holunder			X
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		X	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			X
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde			X
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schnellball	X		

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung festgelegt. Für die Grundflächenzahl wird ein Höchstmaß von GRZ $\leq 0,3$ festgesetzt.
- b) Aufgrund der Lärm-Einwirkung ist folgendes festzuhalten:
Der maßgebliche Außenlärmpegel in Summe aus Verkehrslärm und Sportanlagenlärm beträgt 60 dB(A). Dies entspricht dem Lärmpegel II nach DIN 4109. Das Schalldämmmaß der Fassaden Süd und West der Parzelle 103/8 verbleibt bei 30 dB (A).
Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach der BImSchV auf der Parzelle 103/8 ist abwägbar, sofern passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassadenseiten Süd und West durchgeführt werden.
Der erhöhte bauliche Schallschutz bemisst sich nach DIN 4109 und VDI 2719.
- c) Auf Parzelle 103/8 ist die dinglich gesicherte, bestehende Wasserleitung von Bebauung und Bepflanzung in einer Breite von 6 m (3 m links und 3 m rechts der Achse) freizuhalten.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Cham, den 29.04.2022

.....
Stoiber (Erster Bürgermeister)

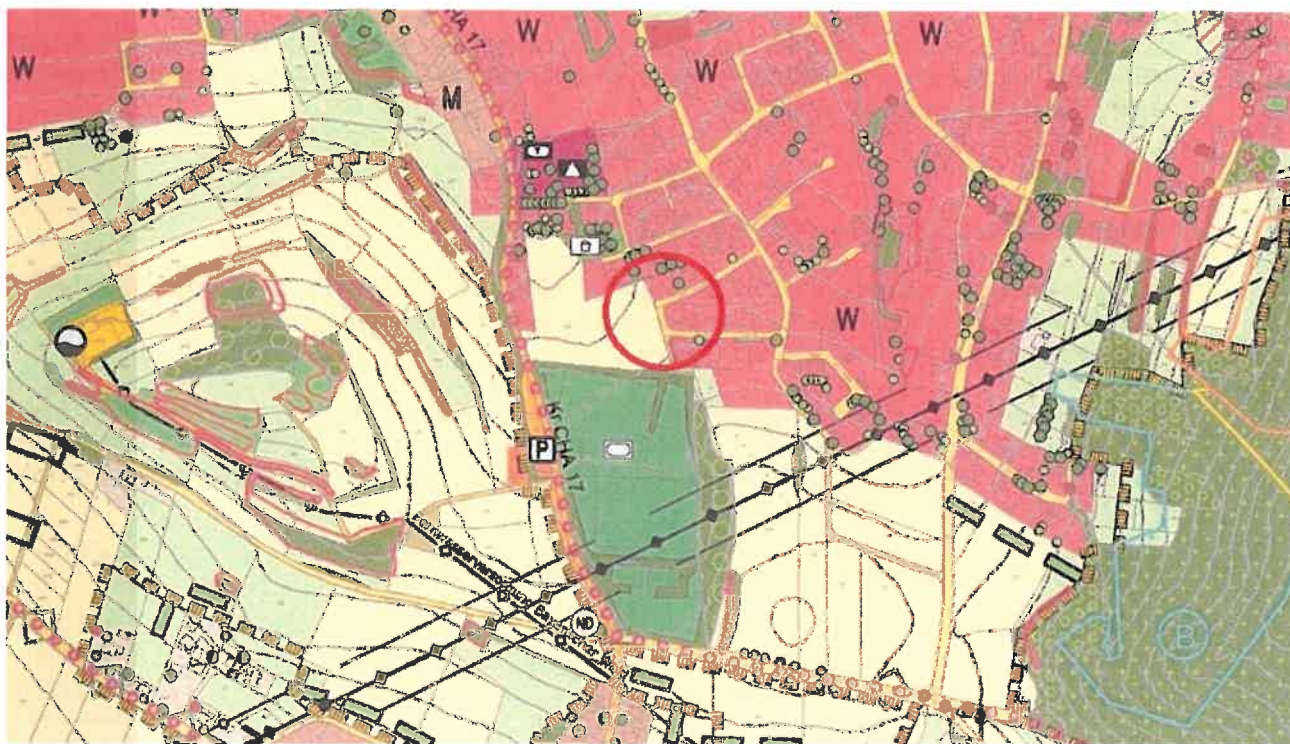
Begründung zur Einbeziehungssatzung für den Bereich Hofmark- / Hussitenstraße

