

**Präambel**

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 28.06.2023 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" besteht aus:

- Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 28.06.2023, Übersichtslageplan und den Planischen und Planlichen Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht vom 28.06.2023
- Anlagen: Anlage 1: Kurzstellungnahme zur Naherholungs- und Einzelhandelsfläche der Stadt Cham von der „DIE STADTENTWICKLUNG GmbH“, Kaufbeuren, vom März 2023

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stad Cham, den 28.06.2023.

**§ 3 Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

**HINWEIS:**

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "KATZBACH-WEST" GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN. DIE URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "KATZBACH-WEST" WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG INSGESAMT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG ERSETZT.

**II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sonstiges Sondergebiet SO "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.1 Im Untergeschoss:  
- großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> als Verbrauchermarkt für den Verkauf von Getreiden, Nahrungs- und Genussmitteln, sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Im Erdgeschoss und den Obergeschossen:  
- Räume für Wohnnutzung  
- Räume für Büro/ Nutzung  
- Räume für freie Berufe

1.1.2 Auf der Fläche des mit Planzeichen Nr. II.4.5 gekennzeichneten Bereiches im Erdgeschoss:  
- Tankstelle mit Kassenbereich

Auf der Fläche des mit Planzeichen Nr. II.4.5 gekennzeichneten Bereiches in den Obergeschossen:  
- Räume für Wohnnutzung  
- Räume für Büro/ Nutzung  
- Räume für freie Berufe

**2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 a abweichende Bauweise: wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

2.2 Baugrenze

2.3 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. hier: PKW-Stellplätze und Einkaufswagen-Einhausungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**3.0 VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich - hier: Gehweg

3.2 Ein- und Ausfahrtsbereich

**4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkarte maßgebend)

4.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für das jeweilige Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.3 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für festgesetzte Stützmauern

4.4 Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Wandhöhen und unterschiedliche Höhenbezugspunkte

4.5 Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Art der baulichen Nutzung gem. Punkt II.1.1.1 und II.1.1.2

4.6 Stützmauer

**5.0 GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

5.1 zu erhaltende Einzelbäume

5.2 zu pflanzende Einzelbäume:

5.2.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artentliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.1, eine lagemäßige Standortverteilung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

**6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

**E1** Aufbau einer Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.3) Die planlich festgesetzte Fläche muss mit einer Pflanzdichte von 1 Stück/ 3,0 m<sup>2</sup> bepflanzt werden.

**7.0 LÄRMSCHUTZ**

7.1.1 TF 1 - Emissionsbezugsfläche für Emissionskontingent  
L<sub>eq,Tag</sub> = 55 dB(A)/m<sup>2</sup>  
L<sub>eq,Nacht</sub> = 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

7.1.2 TF 2 - Emissionsbezugsfläche für Emissionskontingent  
L<sub>eq,Tag</sub> = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
L<sub>eq,Nacht</sub> = 46 dB(A)/m<sup>2</sup>

7.2 Bezugspunkt mit Richtungssektoren A - E für Zusatzkontingente gem. zeitlichem Bericht von IB Geoplan GmbH aus Osterhofen vom 13.10.2020 (Anlage I)

**8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

8.1 Flurstücksgrenze

8.2 Flurstücknummer

8.3 Bestandsgebäude

8.4 Abbruch Bestandsgebäude

8.5 HQ extrem-Linie (nachrichtliche Übernahme aus Umweltatlas Bayern)

8.6 HQ 100-Linie (nachrichtliche Übernahme aus Umweltatlas Bayern) (HQ 100-Fläche westlich davon)

8.7 2 Richtfunkverbindungen 508552359\_508556142 (Telefonica) - Frenselzone in vertikalem Korridor zur 163 m und 203 m über Grund, horizontaler Schutzkorridor mind. +/- 30 m, vertikaler Schutzabstand mind. +/- 20 m

**9.0 HINWEISE**

9.1 Bemalung

9.2 geplante Gebäude

9.3 geplante PKW-Stellplätze

9.4 geplante Einkaufswagen-Einhausung

9.5 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Metern

9.6 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Bauweise

max. zulässige Grundflächenzahl GRZ (abhängig von überbautem GRZ zur Grundstücksfläche)

max. 0,93

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGL UND BAUNVO**

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, § 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: max. 0,93

1.1.2 WH max. zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt für Gebäude unter Punkt II.4.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika.

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt für Gebäude unter Punkt II.4.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika.

1.1.3 FH max. zulässige Firshöhe (FH) in Metern gem. Planeintrag

Für die Firshöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt Punkt II.4.2 bis zum First.

**Schemaschnitte:** Satteldach, Pultdach, Flachdach

**1.2 Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Die Tiefe der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt 0,4 H, jeweils aber mind. 3 m. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Abschluss der Wand, dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

**1.3 Nebenanlagen**

Vorfahrtsweg Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen der durch Planzeichen II.2.2 und II.2.3 festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Anlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- Fußwege
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen
- Überdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m
- Fahrradbstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup>
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung
- Einfriedigungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf dem Baugrundstück (außerhalb der HQ100-Fläche) sind Aufschüttungen von maximal 1,5 m und Abgrabungen von maximal 6,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

Im Bereich innerhalb des HQ 100 (sh. Planeintrag) sind Aufschüttungen von maximal 1,0 m zulässig, die maximal zulässige Kubatur der Aufschüttung wird jedoch auf 95 m<sup>3</sup> begrenzt. Der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes wird gemäß der Festsetzung unter Punkt III. 5.0 ausgeglichen.

**1.5 Stützmauern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der Anlieferung (Rampenanlage) sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 5,60 m, im Bereich der Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 2,7 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt für Stützmauern unter Punkt II.4.3, erlaubt.

**2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO**

2.1 Dachform/ Dachneigung

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

- geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Pultdach;
- Flachdach mit Dacheintrag mit max. 5°
- Dachneigung Pultdach 5° - 15°
- Dachbegrünung ausdrücklich erlaubt

2.2 Dachdeckung

Dachpfannen und -ziegel, beschichtete Blechdeckungen, Flachdachabdichtung, Gründach, Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titan sind nicht erlaubt. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach angebracht zu montieren.

