

Bebauungsplan "Roßbach" (derzeit rechtsverbindlich)



Bebauungsplan "Roßbach" - Deckblatt 1



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Bepflanzung mit Streuobstbäumen (öffentlich)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen (§13 BNatSchG)
- festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen
- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: O = offene Bauweise
- 3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach, ZD = Zeltdach
- 4 = Dachneigung
- 5 = max. zulässige GRZ
- 6 = max. zulässige GFZ

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- best. 20 KV Leitung mit Schutzstreifen, im Geltungsbereich oberirdisch
- best. 20 KV Leitung im Geltungsbereich erdverlegt
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- bestehendes, zu erhaltendes, kartiertes Biotop Nr. 6742-0114-005, 6742-0113-001
- vorgeschlagene Einzelbaumbeplanzung
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Chamerau hat in der Sitzung vom 17.04.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.05.2024 ortstüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2024 hat in der Zeit vom 17.05.2024 bis 19.06.2024 stattgefunden.
3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 17.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2024 mit Fristsetzung bis 19.06.2024 beteiligt.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2024 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2024 mit Fristsetzung bis 30.08.2024 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.09.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.09.2024 als Satzung beschlossen.
8. Der Bebauungsplan wurde am 11.09.2024 ausgefertigt.
9. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach" in der Fassung vom 11.09.2024 wurde am 12.09.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortstüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Chamerau, den 12.09.2024

Chamerau, den 12.09.2024

Chamerau, den 12.09.2024

Chamerau, den 12.09.2024

Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister



Bebauungsplan "Roßbach" Deckblatt Nr. 1

SATZUNG über den Bebauungsplan „Roßbach“ - Deckblatt Nr. 1

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan "Roßbach" - Deckblatt Nr. 1 i. d. F. vom 11.09.2024 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 11.09.2024 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
  - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 11.09.2024
  - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 11.09.2024
  - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 11.09.2024

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortstüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Chamerau, den 12.09.2024

Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister



CHAMERAU LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:  
**Ingenieurbüro für Bauwesen**  
**Brandl & Preischl**  
 Weinbergstraße 28 93413 Cham  
 Tel.: 09971/996449-0  
 email: info@brandl-preischl.de

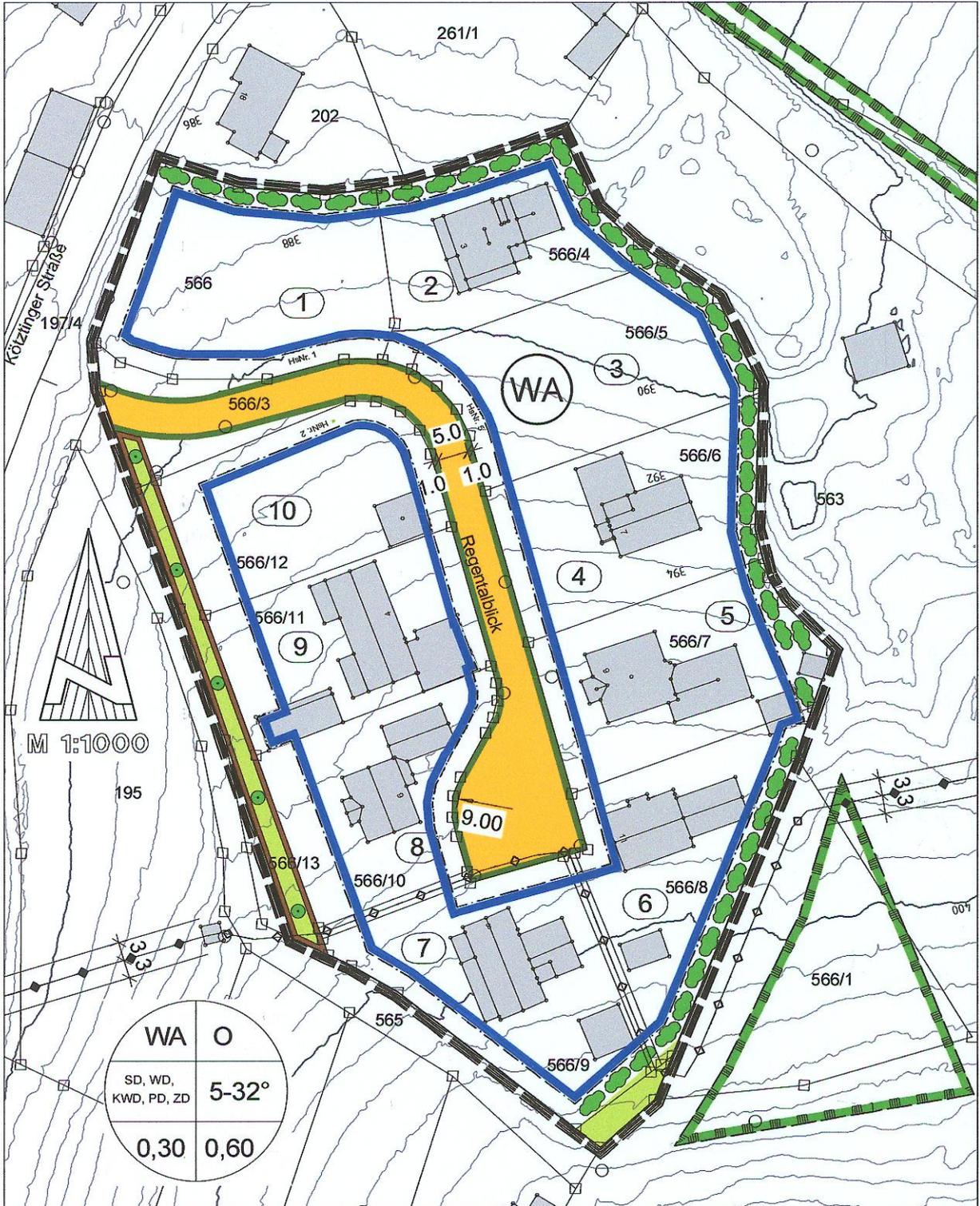


Planungsstand: 17.04.2024  
 17.07.2024  
 11.09.2024

# Bebauungsplan "Roßbach" (derzeit rechtsverbindlich)



# Bebauungsplan "Roßbach" - Deckblatt 1



WA	O
SD, WD, KWD, PD, ZD	5-32°
0,30	0,60

# ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



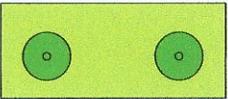
Abgrenzung des Geltungsbereiches



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)  
Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie  
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



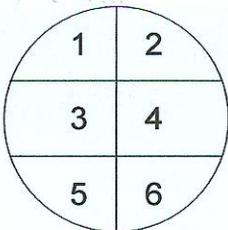
Bepflanzung mit Streuobstbäumen (öffentlich)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen (§13 BNatSchG)

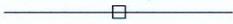


festgesetzte 2-reihige Bepflanzung  
mit heimischen Sträuchern und Bäumen



1 = Art der Nutzung  
2 = Bauweise: O = offene Bauweise  
3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach,  
WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach,  
ZD = Zeltdach  
4 = Dachneigung  
5 = max. zulässige GRZ  
6 = max. zulässige GFZ

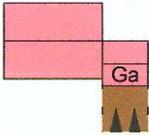
# PLANLICHE HINWEISE



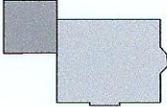
bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen



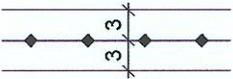
bestehende Bebauung

3

laufende Parzellennummer

54

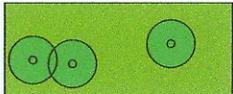
vorhandene Flurstücksnummer



best. 20 kV Leitung mit Schutzstreifen, im Geltungsbereich oberirdisch



best. 20 kV Leitung im Geltungsbereich erdverlegt



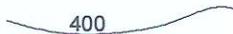
vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)



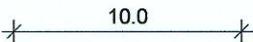
bestehendes, zu erhaltendes, kartiertes Biotop  
Nr. 6742-0114-005, 6742-0113-001



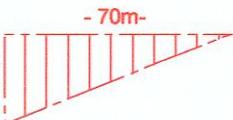
vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

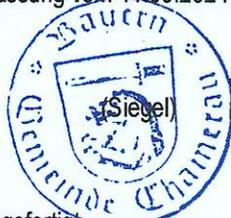


Sichtdreieck

# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Chamerau hat in der Sitzung vom 17.04.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2024 hat in der Zeit vom 17.05.2024 bis 19.06.2024 stattgefunden.
3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 17.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2024 mit Fristsetzung bis 19.06.2024 beteiligt.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2024 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2024 mit Fristsetzung bis 30.08.2024 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.09.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Roßbach" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.09.2024 als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 12.09.2024



Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan wurde am 11.09.2024 ausgefertigt.