1. Zweck der Satzung

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen im Ortsteil Chammünster ist gegeben. Im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet "Am Münsterbühl" sind keine freien Grundstücke mehr vorhanden.

Private Wohnbaugrundstücke werden nur selten angeboten. Durch die Einbeziehungssatzung soll unter anderem im Rahmen einer geordneten Bebauung durch ein Einfamilienhaus dem Wunsch der bauwilligen Grundstückseigentümerin Rechnung getragen und die Hofmark- / Hussitenstraße wohnbaulich nach Westen weiterentwickelt bzw. abgerundet werden.

Die Grundstücke Flst.Nrn. 103/6, 103/7 und 103/8 Gmkg. Chammünster sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Acker und Grünland) dargestellt und grenzen an das im Zusammenhang bebaute Gebiet an der Hofmark- / Hussitenstraße an. Dieser Bereich besitzt seine Prägung aufgrund seiner baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.



2. Erschließung

Die Erschließung, der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke, ist gesichert. Die Grundstücke liegen an der öffentlichen Verkehrsfläche (Hofmark- und Hussitenstraße).

Im Straßenzug Hofmark- und Hussitenstraße sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser/Abwasser/Energie) verlegt. Die Grundstücke können unmittelbar angeschlossen werden.

Abwasser: Mischwasser - Kanal der Stadt Cham

Wasser: Stadtwerke Cham

Energie: Stadtwerke Cham

Niederschlagswasser:

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen, Rückhaltung und Versickerung über eine belebte Bodenzone ggf. Mulden-Rigolen Versickerung sofern genügend Platz vorhanden) mit einem reinen Rückhaltevolumen von mind. 5,0 m³ und einem Drosselablauf (max. 1,5 l/s) zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Versickerungslösung sind die belebte Bodenzone bzw. Muldenrigolenversickerung dem Sickerschacht vorzuziehen. Ein entsprechender Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist vorzusehen. Die das Rückhaltevolumen von 5 m³ übersteigende Kapazität der Zisterne kann zur Regenwassernutzung wie Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung eingesetzt werden. Die Vorgaben der einschlägigen DWA Regelwerke sind zu beachten und bei der Bemessung umzusetzen.

Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten privaten Flächen auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden. Gegebenenfalls ist hierfür als Abschluss zwischen privater und öffentlicher Fläche eine Entwässerungsrinne vorzusehen.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" aus 2003 mit der aktuellen Fortschreibung vom Dezember 2021.

Ermittlung der Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:

- Fl.Nr. 103/6 Gemarkung Chammünster:	1.212 m²
- Fl.Nr. 103/7 Gemarkung Chammünster:	1.092 m²
- Fl.Nr. 103/8 Gemarkung Chammünster:	1.029 m²

	3.333 m²

Bewertung der Flächencharakteristik des räumlichen Geltungsbereiches: (Bewertungsgrundlage: Biotopwertliste)

- Ackerfläche (A11): BNT (WP): 2

Grundflächenzahl des räumlichen Geltungsbereiches

- GRZ ≤ 0,3

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des räumlichen Geltungsbereiches:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = 3.333 \text{ m}^2 \times 2 \frac{\text{BNT}}{\text{m}^2} \times 0,3 (\text{GRZ}) = 1.999,80 \text{ m}^2$$

Ausgleichsflächenermittlung:

je Parzelle werden vorgesehen:

- 4 Obstbäume (Ausgleichsfaktor 60 m²), Laubbäume (möglicher Ausgleich 90 m²)
- 1-reihige freiwachsende Hecke (3 m Breite), nach Biotopwertliste B14 → WP 5 Punkte

$$\begin{aligned} \text{Hecke:} & \quad 88 \text{ m} \times 3,0 \text{ m} = 264 \text{ m}^2 \\ & \quad 264 \text{ m}^2 \times 5 \frac{\text{WP}}{\text{m}^2} = 1.320,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Bäume:} \quad 3 \text{ Parzellen} \times 4 \text{ Bäume/Parzelle} \times 60 \text{ m}^2/\text{Baum} = 720,00 \text{ m}^2$$

möglicher Ausgleich im räumlichen Geltungsbereich:

$$\begin{aligned} \text{Hecke:} & \quad 1.320 \text{ m}^2 \\ \text{Bäume:} & \quad 720 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Ausgleichsfläche} \quad \frac{\quad}{\quad} = 2.040 \text{ m}^2$$

Der notwendige Ausgleich kann auf den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches durch entsprechende Maßnahmen gewährleistet werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Erweiterung bzw. Abrundung im Lückenschluss der bestehenden Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

5. Emissionsschutz

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist durch die Nähe zu den Sportanlagen im Süden von Lärmauswirkungen durch Sport-, Freizeit- und Verkehrslärm betroffen. Hierfür wurde bereits im Jahr 2014 eine schalltechnische Untersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM durchgeführt. Diese Untersuchung wurde durch eine neuerliche Stellungnahme vom 21.02.2022 von GEO.VER.S.UM auf ihre Gültigkeit bzw. Aktualität hin geprüft.

Das definierte Schalldämmmaß für die Parzelle 103/8 ist in aller Regel bei herkömmlichen Bautypen, Baumaterialien und Wärmeschutzverglasung gewährleistet. Besondere Schallschutzeinrichtungen (Lüftungen etc.) sind in der Regel nicht erforderlich.

Für die Parzellen 103/6 und 103/7 können die Immissionsrichtwerte in allen Betrachtungsfällen eingehalten werden.

Anlagen

- GEO.VER.S.UM Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Bauvoranfrage G. Siegl in Cham-münster vom 07.05.2014
- GEO.VER.S.UM Kurzstellungnahme (Aktualisierung) vom 21.02.2022

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung vom 23.02.2022 den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich "Hofmark- / Hussitenstraße" beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.02.2022 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 08.04.2022 öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.02.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 01.04.2022 gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 28.04.2022 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 28.04.2022 als Satzung beschlossen.



Cham, den 29.04.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be "U. Stoiber", is written over a horizontal dotted line.

Stoiber (Erster Bürgermeister)

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung für den Bereich "Hofmark- / Hussitenstraße" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