2.3 Werbeanlagen

Pro Fassadenseite sind bis zu 4 Werbeflächen mit einer maximalen Gesamtgröße von je 10 m<sup>2</sup> erlaubt.

Fahnenmasten bis 8 m Höhe und Pylone mit einer Höhe bis zu 6 m sind zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Zudem darf durch Leuchtreklame keinerlei Blendwirkung für den Autoverkehr entstehen. Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den Autoverkehr entstehen kann.

2.4 Einfriedigung / Zaunssockel

Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,15 m ab OK fertiges Gelände

Zaunssockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

**3.0 WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

**Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende städtische Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

**Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des nicht sichererfähigen anstehenden Bodens nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen entlang der Katzbach Straße über eine Regenrückhaltebeckenanlage mit 15 l/schaft Grundstücksgröße gesammelt in den kommunalen Mischwasserkanal geleitet. Das Regenwasser aus den tieferliegenden Dachflächen und versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrückt in den westlichen gelegenen Flutgraben (außerhalb Geltungsbereich) abgeleitet.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wasserrechenes (BayWO) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“) zu beachten. Für freischwemmende Hecken u. Gehölzgruppen:

3.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wasserrechenes - BayWO - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwVw - maßgebend.

**4.0 IMMISSIONSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden festgesetzt:

4.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen festgesetzten Emissionskontingente L<sub>eq,Tag</sub> nach DIN 45991 weder tags (6:00 bis 22:00 h) noch nachts (22:00 bis 6:00 h) überschreiten.

Teilfläche	Größe [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent L <sub>eq,Tag</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	Tag (6h - 22h)	Nacht (22h - 6h)
TF 1	= 919	55	45	45
TF 2	= 5.593	60	46	46

Die Größe der Emissionsbezugsflächen der einzelnen Teilflächen ist der obenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die Geometrie der Emissionsbezugsflächen der einzelnen Teilflächen ist der nachfolgenden Grafik und dem Gutachten zu entnehmen.

Sektor	Zusatzkontingent L <sub>eq,Tag</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	Tag (6h - 22h)	Nacht (22h - 6h)
A	9	9	9
B	5	5	5
C	3	3	3
D	4	4	4
E	1	1	1

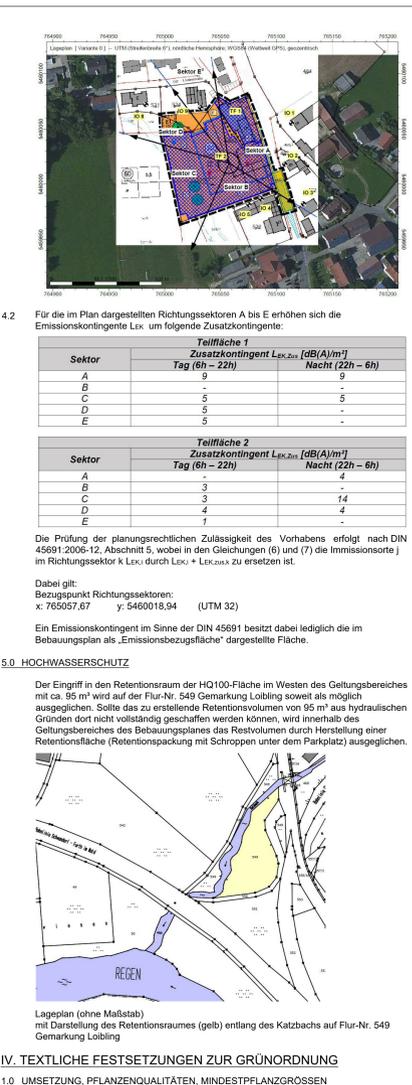
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45991 besteht dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

**5.0 HOCHWASSERSCHUTZ**

Der Eingriff in den Retentionsraum der HQ100-Fläche im Westen des Geltungsbereiches mit ca. 95 m<sup>2</sup> wird auf der Flur-Nr. 549 Gemarkung Lobling soweit als möglich ausgeglichen. Sollte das zu erstellende Retentionsvolumen von 95 m<sup>3</sup> aus hydrologischen Gründen dort nicht vollständig geschaffen werden können, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes das Restvolumen durch Herstellung einer Retentionsfläche (Retentionspackung mit Schotter unter dem Parkplatz) ausgeglichen.

Lageplan (ohne Maßstab) mit Darstellung des Retentionsraumes (gelb) entlang des Katzbachs auf Flur-Nr. 549 Gemarkung Lobling



**1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

**Allgemeines**

Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auslebende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

Für freischwemmende Hecken u. Gehölzgruppen:  
Pflanzdichte 1 Stück/ 1,5 m<sup>2</sup> bei Reihenpflanzung, Pflanzdichte 1 Stück/ 3,0 m<sup>2</sup> bei Flächenpflanzung.

**2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Stellplätze

Die Baumscheiben (Pflanzraum) im Bereich der Stellplatzflächen müssen eine Größe von mindestens 2,50 m x 4,00 m aufweisen.

**3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Baume I. Ordnung:

Art	Art
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

3.2 Baume II. Ordnung:

Art	Art
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Äpfelbäume
Carpinus betulus	Hainbuche
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling
Osobäume	als Sämling
Walnuss	als Sämling

3.3 Sträucher:

Art	Art
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Sah-Rose
Salis caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

**4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Eddellernen oder Edeleichen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängelarten (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 Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachverlaufende Sträucher zu verwenden. Bäume und bewurzelte Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beidseitig 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 Artenzusammensetzung nicht zulässig.

**7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Bauntrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-/Parkflächen, sowie Lage, Größe und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrrichtlinien, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

**8.0 AUSGLEICHFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zu bringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 3.402 m<sup>2</sup> berechnet. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Okokonto der Stadt Cham abgebucht.

**V. HINWEISE**

**1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES**

Größbäume: Baumrunden: 200 x 200 x 100 cm  
Kleimbäume: Baumrunden: 150 x 150 x 80 cm  
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

**2.0 GRENZABSTÄNDE**

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m	0,5 m	
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m	2,0 m	

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGGB verwiesen.

**3.0 BODENKÄRMER**

Auf dem Gelände des geplanten Baugrabes sind keine Bodenkärmere bekannt. Zufällig zu Tage tretende Bodenkämer und Funde sind der DStGH meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde anzuzeigen.

**4.0 BAUMATERIALIEN**

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

**5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB**

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzusichern (DIN 18915). Die Humusverluste sind mit Leguminosen zu begrünen.

**6.0 AUSHUBMATERIAL/ALTLASTEN**

Überschüssiges Aushubmaterial ist unbedingt zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerrasen, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldtränken usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Bei einem späteren Rückbau der bestehenden Tankstelle im Osten sind orientierende Untersuchungen durchzuführen und, ggf. das Landratsamt zu beteiligen.

Die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

**7.0 HANG- UND SCHICHTWASSER**

Bei Geländeeinschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserstritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauherr 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 (Schichtachse, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Geländeeinschnitte hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

**3.2 Bäume II. Ordnung:**

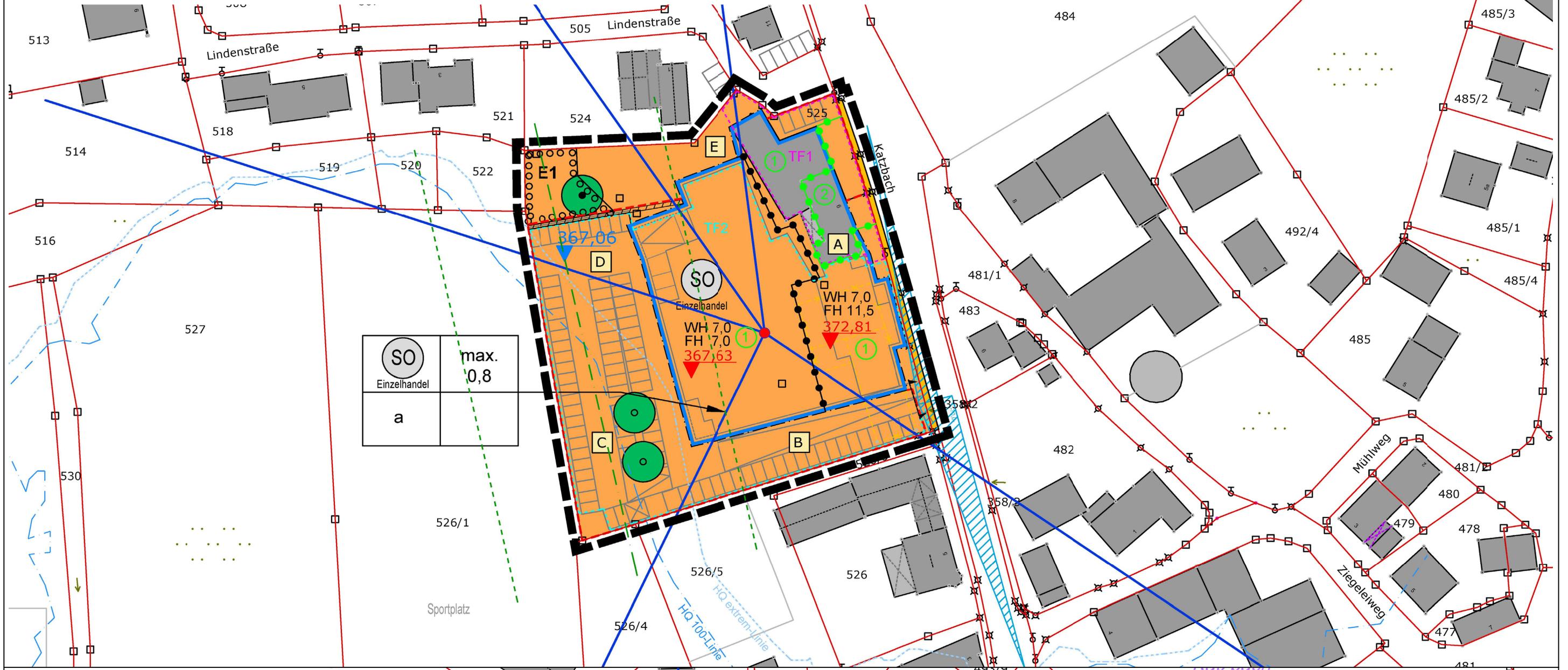
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Sorbus aucuparia Äpfelbäume  
Carpinus betulus Hainbuche  
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten als Sämling  
Osobäume als Sämling  
Walnuss als Sämling

**3.3 Sträucher:**

Corylus avellana Hasel  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Sah-Rose  
Salix caprea Sal-Weide  
Sambucus nigra Holunder  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das

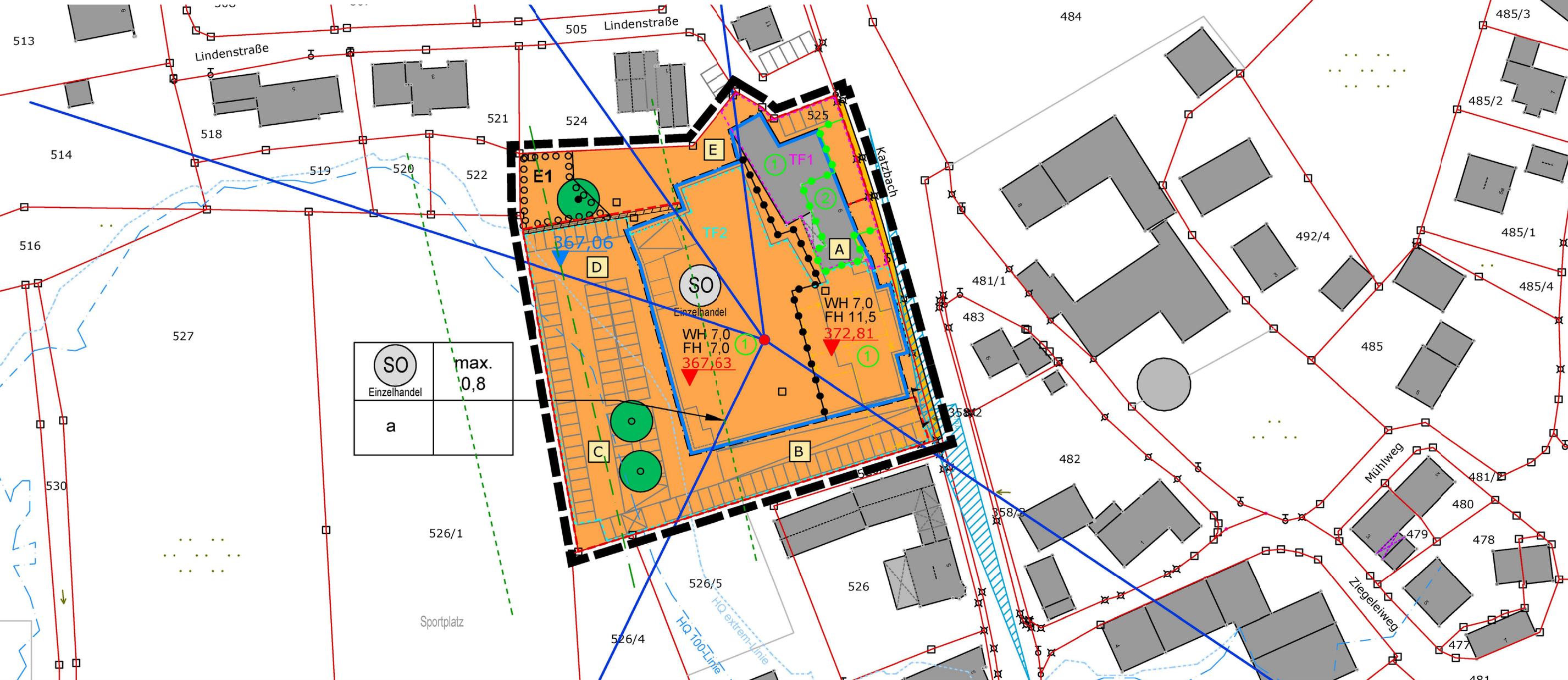
# Rechtskräftiger Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" M 1:1.000



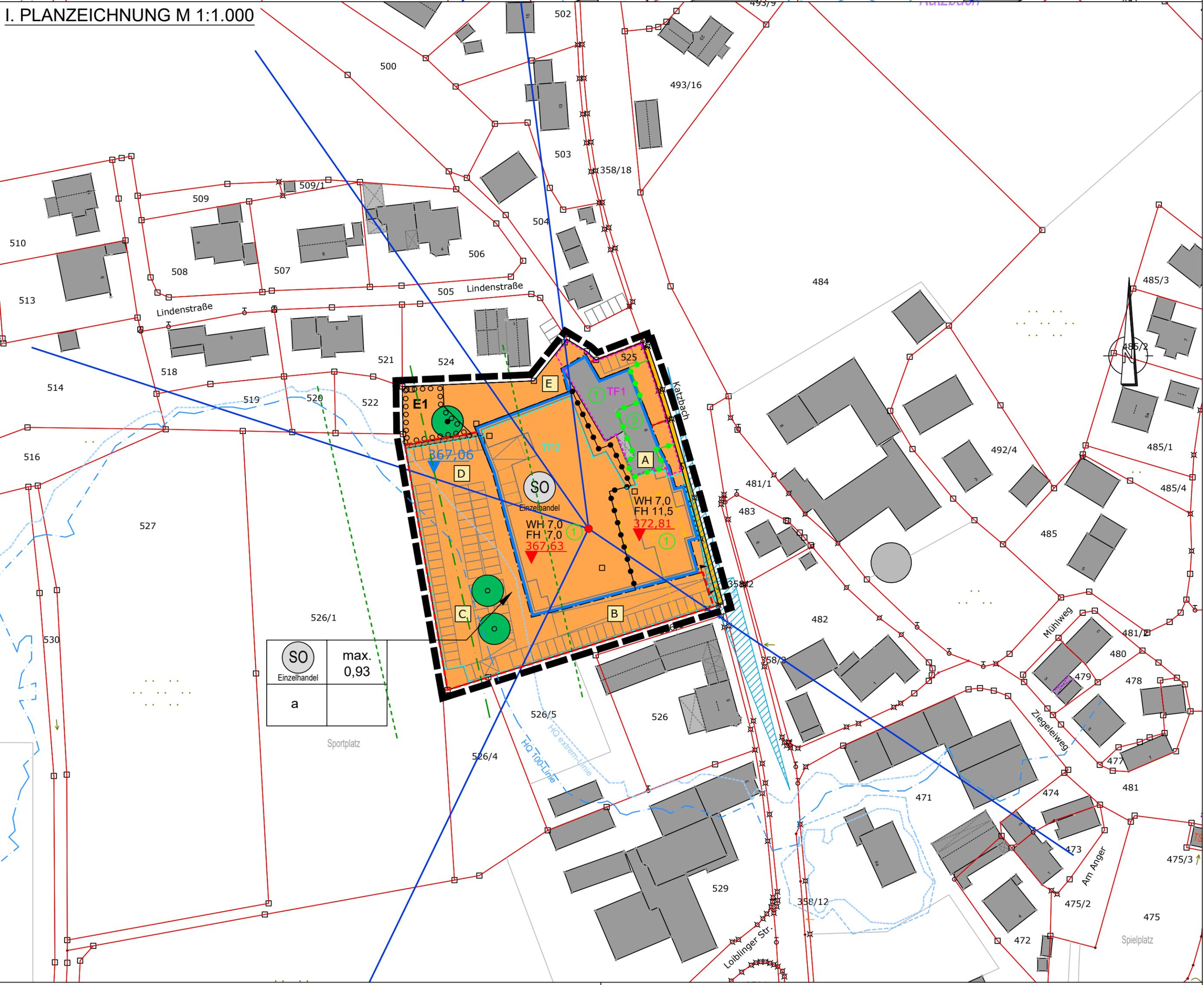
SO Einzelhandel	max. 0,8
a	

SO  
Einzelhandel  
WH 7,0  
FH 7,0  
367,63

WH 7,0  
FH 11,5  
372,81



# I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



## Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" als Satzung.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 28.06.2023 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 28.06.2023, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 28.06.2023
- 3) Anlagen:  
Anlage 1: Kurzstellungnahme zur Nahversorgungs- und Einzelhandelssituation der Stadt Cham von der „DIE STADTENTWICKLER GmbH“, Kaufbeuren, vom März 2023

### § 3

#### Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham, den 29.06.2023,



Martin Stoiber, Erster Bürgermeister

#### HINWEIS:

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "KATZBACH-WEST" GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN.  
DIE URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "KATZBACH-WEST" WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG INSGESAMT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG ERSETZT.

### 3.0 VERKEHRSFLÄCHEN

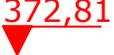
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1  Straßenverkehrsfläche, öffentlich - hier: Gehweg

3.2  Ein- und Ausfahrtsbereich

### 4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

4.2  festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für das jeweilige Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.3  festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null für festgesetzte Stützmauern

4.4  Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Wandhöhen und unterschiedliche Höhenbezugspunkte

4.5  Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche Art der baulichen Nutzung gem. Punkt II.1.1.1 und II.1.1.2

4.6  Stützmauer

### 5.0 GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

5.1  zu erhaltende Einzelbäume

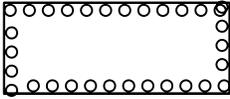
5.2 zu pflanzende Einzelbäume:

5.2.1  Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

## 6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1



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

**E1**

Aufbau einer Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt IV.3.3)  
Die planlich festgesetzte Fläche muss mit einer Pflanzdichte von 1 Stück / 3,0 m<sup>2</sup> bepflanzt werden.

## 7.0 LÄRMSCHUTZ

7.1.1



TF 1 - Emissionsbezugsfläche für Emissionskontingent

LEK Tag = 55 dB(A)/m<sup>2</sup>

LEK Nacht = 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

7.1.2

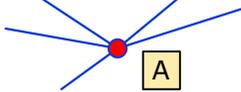


TF 2 - Emissionsbezugsfläche für Emissionskontingent

LEK Tag = 60 dB(A)/m<sup>2</sup>

LEK Nacht = 46 dB(A)/m<sup>2</sup>

7.2



Bezugspunkt mit Richtungssektoren A - E für Zusatzkontingente gem. beiliegendem Schalltechnischen Bericht von IB Geoplan GmbH aus Osterhofen vom 13.10.2020 (Anlage 1)

## 8.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1



Flurstücksgrenze

8.2

526/3

Flurstücksnummer

8.3



Bestandsgebäude

8.4



Abbruch Bestandsgebäude

8.5



HQ extrem-Linie (nachrichtliche Übernahme aus UmweltAtlas Bayern)

8.6



HQ 100-Linie (nachrichtliche Übernahme aus UmweltAtlas Bayern) (HQ 100-Fläche westlich davon)

8.7



2 Richtfunkverbindungen 508552359\_508556142 (Telefonica) - Fresnelzone in vertikalem Korridor zw. 163 m und 203 m über Grund, horizontaler Schutzkorridor mind. +/- 30 m, vertikaler Schutzabstand mind. +/- 20 m

## 9.0 HINWEISE

- 9.1  Bemaßung
- 9.2  geplante Gebäude
- 9.3  geplante PKW-Stellplätze
- 9.4  geplante Einkaufswagen-Einhausung
- 9.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Meter

### 9.6 Nutzungsschablone

Art der baulichen  
Nutzung

max. zulässige  
Grundflächenzahl GRZ  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur  
Grundstücksfläche

Bauweise

	max. 0,93
a	

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)  
GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: max. 0,93

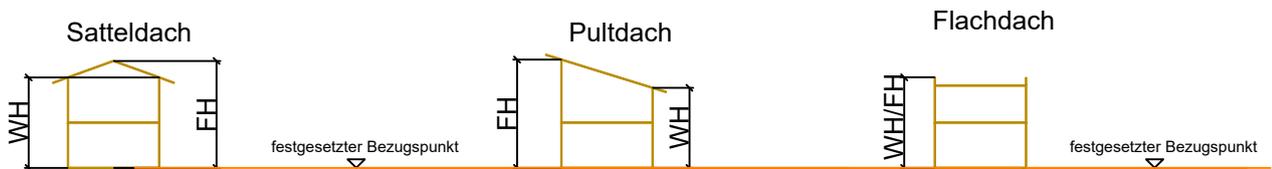
1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern  
gem. Planeintrag

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt für Gebäude unter Punkt II.4.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Flachdach Attika.

1.1.3 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern  
gem. Planeintrag

Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt Punkt II.4.2 bis zum First.

## Schemaschnitte:



### 1.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Die Tiefe der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt  $0,4 H$ , jeweils aber mind. 3 m. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend.

Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 1.3 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen der durch Planzeichen II.2.2 und II.2.3 festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Anlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Überdachungen mit einer Fläche bis zu  $30 \text{ m}^2$  und einer Tiefe bis zu 3 m,
- Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu  $30 \text{ m}^2$ ,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### 1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf dem Baugrundstück (außerhalb der HQ100-Fläche) sind Aufschüttungen von maximal 1,5 m und Abgrabungen von maximal 6,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

Im Bereich innerhalb des HQ 100 (sh. Planeintrag) sind Aufschüttungen von maximal 1,0 m zulässig, die maximal zulässige Kubatur der Aufschüttung wird jedoch auf  $95 \text{ m}^3$  begrenzt. Der Ersatz des verlorengegangenen Retentionsraumes wird gemäß der Festsetzung unter Punkt III. 5.0 ausgeglichen.

