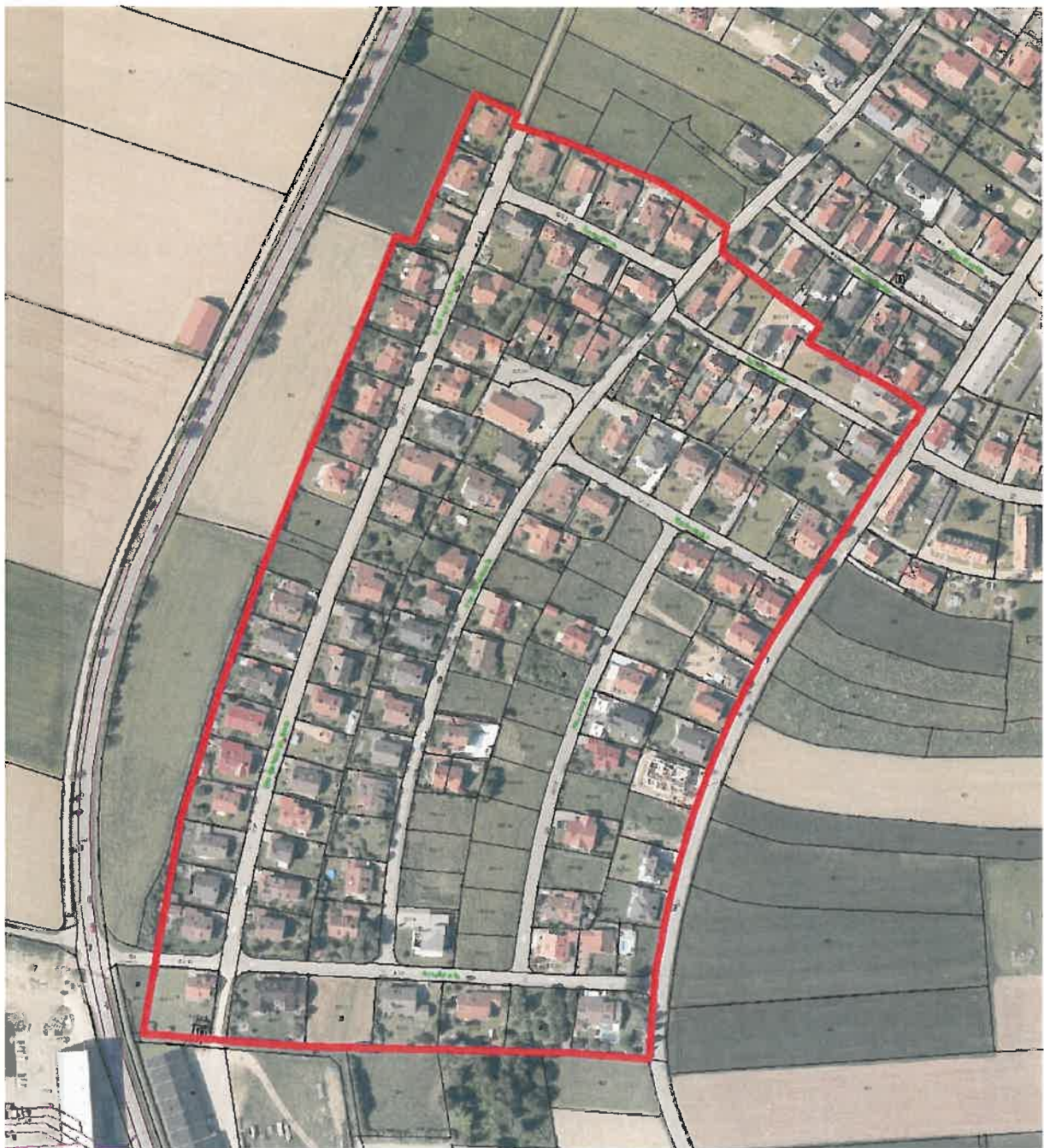


# Stadt Cham



Einfacher Bebauungsplan  
**„Michelsdorf-Mitte“**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



## Satzung

Die Stadt Cham erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan „Michelsdorf-Mitte“ als Satzung.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Michelsdorf-Mitte“ ist die Planzeichnung M 1:2.000 vom 11.01.2022 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

### §2

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Michelsdorf-Mitte“ besteht den Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 28.04.2022.

### § 3

#### Inkrafttreten

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



Cham, 29.04.2022

Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Stoiber'.

Martin Stoiber







Erster Bürgermeister

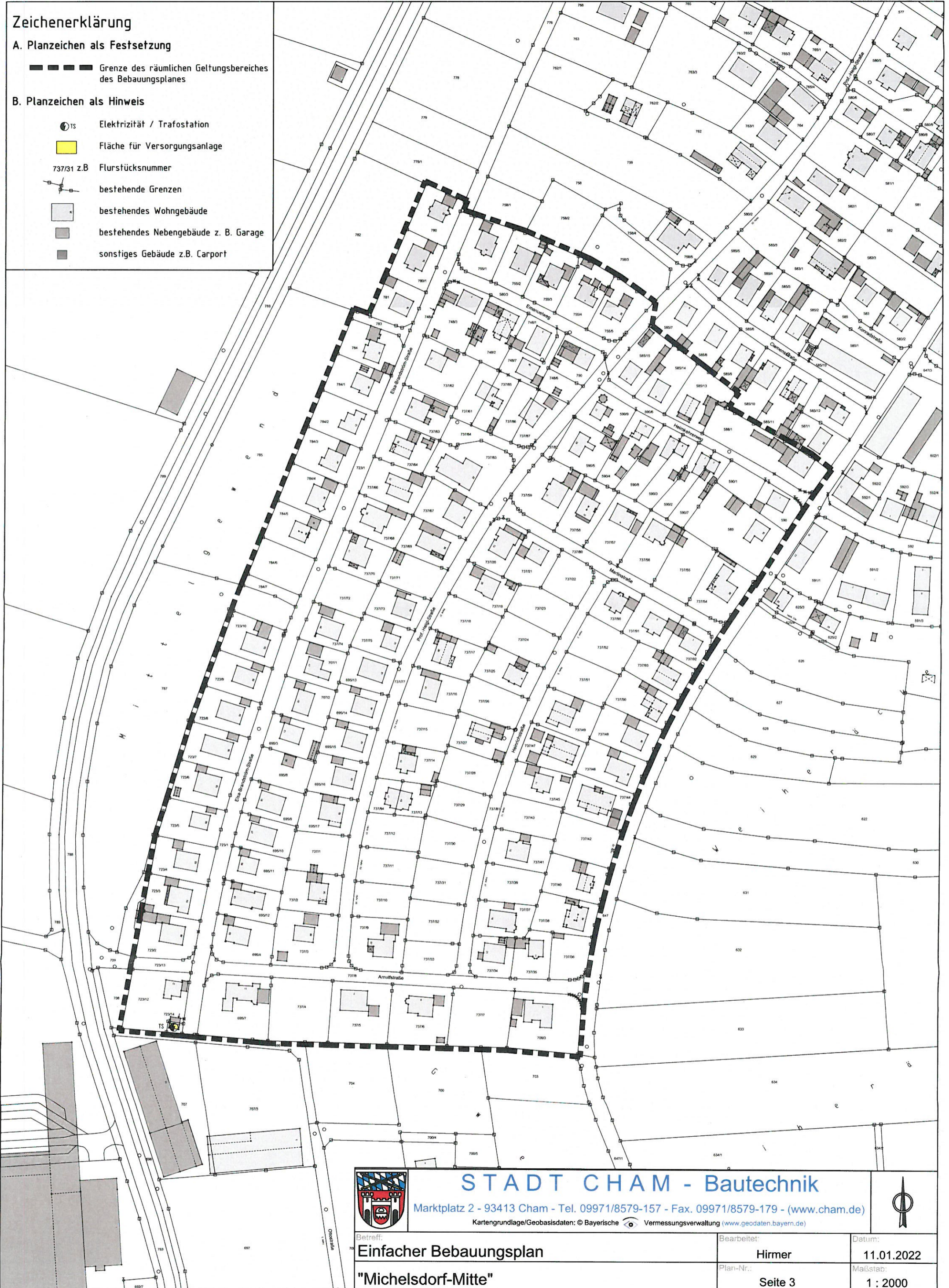
# Zeichenerklärung

## A. Planzeichen als Festsetzung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## B. Planzeichen als Hinweis

-  TS Elektrizität / Trafostation
-  Fläche für Versorgungsanlage
- 737/31 z.B. Flurstücksnummer
-  bestehende Grenzen
-  bestehendes Wohngebäude
-  bestehendes Nebengebäude z. B. Garage
-  sonstiges Gebäude z.B. Carport



**STADT CHAM - Bautechnik**

Marktplatz 2 - 93413 Cham - Tel. 09971/8579-157 - Fax. 09971/8579-179 - ([www.cham.de](http://www.cham.de))

Kartengrundlage/Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



Betreff:  
**Einfacher Bebauungsplan**

Bearbeitet:  
**Hirmer**

Datum:  
**11.01.2022**

**"Michelsdorf-Mitte"**

Plan-Nr.:  
**Seite 3**

Maßstab:  
**1 : 2000**

Im Planungsgebiet liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Altenmarkt:

Flst.Nr.	Lagebezeichnung	Flst.Nr.	Lagebezeichnung	Flst.Nr.	Lagebezeichnung
580 2	TF Prof.-Heigl-Str.	737 64	Elsa-Brandström-Str. 35	737 18	Prof.-Heigl-Str. 37
580 3	Emanuelweg	737 55	Martinstr.	737 15	Prof.-Heigl-Str. 43
585 14	Heimkehrerweg 6	737 57	Martinstr. 8	737 16	Prof.-Heigl-Str. 41
585 13	Heimkehrerweg 4	737 56	Martinstr. 6	737 17	Prof.-Heigl-Str. 39
585 15	Heimkehrerweg 8	737 61	Prof.-Heigl-Str. 30a	737 77	Prof.-Heigl-Str.
588 1	Michelsdorf 24	737 62	Elsa-Brandström-Str. 31	737 74	Elsa-Brandström-Str. 45
589	Michelsdorf 26	737 63	Elsa-Brandström-Str. 33	737 73	Prof.-Heigl-Str. 40
590 1	Heimkehrerweg	737 58	Martinstr. 10	737 72	Elsa-Brandström-Str.
590	Heimkehrerweg 1	737 48	Michelsdorf 36	737 82	Prof.-Heigl-Str.
590 2	Heimkehrerweg 7	737 50	Michelsdorf 34	737 81	Heinrichstr.
590 8	Heimkehrerweg 11	737 51	Heinrichstr. 5	737 85	Prof.-Heigl-Str. 30a
590 9	Prof.-Heigl-Str. 27	737 52	Heinrichstr. 3	737 75	Prof.-Heigl-Str. 42
590 7	Heimkehrerweg 5	737 54	Michelsdorf 28	737 83	Prof.-Heigl-Str. 32
590 5	Prof.-Heigl-Str. 29	737 37	Heinrichstr. 19	737 80	Martinstr.
590 6	Heimkehrerweg	737 59	Prof.-Heigl-Str. 31	737 86	Prof.-Heigl-Str.
590 4	Heimkehrerweg 13	737 29	Heinrichstr.	737 84	Prof.-Heigl-Str.
590 3	Heimkehrerweg 9	737 34	Heinrichstr. 21	737 87	Prof.-Heigl-Str. 30
695 16	Prof.-Heigl-Str. 50	737 35	Arnulfstr. 2	737 92	Martinstr. 1
695 15	Prof.-Heigl-Str. 48	737 27	Heinrichstr. 12	737 93	Michelsdorf 32
695 17	Prof.-Heigl-Str. 52	737 32	Heinrichstr.	737 90	Martinstr. 5
695 10	Elsa-Brandström-Str. 57	737 28	Heinrichstr.	737 91	Martinstr. 3
695 14	Prof.-Heigl-Str. 46	737 33	Heinrichstr.	737 1	Prof.-Heigl-Str.
695 12	Elsa-Brandström-Str. 61	737 26	Heinrichstr.	737 3	Prof.-Heigl-Str. 58
695 13	Prof.-Heigl-Str. 44	737 31	Heinrichstr.	737 2	Prof.-Heigl-Str. 56
695 11	Elsa-Brandström-Str. 59	737 30	Heinrichstr.	737 5	Arnulfstr. 7
695 8	Elsa-Brandström-Str. 53	737 24	Heinrichstr.	737 4	Arnulfstr.
695 9	Elsa-Brandström-Str. 55	737 22	Martinstr.	737 6	Arnulfstr. 5
695 7	Arnulfstr. 11	737 25	Heinrichstr. 8	748 1	Emanuelweg 3
695 4	Elsa-Brandström-Str. 63	737 49	Heinrichstr. 7	748 7	Emanuelweg 3a
695 3	Elsa-Brandström-Str. 51	737 47	Heinrichstr. 9	748 6	Prof.-Heigl-Str.
700 3	Arnulfstr. 1	737 43	Heinrichstr. 13	748 4	Michelsdorf
707 1	Elsa-Brandström-Str. 47	737 46	Michelsdorf 38	748 3	Emanuelweg 7
707 2	Elsa-Brandström-Str. 49	737 42	Michelsdorf 42	748 2	Emanuelweg 5
723 8	Elsa-Brandström-Str. 54	737 45	Heinrichstr. 11	750 -	Emanuelweg 1
723 11	Elsa-Brandström-Str.	737 39	Heinrichstr. 17	755 2	Emanuelweg 8
723 10	Elsa-Brandström-Str. 50	737 44	Michelsdorf 40	755 3	Emanuelweg 6
723 12	Arnulfstr. 13	737 38	Michelsdorf 46	755 1	Emanuelweg 10
723 13	Michelsdorf	737 41	Heinrichstr. 15	755 5	Prof.-Heigl-Str. 28
723 14	Arnulfstr.	737 94	Prof.-Heigl-Str. 47	755 4	Emanuelweg 4
723 7	Elsa-Brandström-Str. 56	737 40	Michelsdorf 44	776	TF Mittलगewend
723 9	Elsa-Brandström-Str. 52	737 36	Arnulfstr.	780 1	Elsa-Brandström-Str. 34
723 6	Elsa-Brandström-Str. 58	737 13	Prof.-Heigl-Str. 49	780	Elsa-Brandström-Str. 32
723 2	Elsa-Brandström-Str. 66	737 14	Prof.-Heigl-Str. 45	781	Elsa-Brandström-Str. 36
723 3	Elsa-Brandström-Str. 64	737 9	Prof.-Heigl-Str. 57	783	Mittलगewend
723 4	Elsa-Brandström-Str. 62	737 11	Prof.-Heigl-Str. 53	784	Elsa-Brandström-Str. 38
723 5	Elsa-Brandström-Str. 60	737 12	Prof.-Heigl-Str. 51	784 1	Elsa-Brandström-Str. 40
723 1	Elsa-Brandström-Str.	737 10	Prof.-Heigl-Str. 55	784 7	Mittलगewend
737 68	Elsa-Brandström-Str. 39	737 7	Arnulfstr.	784 4	Elsa-Brandström-Str. 46
737 71	Prof.-Heigl-Str.	737 8	Arnulfstr.	784 5	Elsa-Brandström-Str. 48
737 70	Elsa-Brandström-Str. 41	737 21	Martinstr. 7	784 3	Elsa-Brandström-Str. 44
737 67	Prof.-Heigl-Str. 34	737 23	Heinrichstr.	784 2	Elsa-Brandström-Str. 42
737 69	Prof.-Heigl-Str. 36	737 19	Prof.-Heigl-Str. 35	784 6	Mittलगewend
737 66	Elsa-Brandström-Str. 37	737 20	Prof.-Heigl-Str. 33	787	TF Mittलगewend

TF = Teilfläche

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Michelsdorf-Mitte“ sind zulässig:

- je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und
- je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen.

## **2. Begründung**

### **Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Michelsdorf-Mitte“**

Der Stadtrat Cham hat am 27.01.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Michelsdorf-Mitte“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufzustellen und das weitere Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Gebiet „Michelsdorf-Mitte“ wurde seit Anfang der 70er Jahre fast ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Teilweise wurden diese zwischenzeitlich vergrößert, um die Gebäude an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anzupassen und Räumlichkeiten für Familienangehörige zu schaffen.

In den nächsten Jahren steht zum einen bei einigen Grundstücken ein Generationenwechsel an, zum anderen sind noch sehr viele freie Grundstücke vorhanden. Erste größere Mehrfamilienwohnhäuser wurden bereits errichtet, andere sind in Planung.

Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich von den dort vorherrschenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel erheblich. Es werden deutlich mehr Stellplätze benötigt und die Freiflächen werden typischerweise deutlich intensiver genutzt. Eine vermehrte Ansiedlung von Mehrfamilienwohnhäusern in dem Gebiet ist städtebaulich nicht verträglich. Auch sollte eine wesentliche Zunahme des Verkehrs vermieden werden.

Für den Bereich „Michelsdorf-Mitte“ gab es bereits einen Bebauungsplan. Der Plan enthielt allerdings kaum Festsetzungen, die den heutigen komplexen Anforderungen an die bebaute Umwelt entsprachen und setzte den Gestaltungsmöglichkeiten der Bewohner vielfach enge Grenzen. Dieser alte Bebauungsplan wurde deshalb mit Rechtskraft zum 22.09.2018 aufgehoben.

Aus den vorgenannten Gründen soll für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich ein sog. einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Ziel es ist, die Zahl der Wohneinheiten auf ein für die bestehende Bebauung verträgliches Maß festzulegen. Die hierzu aufgenommene bauplanungsrechtliche Festsetzung „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme vom 17.12.2021 (s. Anlage 1) auf. Erhoben wurde dabei die aktuelle Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Michelsdorf-Mitte“ je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte ebenfalls maximal 2 Wohnungen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Mit der Angabe zur Höchstzahl für Wohnungen je Wohngebäude soll vor allem das städtebauliche Erscheinungsbild mit einer einheitlichen Struktur in Bezug auf die Wohnform Ein- und Zweifamilienhäuser erhalten und gesichert werden.

### **3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen wird der Bebauungsplan „Michelsdorf-Mitte“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt:

- Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Innenbereich (nach § 34 BauGB) wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.  
Die auf den Grundstücken Flst.Nr. 737/44 und 737/47 vorhandene Bebauung mit fünf bzw. vier Wohnungen unterliegt dem Bestandsschutz, besitzt aber keine zentrale Bedeutung und auch keine die städtebauliche Situation beherrschende Größe.
- Es ist erkennbar, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.
- Die Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planänderung nicht vorbereitet oder begründet.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten besteht.
- Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Erschließung der Grundstücke.
- Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf den Erschließungsaufwand.
- Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
- Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Durchgeführt wurden die Auslegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Aus den vorgenannten Gründen sind die Vorschriften über die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nicht anzuwenden. Somit fehlt auch die Grundlage für die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

## **4. Hinweise und Empfehlungen**

### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sind auf den einzelnen Bauparzellen Einrichtungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zu schaffen. Für überschüssiges Niederschlagswasser sind im Bereich der einzelnen Bauparzellen Vorkehrungen zur Versickerung zu treffen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (aktuelle Merkblätter DWA M 153 und A 138) sind zu beachten; ein Nachweis ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Anforderungen der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW sind zu berücksichtigen.

Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten, privaten Flächen auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen (analog § 5 Abs. 5 Entwässerungssatzung - EWS). Ggf. muss für die Ableitung des Niederschlagswassers im Einfahrtbereich eine Entwässerungsrinne eingebaut werden.

### **Fasadengestaltung**

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

### **Solarenergieanlagen/Sonnenkollektoren**

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in die Dachlandschaft beachtet werden.

### **Naturschutz**

Auf den Parzellen Flst.Nrn. 737/26, 737/71 und 737/72 befinden sich Gehölze, die Lebensstätten für verschiedene Tierarten darstellen können. Eine ordnungsgemäße Nutzung und Pflege sowie eine Baufeldfreimachung/Erschließung dieser Parzellen ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich (Art 16 BayNatSchG, §§ 39 Abs. 5 Nr. 2, 44 Abs.4 BNatSchG).

Die Parzelle Flst.Nr. 737/7 ist vollflächig mit Gehölzen bestanden. Diese Gehölze unterliegen dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG, da sie auch in Verbindung mit dem Feldgehölz auf der benachbarten südlich angrenzenden Flst.Nr. 700 stehen und dürfen nicht gerodet, abge-schnitten, gefällt oder auf sonstige Weise erheblich beeinträchtigt werden. Ein Ausnahme-antrag wäre bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen, mit entsprechendem gleich-artigen Ausgleich in Art und Umfang (§ 23 Abs. 3 BNatSchG) und nur vom 1. Oktober bis 28. Februar (§ 39 BNatSchG) möglich.

### **Außenbeleuchtung**

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche und umweltschonende Beleuchtungssysteme verwendet werden. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Streuendes Licht ist zu vermeiden. Es sollte eine gezielte, nach unten gerichtete Beleuchtung verwendet werden, die zeitlich geregelt ist.

### **Schutz des Bodens**

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

### **Altlasten**

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche

Bodenveränderung oder auf eine Abtlagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

### **Denkmalschutz**

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

### **Zugänglichkeit der Normblätter**

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

## **Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 die Einleitung des Verfahrens über die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Michelsdorf-Mitte“ beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 08.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2022 bis 18.03.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2022 unter Fristsetzung bis zum 11.03.2022 beteiligt.
4. Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.04.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2022 als Satzung beschlossen.



Cham, 29.04.2022

Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Stoiber'.

Martin Stoiber

Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Cham, 02.05.2022

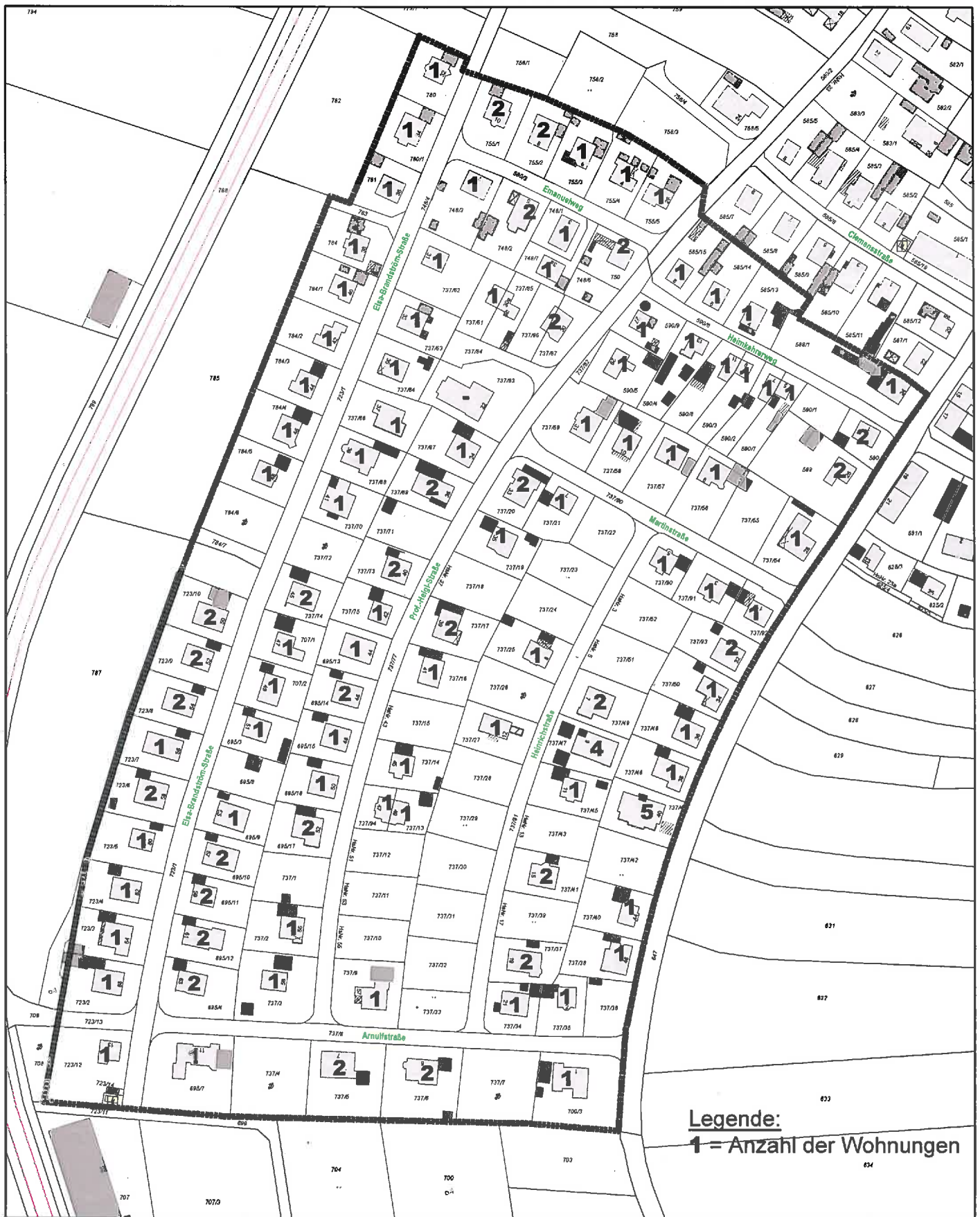
Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Stoiber'.

Martin Stoiber

Erster Bürgermeister





# STADT CHAM - Bauverwaltung

Marktplatz 2 - 93413 Cham - Tel: 09971/8579-0 - Fax: 09971/8579-79 - Internet: [www.cham.de](http://www.cham.de)  
 Kartengrundlage/Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



Betreff:  
**Bestandsaufnahme mit  
 Anzahl der Wohnungen**

Bearbeitet:  
**Herr Scheurer**  
**Anlage 1**

Datum:  
**17.12.2021**  
 Maßstab:  
**1:2.500**