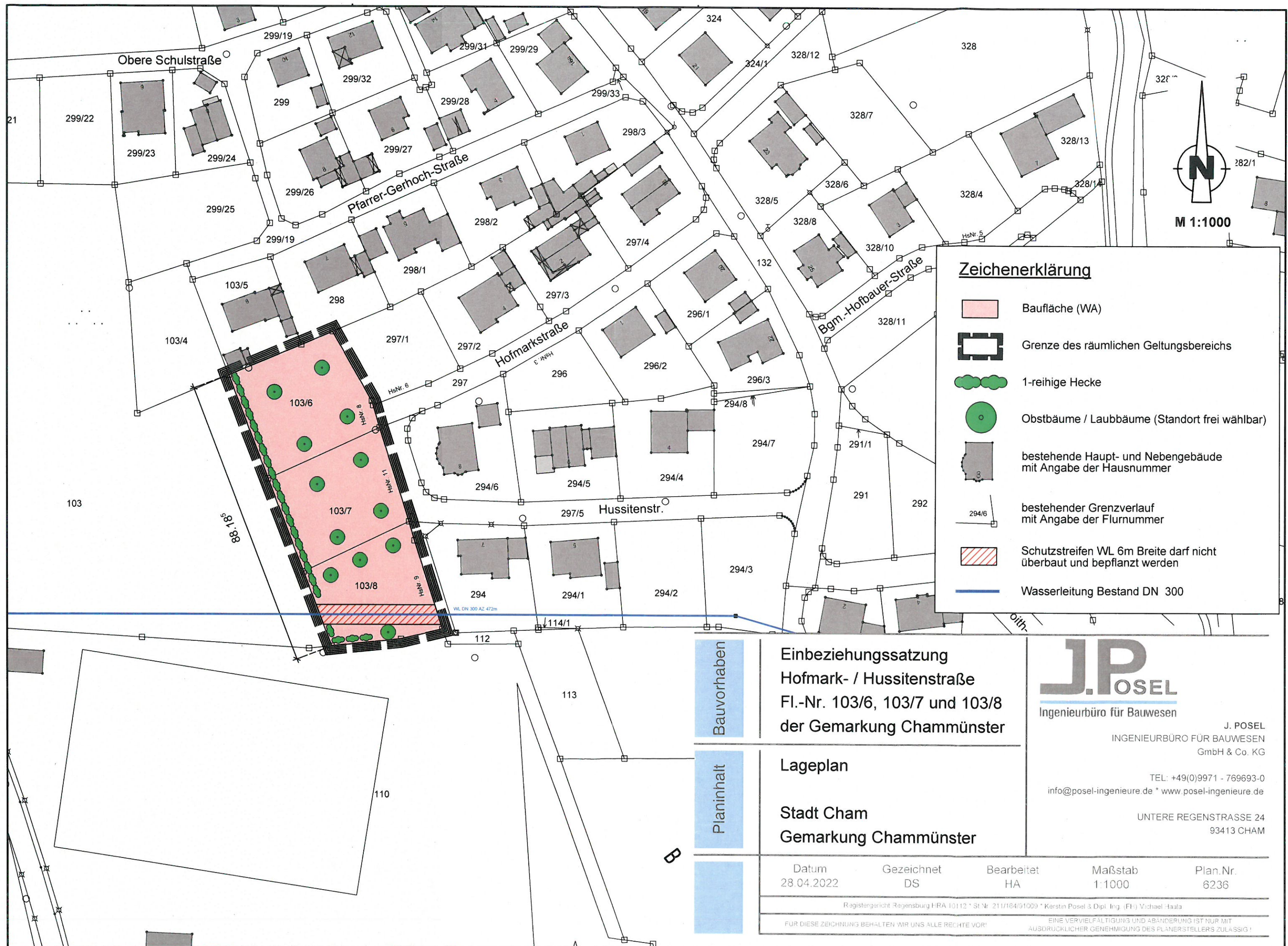
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).



Cham, den 02.05.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be "U. Stoiber", is written over a horizontal dotted line.

Stoiber (Erster Bürgermeister)



Zeichenerklärung

- Baufäche (WA)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1-reihige Hecke
- Obstbäume / Laubbäume (Standort frei wählbar)
- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer
- bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
- Schutzstreifen WL 6m Breite darf nicht überbaut und bepflanzt werden
- Wasserleitung Bestand DN 300

Bauvorhaben

Einbeziehungssatzung
Hofmark- / Hussitenstraße
Fl.-Nr. 103/6, 103/7 und 103/8
der Gemarkung Chammünster

Planinhalt

Lageplan

Stadt Cham
Gemarkung Chammünster

J.P. POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen

J. POSEL
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
GmbH & Co. KG

TEL: +49(0)9971 - 769693-0
info@posel-ingenieure.de * www.posel-ingenieure.de

UNTERE REGENSTRASSE 24
93413 CHAM

Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	Maßstab	Plan.Nr.
28.04.2022	DS	HA	1:1000	6236

Registrierungsamt Regensburg FRA 10112 * St.Nr. 211/164/91009 * Kerstin Posel & Dipl.-Ing. (FH) Michael Haala

FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR!

EINE VERVIELFÄLTIGUNG UND ABÄNDERUNG IST NUR MIT
AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG!