

DECKBLATT

8. Änderung

des Bebauungsplanes „Haidhäuser“

der Stadt Cham *im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB*

Stand:

Fassung des Satzungsbeschlusses: 10.12.2020

Grundstück:

Fl.Nr. 58/1, 54/10, 122/08, 54/21, 54/22, 122/109, 54/20, 54/19, 54/23, 54/3, 122/112, 122/113, 122/114, 54/9, 54/18, 54/24, 122/16, 122/91, 122/115, 54/15, 54/17, 54/1, 54/25, 122/117, 122/190, 122/118, 122/189, 54/8, 54/7, 54/15, 122/19, 54/6, 54/14, 122/120, 54/26, 54/27, 54/28, 54/2, 54, 122/21, 54/5, 54/13, 54/29, 54/30, 54/31, 122/125, 122/122, 122/185, 122/123, 122/188, 122/124, 122/186, 122/187, 54/4, 54/11, 54/12

Gemarkung Altenmarkt

Gemeinde:

Stadt Cham

Marktplatz 3

93413 Cham

Tel. 09971 – 85 790

Poststelle@cham.de

Entwurfsverfasser:

AUMANN + BAUERNFEIND ARCHITEKTEN

Aumann + Bauernfeind Architekten GbR

Marktplatz 6

93449 Waldmünchen

Tel. 0 99 72 | 90 38 9-0

info@aumann-bauernfeind.de

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT.....	1
INHALTSVERZEICHNIS.....	2
A PRÄAMBEL.....	4
B BEGRÜNDUNG	5
1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
2 Grundflächenzahl	5
C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
1 Art und Maß der Nutzung	6
1.1 Art der Nutzung	6
1.2 Maß der Nutzung	6
1.2.1 Grundflächenzahl	6
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse.....	6
1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
2 Bauweise	7
3 Hauptgebäude	7
3.1 Wandhöhe	7
3.2 Dachform	7
3.3 Dachdeckung	7
3.4 Sonnenenergie	8
4 Nebengebäude	8
4.1 Dachform	8
4.2 Dachdeckung	8
4.3 Grenzbebauung	8
4.4 Zufahrten	8
4.5 Stellplatzbedarf	8
5 Abstandsflächen	9
6 Einfriedungen	9
7 Stützmauer und Terrassierungen	9
8 Schutz des Grundwassers.....	9
9 Wasserwirtschaft	9
9.1 Schmutzwasser	9

9.2	Niederschlagswasser	9
10	Begrünung der privaten Gartenflächen	10
10.1	Vorschlagliste zur Artenauswahl.....	10
11	Denkmalschutz	11
12	Beleuchtung	11
13	Gebäude und Zaunflucht.....	11
14	Behandlung der öffentlichen Grünflächen.....	12
D	TEXTLICHE HINWEISE	13
1.1	Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze	13
1.2	Begrünung von Fassaden und Dächern.....	13
1.3	Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB.....	13
1.4	Schutz des Grundwassers.....	13
1.5	Brandschutz	13
2	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	13
2.1	Erdverfärbungen	13
2.2	Schutz von Stromerkabeln.....	14
2.3	Schutz von Ferngasleitungen und dazugehörigen Anlagen.....	14
2.4	Starkregen, Regen und Schneeschmelze	14
2.5	Zugänglichkeit der Normblätter.....	14
3	Planunterlagen	14
E	VERFAHRENSVERMERKE.....	15
F	ÜBERSICHTSLAGEPLAN (M 1:5.000)	16
G	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG BISHERIGE PLANUNG	17
H	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG GEÄNDERTE PLANUNG.....	18
I	REGELBEISPIELE MIT HÖHENFESTSETZUNG.....	19

A PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) hat der Stadtrat Cham die 8. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Haidhäuser“ ist die Planzeichnung M=1:1.000 in der Fassung vom 10.12.2020 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Bestandteil der Satzung**

Die 8. Änderung des Baubauungsplanes „Haidhäuser“ besteht aus den Planzeichnungen mit zeichnerischem Teil M=1:1000, den textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 10.12.2020.

**§ 3
Inkrafttreten**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Haidhäuser“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Cham, den 14.12.2020



Martin Stoiber, 1. Bürgermeister



B BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der planerische Hintergrund für das Änderungsverfahren ist der Wunsch einer wesentlich dichteren Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Damit Bauvorhaben in Zukunft leichter im Genehmigungsverfahren errichtet werden können, wird zudem auch der südlich angrenzende Teil des Geltungsbereiches geändert. Dabei sollen die bestehenden Festsetzungen aus dem Jahre 1994 überarbeitet und aktualisiert werden.

Da die zulässige Grundfläche des Änderungsbereiches weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, wird bei der Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

2 Grundflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich (WA 1, WA 2, WA 3) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die Haupteerschließung für die Wohnsiedlung Haidhäuser und die direkte Anbindung an die Stadt Cham. Die Stadt Cham befindet sich aktuell stark im Wachstum und auch die Nachfrage für Baugrundstücken im Bereich Haidhäuser ist sehr groß. Zukünftig wird die Siedlung Haidhäuser weiter wachsen und die Erschließungsstraße somit immer weiter an Bedeutung gewinnen. Um entlang der nördlichen Erschließungsstraße einen Straßenraum auszubilden ist die angrenzende Bebauung demzufolge linear und in einer bestimmten Mindesthöhe auszubilden.

In beiden Bereichen (WA 1 und WA 2) kommt eine verdichtete Bauweise zur Ausführung. Im WA 1 ist eine Dreigeschossigkeit zwingend festgesetzt und im WA 2 eine Bauweise mit E+I+D. Ebenso ist im WA 1 und WA 2 bis zu 12 Wohnungen bzw. 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Aufgrund dieser Verdichtung ist davon auszugehen, dass die benötigten Stellplätze tw. in einer Tiefgarage ausgewiesen werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (= Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Um im WA 1 und WA 2 die geplante Verdichtung zu realisieren, wird die vorgenannte Überschreitung des § 19 Abs. 4 Satz 2 von 50 auf **75 von Hundert** erhöht.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in den vorherigen Fassungen verlieren im dargestellten Änderungsbereich ihre Gültigkeit und werden nachfolgend festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 21.11.2017 gliedert sich demnach wie folgt:

1 Art und Maß der Nutzung

1.1 Art der Nutzung

Das Änderungsgebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung.

1.2 Maß der Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Plandarstellung zu entnehmen:

- Im WA 1 wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
- Im WA 2 wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
- Im WA 3 wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

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

Im WA 1 und WA 2 wird zudem folgendes geregelt:

Die im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte Überschreitung wird leicht erhöht. Die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen darf bis zu 75 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Geschossigkeit, maximal oder zwingend, ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- WA 1: III zwingend
- WA 2: E + 1 zwingend, zusätzlich + D (Dachgeschoss jedoch kein Vollgeschoss)
- WA 3: E + 1 oder E + D als Höchstmaß

1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 AAbs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

IM WA 2 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

IM WA 3 sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3 Hauptgebäude

3.1 Wandhöhe

Die Wandhöhen an der Traufe, gemessen ab dem Urgelände, dürfen nachfolgende Höhen nicht übersteigen (gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO, Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut).

im WA 1:

- III: SD, WD 11,00 m

im WA 2:

- E+I+D: SD, WD 9,50 m
- E+I+D: PD 11,00 m

im WA 3:

- E+I: SD, WD 8,00 m
- E+I: PD 9,10 m
- E+D: SD, WD 6,50 m
- E+D: PD 8,00 m

Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

3.2 Dachform

Als zulässige Dachformen werden gem. den Darstellungen in der Nutzungsschablone Sattel-, Walm- und Pultdächer zugelassen. Dabei gilt:

im WA 1:

- III: SD, WD mit 5 - 18°

im WA 2 und WA 3:

- E+I+D: SD, WD mit 18 - 24° oder PD mit 12 – 20°
- E+I: SD, WD mit 18 - 24° oder PD mit 12 – 20°
- E+D: SD, WD mit 25 - 39° oder PD mit 12 – 20°

Bei Walmdächern muss der First eine Länge von mindestens 3 m betragen.

3.3 Dachdeckung

Die Dächer sind entsprechend ihrer Dachneigung in rot, braun oder grau einzudecken, bei den Pultdächern sind auch Bleche/Metalle - Farbton grau- oder Glas zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

3.4 Sonnenenergie

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

4 Nebengebäude

4.1 Dachform

Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind entweder als Pultdach auszuführen oder in Dachneigung und Dachform (außer bei extensiv begrünten Dächern) auf das Hauptgebäude abzustimmen.

4.2 Dachdeckung

Es sind auch Carports mit einer Eindeckung aus Blech und extensiv begrünte Flachdächer, und Garagen mit begrünten Flachdächern zugelassen; bei Satteldach wie Hauptgebäude.

4.3 Grenzbebauung

Bei der Errichtung von Nebengebäuden (GA) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor dem Punkt 3.1.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt 1,00 m Breite anzulegen.

Nebengebäude sind auch außerhalb des Baufeldes zulässig.

4.4 Zufahrten

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebunden Flächen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster, Spurbahnen, etc.) auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von mindestens 5 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen aus dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche gelangen, sofern ein Gefälle in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet ist, muss auf der gesamten Zufahrtsbreite eine Entwässerungsrinne innerhalb des Baugrundstücks gesetzt werden.

Die nachrichtlich dargestellte Lage der privaten Grundstückszufahrten gilt als Hinweis.

4.5 Stellplatzbedarf

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 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.

Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit < 50 m²
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit 50-90 m²
- 2 Stellplätze je Wohneinheit > 90 m²

- zusätzlich jeweils 1 Stellplatz für Besucher je 3 Wohnungen

5 Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstände nach Art. 6 BayBO. 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.

6 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedung sind nur Holzlatte- und Hanichelzäune oder Zäune aus filigranen Metallstäben, senkrecht ausgerichtet, bzw. freie Vorgartenflächen, zulässige Höhe des Zaunes max. 1,20 m ab Oberkante des fertigen Geländes, Sockel nicht erlaubt. Zäune aus Blech, Kunststoff oder ähnlichen Materialien sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune, nur mit Punktfundamenten für die Pfosten, bis 1,65 m Höhe ab Oberkante des fertigen Geländes mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher, zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

7 Stützmauer und Terrassierungen

Stützmauern sowie Geländeterrassierungen (Auffüllungen und Abgrabungen) müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können bzw. sind als Trockenmauer bzw. Bruchsteinmauer aus Naturstein (es sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen) auszuführen, die bepflanzt werden müssen. Die max. Höhe beträgt 1,50 m ab Oberkante des fertigen Geländes. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden. Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen und Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

8 Schutz des Grundwassers

Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

9 Wasserwirtschaft

Die Beseitigung des Abwassers ist über einen Mischwasserkanal gewährleistet.

9.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

9.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser, das nicht auf der jeweiligen Bauparzelle versickert werden kann, ist gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Der Drosselabfluss beträgt, abhängig von der Grundstücksgröße, maximal 15 l/(s*ha), bei Grundstücken bis zu 1.000 m² beträgt er 1,5 l/s. Damit dies gewährleistet werden kann, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5,0 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Wenn die Rückhalteeinrichtung

vollgefüllt ist (Anspringen des Notüberlaufs) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig. Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen. Im Bereich der Garagenzufahrten ist eine Entwässerungsrinne zu setzen.

10 Begrünung der privaten Gartenflächen

Im Bereich Parzelle B ist eine 2-reihige Hecke (3 m breit) als Baugebietseingrünung vorzusehen. Im Bereich der Parzellen E, H, K, N, Q, S, U, X, Y ist eine 3-reihige Hecke (4,5 m breit) als Baugebietseingrünung vorzusehen.

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen, reine Steinflächen (Kies, Splitt, Steine, etc., oder Pflaster und andere flächige Befestigungen aus harten Materialien) sind nicht gestattet. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 7.1 Eingrünung des Baugebietes). Schnitthecken sind unzulässig, sowohl am Baugebietsrand als auch zwischen Grundstücken und entlang der Anliegerstraße.

10.1 Vorschlagliste zur Artenauswahl

Wildobstgehölze:

Essbare Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> "Edulis"
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Apfelbeere	<i>Aronia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i>
Schlehen	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrosen	
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>

Heimische Laubgehölze

Bäume

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
Alle Obst- und Nussbäume	

Sträucher

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> und <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> und <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>caprea</i>

Liguster Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte Walnuß, Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle, Reneclaudie, Pfirsich, Esskastanie, Sauerkirsche

Obststräucher:

Johannisbeere rot/ schwarz/ weiß, Stachelbeere rot/ grün, Himbeere, Jostabeere, Brombeere

Ziersträucher:

Pfeifenstrauch, Braut- und Prachtspiere, Sommerflieder, Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie, Ranunkelstrauch, Flieder, Weigelia, Zaubernuss, Duftschneeball, Blutjohannisbeere, Schneebere

Kletterpflanzen

Kiwi (Acitindia chinesis), Efeu (Hedera helix), Wein (Parthenocissus)

Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

a) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

b) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidalaufrichten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

11 Denkmalschutz

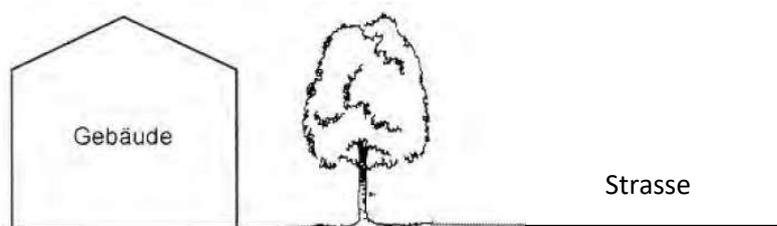
Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.

12 Beleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung dürfen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen, warmweiße LED) verwendet werden.

13 Gebäude und Zaunflucht

Mind. 1 großkroniger Laubbaum ist in der Vorgartenfläche zur Straße zu pflanzen.



14 Behandlung der öffentlichen Grünflächen

Die meisten öffentlichen Grünflächen und Baugebietseingrünungen sind bereits erstellt. Änderungen an diesen erfolgen gemäß dem bereits gültigen Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.08.1994. So werden die bereits vorh. Bäume in der Eingrünung an der Nordseite größtenteils beibehalten und bedingt durch die Verlegung der Grundstückszufahrten ergänzt. Ebenso werden die bereits gepflanzten Bäume und angelegten öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen, auch bedingt durch die Neuanlegung der Grundstückszufahrten, dem vorhandenen Erscheinungsbild angepasst.

D TEXTLICHE HINWEISE

1.1 Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen freiwachsende Hecken angelegt werden (keine Schnitthecken), wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden sollen (Artenauswahl wie unter C 8.1), d.h. es sind auch Ziergehölze zugelassen. Für die Berankung der Wände und Mauern bzw. Zäune sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (z.B. Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

1.2 Begrünung von Fassaden und Dächern

Die Fassaden und Dächer der Haupt- und Nebengebäude sollten begrünt werden. Als Fassadenbegrünung können Weinspaliere, Obstspaliere oder andere geeignete Kletterpflanzen verwendet werden.

1.3 Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager ist bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

1.4 Schutz des Grundwassers

Anfallende Niederschlagswasser sollen im Hinblick auf eine gesicherte Grundwasserneubildung und eine Reduzierung von Hochwassergefahren in Zisternen aufgefangen werden, für die Gartenbewässerung/Toilettenspülung genutzt, oder einer Versickerung auf den privaten Gartenflächen zugeführt werden.

1.5 Brandschutz

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen und muss ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG – DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei 1.600 l/min.

Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Erdverfärbungen

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.

2.2 Schutz von Stromerkabeln

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken Cham GmbH bzw. E.ON Bayern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

2.3 Schutz von Ferngasleitungen und dazugehörigen Anlagen

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungsachse nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten der E.ON Ruhrgas AG gepflanzt werden.

2.4 Starkregen, Regen und Schneeschmelze

Bei der Gebäude und Freiflächenplanung ist zu berücksichtigen, dass unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze) auch bei gering geneigten Flächen zu Oberflächenabfluss und Erdabschwemmungen kommen kann.

2.5 Zugänglichkeit der Normblätter

Alle in den Planunterlagen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Stadt Cham, Marktplatz 2, Zimmer 204, zur Einsicht bereitgehalten.

3 Planunterlagen

Flurkarte M = 1:1.000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen noch dem Text abgeleitet werden.

Cham, den 10.12.2020



Martin Stoiber, 1. Bürgermeister



Unterschrift Entwurfsverfasser:



Heiko Bauernfeind, Architekt
Aumann+ Bauernfeind Architekten GbR
Marktplatz 6, 93449 Waldmünchen



E VERFAHRENSVERMERKE – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB

- 1 Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 19.02.2020 die 8. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht und dabei wurde richtiggestellt, dass die Bebauungsplanänderung in ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird.
- 2 Zu dem Entwurf der 8. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2020 mit Fristsetzung bis 20.11.2020 beteiligt.
- 3 Der Entwurf der 8. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 bekannt gemacht und öffentlich ausgelegt.
- 4 Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.12.2020 die 8. Bebauungsplanänderung „Haidhäuser“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2020 als Satzung beschlossen.

Cham, den 11.12.2020



Martin Stoiber, 1. Bürgermeister



- 5 Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.12.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Bebauungsplanänderung „Haidhäuser“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 8. Bebauungsplanänderung „Haidhäuser“ 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 21.12.2020

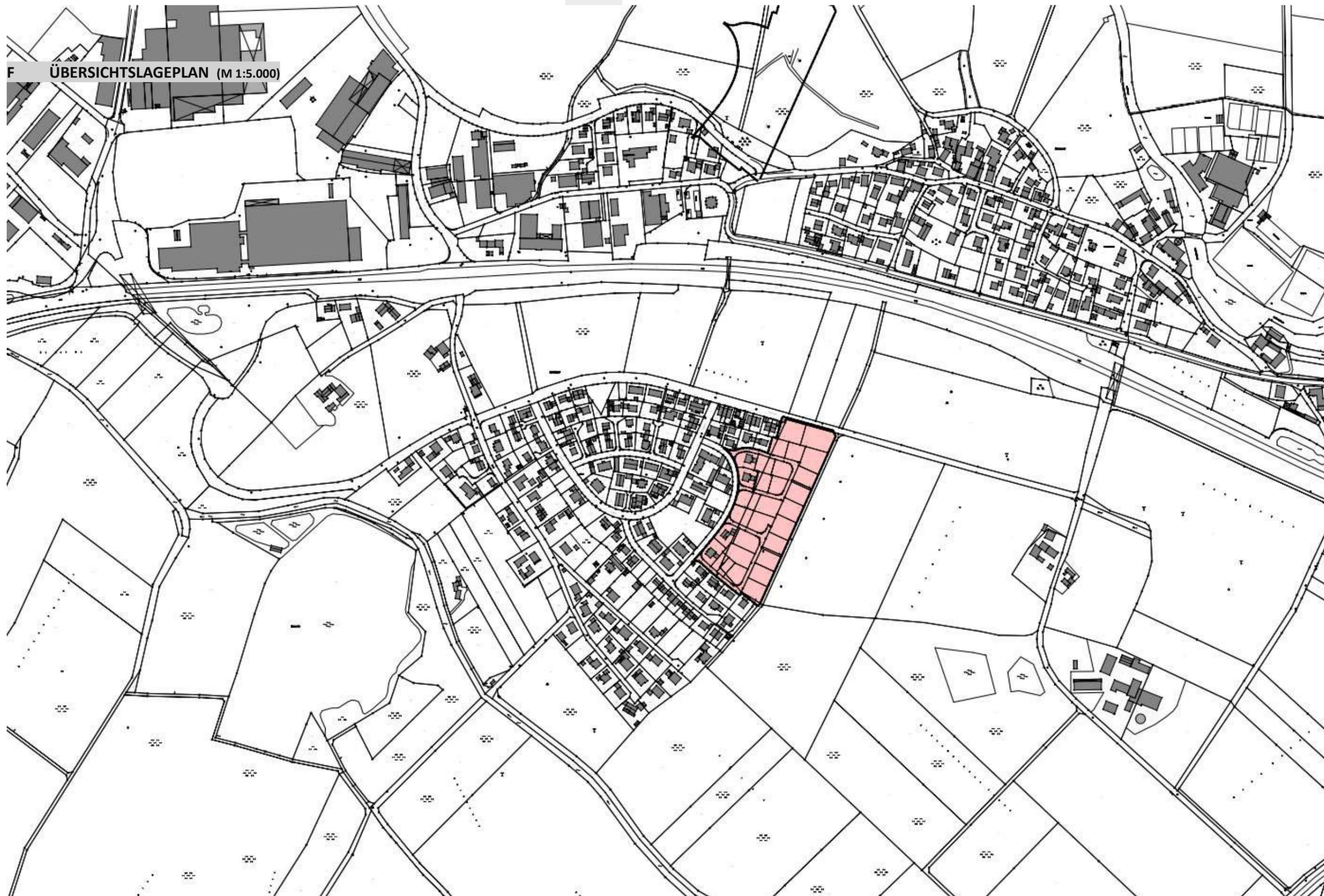


Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

**Unterschrift Entwurfsverfasser:**

Heiko Bauernfeind, Architekt
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR
Marktplatz 6, 93449 Waldmünchen

F ÜBERSICHTSLAGEPLAN (M 1:5.000)



G ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG BISHERIGE PLANUNG



ursprüngliche Planung

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

Außerhalb der Bauräume sind Anlagen nach §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, allgemein zulässig.

(II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend

0,4 z.B. Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 z.B. Geschosflächenzahl (GFZ)

+ D zulässiges Dachgeschoß (kein Vollgeschoss)

Bauweise

o offene Bauweise

--- Baugrenze

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD, PD, WD Satteldach, Pultdach, Walmdach

▲ Ein- Ausfahrt

Nutzungsschablone:	
1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung
2 = Zahl der Geschosse
3 = Grundflächenzahl
4 = Geschosflächenzahl
5 = Bauweise
6 = Dachform

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

122/114 Flurstücksnummer

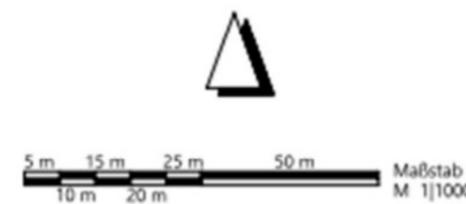
--- gepl. Grenzen

--- best. Grenzen

B Parzellennummer

gepl. Wohnbebauung mit Garage

best. Gebäude



H ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG GEÄNDERTE PLANUNG



geänderte Planung

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß PlanZV

Art und Maß der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

Außerhalb der Bauräume sind Anlagen nach §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder zugelassen werden können, allgemein zulässig.

(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend

E+I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

o offene Bauweise

--- Baugrenze

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD, PD, WD Satteldach, Pultdach, Walmdach

Nutzungsschablone:	
1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung
2 = Zahl der Geschosse
3 = Grundflächenzahl
4 = max. Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude
5 = Bauweise
6 = Dachform

●●● Baugebiets-eingrünung 2-reihig

●●●● Baugebiets-eingrünung 3-reihig

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

122/114 Flurstücksnummer

--- gepl. Grenzen

--- best. Grenzen

B Parzellennummer

● möglicher Baumstandort

--- öffentliche Verkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie

gepl. Wohnbebauung mit Garage

best. Gebäude

▲ mögliche Ein-/Ausfahrt

385 m Höhenlinien

3,00 Angabe in m



I **REGELBEISPIELE MIT HÖHENFESTSETZUNG** (skizzenhaft ohne Maßstab als Hinweis)