### 1.5 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der Anlieferung (Rampenanlage) sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 5,60 m, im Bereich der Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 2,7 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt für Stützmauern unter Punkt II.4.3, erlaubt.

## 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

### 2.1 Dachform/ Dachneigung

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

- geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Pulldach;  
First parallel zur längeren Gebäudeseite) :  
Dachneigung Satteldach, Walmdach 18° - 45°  
Dachneigung Pulldach 5° - 15°
- Flachdächer mit Dachneigung bis max. 5°
- Dachbegrünung ausdrücklich erlaubt

### 2.2 Dachdeckung

Dachpfannen und -ziegel, beschichtete Blecheindeckungen, Flachdachabdichtung, Gründach. Dachdeckungen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

### 2.3 Werbeanlagen

Pro Fassadenseite sind bis zu 4 Werbeflächen mit einer maximalen Gesamtgröße von je 10 m<sup>2</sup> erlaubt.

Fahnenmasten bis 8 m Höhe und Pylone mit einer Höhe bis zu 6 m sind zulässig.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

Zudem darf durch Leuchtreklame keinerlei Blendwirkung für den Autoverkehr entstehen.

Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den Autoverkehr entstehen kann.

### 2.4 Einfriedung / Zaunsockel

Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,15 m ab OK fertiges Gelände.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

### 3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

#### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende städtische Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

#### **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des nicht sickertfähigen anstehenden Bodens nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen entlang der Katzbacher Straße über eine Regenrückhalteeinrichtung mit 15 l/sec/ha Grundstücksgröße gedrosselt in den kommunalen Mischwasserkanal geleitet. Das Regenwasser aus den tieferliegenden Dachflächen und versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den westlichen gelegenen Flutgraben (außerhalb Geltungsbereich) abgeführt.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

3.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV- maßgebend.

### 4.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

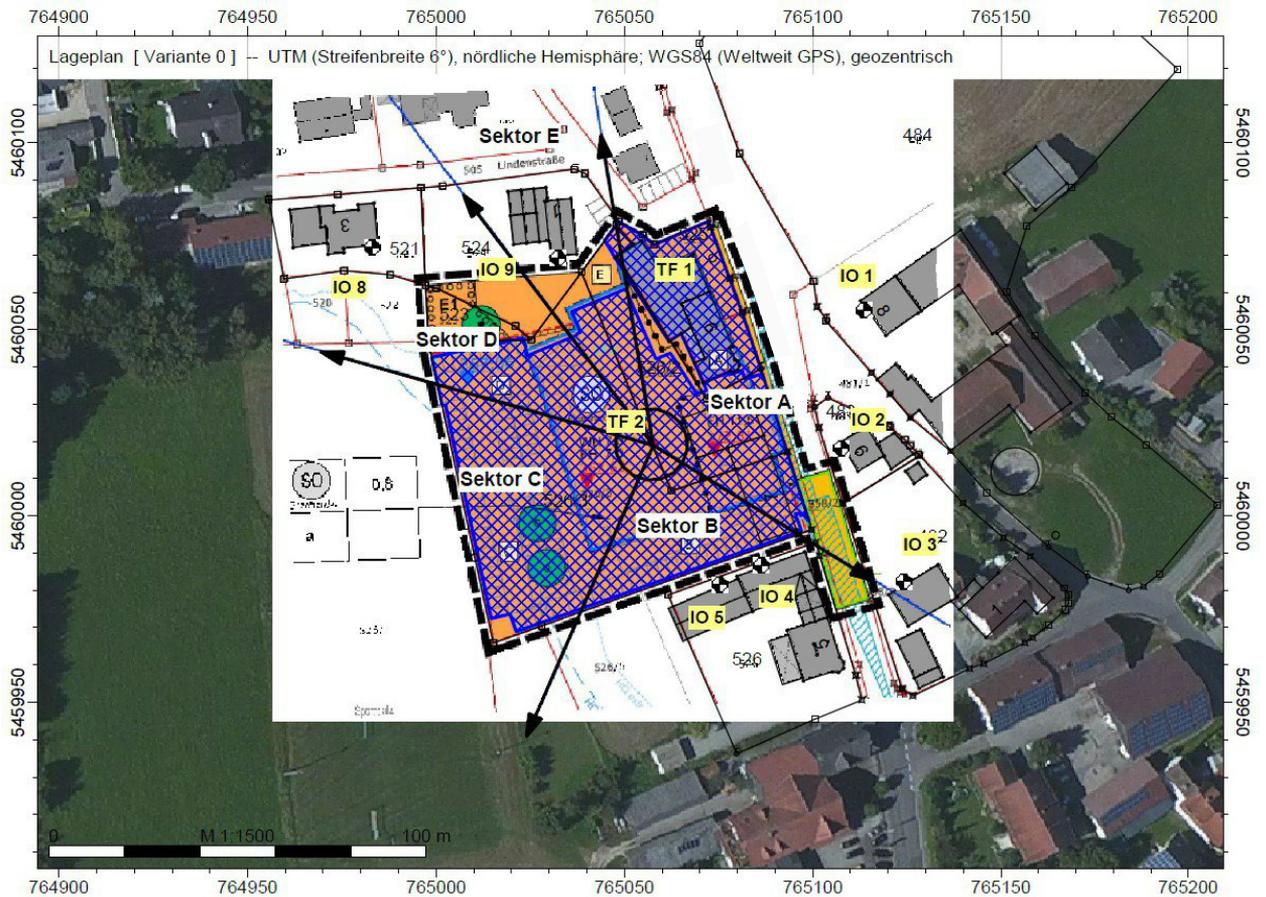
Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden festgesetzt:

4.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

<b>Teilfläche</b>	<b>Größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Emissionskontingent <math>L_{EK}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</b>	
		<b>Tag (6h – 22h)</b>	<b>Nacht (22h – 6h)</b>
TF 1	≈ 919	55	45
TF 2	≈ 5.593	60	46

Die Größe der Emissionsbezugsflächen der einzelnen Teilflächen ist der obenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die Geometrie der Emissionsbezugsflächen der einzelnen Teilflächen ist der nachfolgenden Grafik und dem Gutachten zu entnehmen.



4.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente  $LEK$  um folgende Zusatzkontingente:

<b>Teilfläche 1</b>		
<b>Sektor</b>	<b>Zusatzkontingent <math>L_{EK,ZUS}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</b>	
	<b>Tag (6h – 22h)</b>	<b>Nacht (22h – 6h)</b>
A	9	9
B	-	-
C	5	5
D	5	-
E	5	-

<b>Teilfläche 2</b>		
<b>Sektor</b>	<b>Zusatzkontingent <math>L_{EK,ZUS}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</b>	
	<b>Tag (6h – 22h)</b>	<b>Nacht (22h – 6h)</b>
A	-	4
B	3	-
C	3	14
D	4	4
E	1	-

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $LEK_{j,i}$  durch  $LEK_{j,i} + LEK_{ZUS,k}$  zu ersetzen ist.

Dabei gilt:

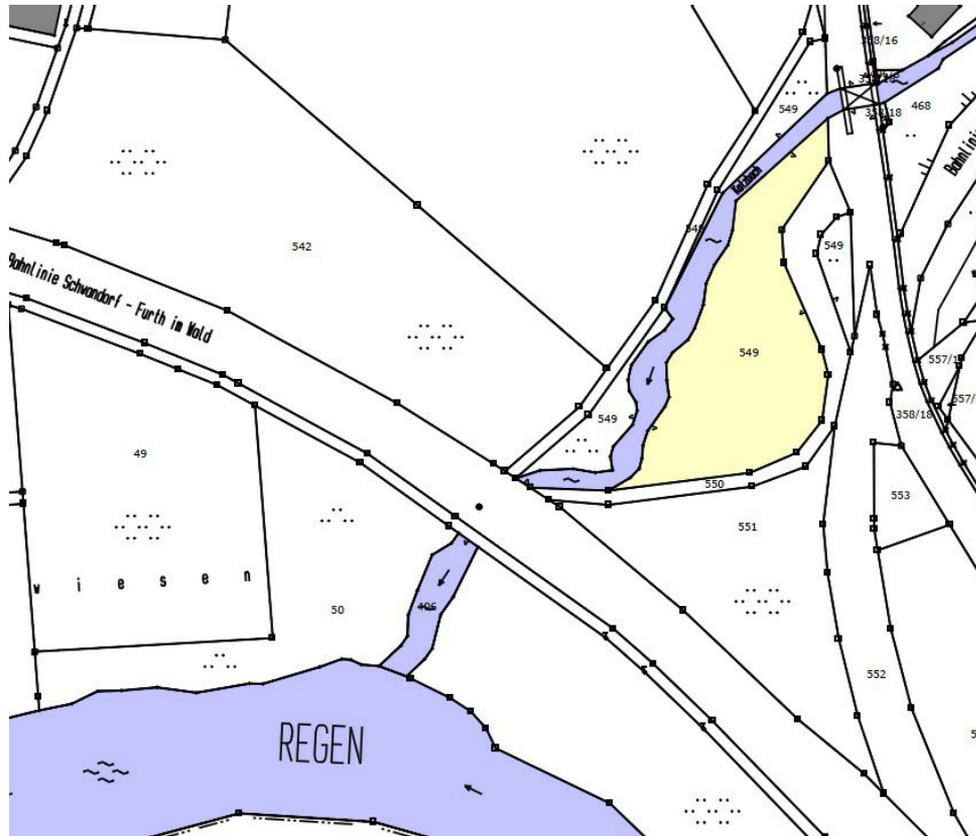
Bezugspunkt Richtungssektoren:

x: 765057,67      y: 5460018,94      (UTM 32)

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

## 5.0 HOCHWASSERSCHUTZ

Der Eingriff in den Retentionsraum der HQ100-Fläche im Westen des Geltungsbereiches mit ca. 95 m<sup>3</sup> wird auf der Flur-Nr. 549 Gemarkung Loibling soweit als möglich ausgeglichen. Sollte das zu erstellende Retentionsvolumen von 95 m<sup>3</sup> aus hydraulischen Gründen dort nicht vollständig geschaffen werden können, wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes das Restvolumen durch Herstellung einer Retentionsfläche (Retentionspackung mit Schroppen unter dem Parkplatz) ausgeglichen.



Lageplan (ohne Maßstab)  
mit Darstellung des Retentionsraumes (gelb) entlang des Katzbachs auf Flur-Nr. 549  
Gemarkung Loibling

# IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

## 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

### Allgemeines

Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzaufgaben und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:

Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m<sup>2</sup> bei Reihenpflanzung,

Pflanzdichte 1 Stück / 3,0 m<sup>2</sup> bei Flächenpflanzung.

Pflanzqualitäten:	Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm
	Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
	Sträucher:	2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

## 2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### 2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

### 2.2 Stellplätze

Die Baumscheiben (Pflanzraum) im Bereich der Stellplatzflächen müssen eine Größe von mindestens 2,50 m x 4,00 m aufweisen.

## 3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### 3.1 Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

### 3.2 Bäume II. Ordnung:

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)	
Obstbäume	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss	als Sämling

### 3.3 Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzaufgaben und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

## 4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten 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 Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung 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 Artenzusammensetzung nicht zulässig.

## 7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen, sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt.

Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

## 8.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 3.402 m<sup>2</sup> berechnet.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Cham abgebucht.

# V. HINWEISE

## 1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

## 2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. 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 u. 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.

## 3.0 BODENDENKMÄLER

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

## 4.0 BAUMATERIALIEN

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

## 5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

## 6.0 AUSHUBMATERIAL/ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Bei einem späteren Rückbau der bestehenden Tankstelle im Osten sind orientierende Untersuchungen durchzuführen und ggf. das Landratsamt zu beteiligen.

Die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

## 7.0 HANG- UND SCHICHTWASSER

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen 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 diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser ist nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

## 8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung, einschließlich der Werbeträger, des geplanten Gewerbegebietes sind möglichst „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

## 9.0 SOLARENERGIE

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

## 10.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Baugebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

## 11.0 SICHTDREIECKE

Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.

## 12.0 LÄRMSCHUTZ

Der Schalltechnische Bericht Nr. S2007061 zum Bebauungsplan "SO Einzelhandel Katzbach", Stadt Cham vom IB Geoplan GmbH, Osterhofen vom 13.10.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage 1).

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## Wohnnutzung

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. einer Lärmschutzwand), zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor dem Straßenverkehrslärm, ist aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse nicht möglich. Die Lage des geplanten Wohngebäudes orientiert sich am Bestand sowie den Nachbargebäuden und dient dem Erhalt des Ortsbildes. Aus diesem Grund wird im folgenden auf passive Maßnahmen zurückgegriffen:

- Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrasse) sind auf der Fassadenseite, ohne direkte Sichtverbindung zur Straße „Katzbach“, anzuordnen.
- Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sollten auf der von der Lärmquelle (Straße) abgewandten Seite hin bzw. auf die Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur nächstgelegenen Lärmquelle orientiert werden.
- Die Fenster schutzbedürftiger Räume an der Ostfassade sind nicht zum Lüften geeignet, da auch ein nur teilweise offenes Fenster zu Überschreitungen im Innenraum führen kann. Als Abhilfe können vor den Fenstern lärmindernde Maßnahmen vorgebaut werden (z. B. Vorbauten aus Glas) oder eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden, die auch bei geschlossenem Fenster einen Luftaustausch der Räume gewährleistet.
- Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, müssen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Nachweis ist von einem geeigneten Fachbüro zu führen.

### 13.0 BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Zu jedem Bauantrag sind Geländeschnitte mit dem bestehenden Gelände und der geplanten Geländeänderung, soweit diese zur Beurteilung notwendig sind, vorzulegen.

### 14.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

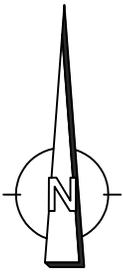
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung und des dazugehörigen Brandschutznachweises muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG ermitteln. Sofern und soweit die notwendigen Mengen über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 48 m<sup>3</sup>/h über mind. 2 Stunden (= also insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> innerhalb 2 Stunden) hinausgehen, ist in Absprache mit der Brandschutzdienststelle der Katzbach heranzuziehen (innerhalb eines Radius vom 300 m liegend).

### 15.0 RICHTFUNK

Im Geltungsbereich liegen 2 Richtfunkverbindungen 508552359\_508556142 der Telefonica Germany GmbH & Co.OHG. Die Fresnelzone befindet sich in einem vertikalem Korridor zwischen 163 m und 203 m über Grund. Die raumbedeutsame Richtfunkstrecke darf nicht beeinträchtigt werden. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20 m eingehalten werden. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse, die zwischen 163 m und 203 m über Grund liegt, ragen. Auf Grund der Höhenlage und die Festsetzung der Gebäudehöhen bis max. 11,5 m ist eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung ausgeschlossen.

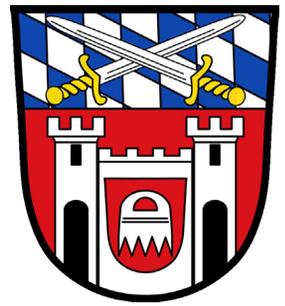
### **ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE**

**Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.**



M 1:1.000

# 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West"



Stadt Cham  
Landkreis Cham  
Regierungsbezirk Oberpfalz

## Planunterlagen:

Grundkarte erstellt auf digitaler  
Flurkarte des Vermessungsamtes  
Stand: 07/2020

Koordinatensystem: Gauss-Krüger

## Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die  
Untergrundverhältnisse und die  
Bodenbeschaffenheit können weder  
aus den amtlichen Karten, aus der  
Grundkarte noch aus den Zeichnungen  
und Text abgeleitet werden

## Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene  
Planungen und Gegebenheiten kann  
keine Gewähr übernommen werden.

## Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle  
Rechte vor.  
Ohne unsere Zustimmung darf die  
Planung nicht geändert werden.

## Verfahrensvermerke Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Katzbach-West":

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 23.02.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.03.2023 hat in der Zeit vom 20.03.2023 bis 03.04.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" in der Fassung vom 15.03.2023 hat mit Schreiben vom 16.03.2023 mit Fristsetzung bis 17.04.2023 stattgefunden.

### 4. Öffentliche Auslegung

Zu dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.05.2023 mit Fristsetzung bis 07.06.2023 beteiligt.

5. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 13.06.2023 öffentlich ausgelegt.

### 6. Satzung

Der Stadtrat Cham hat mit Beschluss vom 28.06.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 28.06.2023 als Satzung beschlossen.

Cham, 29.06.2023  
Stadt Cham

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Katzbach-West" wurde am 01.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, 03.07.2023  
Stadt Cham

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister



ENTWURFSBEARBEITUNG: 15.03.2023, 27.04.2023, 28.06.2023

ENTWURFSVERFASSER:

**JOCHAM + KELLHUBER**  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7  
94547 Iggensbach  
Tel.+49 9903 20 141-0  
Fax.+49 9903 20 141-29

Kapuziner Strasse 15  
84503 Altötting  
Tel.+49 8671 95 76 57  
Fax.+49 8671 95 76 27  
info@jocham-kellhuber.de  
www.jocham-kellhuber.de