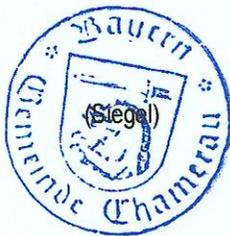
Chamerau, den 12.09.2024



Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Roßbach" in der Fassung vom 11.09.2024 wurde am 12.09.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Chamerau, den 12.09.2024



Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

# SATZUNG

## über den Bebauungsplan „Roßbach“ - Deckblatt Nr. 1

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan "Roßbach" - Deckblatt Nr. 1 i. d. F. vom 11.09.2024 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 11.09.2024 maßgebend.  
Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 11.09.2024
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 11.09.2024
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 11.09.2024

### § 3 Inkrafttreten

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

Chamerau, den 12.09.2024



  
-----  
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

## Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

### Inkrafttreten Bebauungsplan Baugebiet "Roßbach" Deckblatt Nr. 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau hat in seiner Sitzung am 11.09.2024 den Bebauungsplan "Roßbach" Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 11.09.2024 als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Bebauungsplan "Roßbach" - Deckblatt 1



Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Lageplan des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2024.

Der Bebauungsplan "Roßbach" Deckblatt Nr. 1 tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB –).

<p><b>Auszug</b> aus dem Beschlussbuch des Gemeinderates</p> 	<p>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung.</p> <p>Die Sitzung war Öffentlich/Nicht öffentlich</p>	<p><b>11.09.2024</b> (Sitzungstag)</p>
--	--	--

## ÖFFENTLICHER TEIL

<p><b>TOP 02</b>    Satzungsbeschluss Bebauungsplan "Roßbach" <b>B</b></p>
--

**Beschluss:**

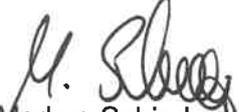
Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Roßbach“ in der Fassung vom 11.09.2024 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung, da er aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Chamerau, 12. September 2024  
Gemeinde Chamerau

  
Markus Schiedermeier



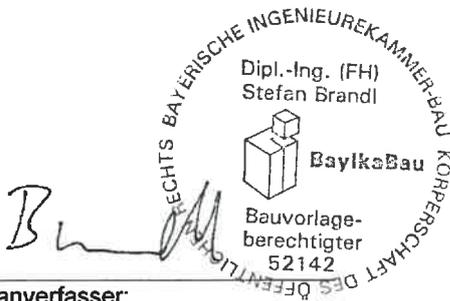


# Gemeinde Chamerau

## Deckblatt Nr. 1

zum

## Bebauungsplan Baugebiet „Roßbach“



Planverfasser:



Kindergartenweg 3  
93466 Chamerau  
Tel.: 09944/3417-0  
Fax: 09944/3417-35

Planungsstand: 17.04.2024  
17.07.2024  
11.09.2024

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßbach“**

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Chamerau die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßbach“

Die Änderung betrifft annähernd den kompletten Geltungsbereich des best. Bebauungsplans mit den Flurnummern 566, 566/3, 566/4, 566/5, 566/6, 566/7, 566/8, 566/9, 566/10, 566/11, 566/12 und Teilflächen der Flurnummern 566/1 und 566/13 der Gemarkung Bärndorf. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,31 ha.

Bisher wurden bei allen bebauten Parzellen im Baugebiet Befreiungen von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Gemeinde Chamerau beantragt. Bei den Befreiungen handelte es sich um die Erhöhung der Stützmauern bzw. Vergrößerung der Auffüllungs- bzw. Abgrabungshöhen. Ebenfalls wurde die Wandhöhe bei Nebengebäuden überschritten und Abweichungen von den Dachformen beantragt. Die Befreiungen waren städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung waren nicht betroffen.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 2019 soll aufgrund von bestehenden Verhältnissen (Nutzungen) für den überplanten Bereich geändert werden. Dadurch soll im Änderungsbereich eine bessere Ausnutzung der Parzellenflächen durch die Vergrößerung der Auffüllungen und Abgrabungen bzw. Erhöhung der zulässigen Stützmauerhöhe ermöglicht werden. Um den Eigentümern der einzelnen Parzellen eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Die wichtigsten Punkte der Bebauungsplanänderungen umfassen:

- Regelung der Abstandsflächen nach jeweils aktuell geltenden BayBO
- Erhöhung der zul. Auffüllungen von 1,50m auf 3,50 m
- Erhöhung der zul. Abgrabungen von 1,50m auf 2,00 m
- Erhöhung der zul. Stützmauerhöhen von 1,50m auf 3,00 m

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zudem die Obergrenzen zu den zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen erhöht werden. Diese Erhöhung begründet sich aus der schwierigen Topographie (Geländeneigungen bis zu 12 %) im Baugebiet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nicht korrigiert werden. Von daher sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Aus städtebaulicher Sicht sind die geplanten Änderungen somit vertretbar.

Durch die Bebauungsplanänderungen werden die Grundzüge der Planungen bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nicht berührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen und Hinweise gelten:  
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. **Geltungsbereich / Abgrenzungen**  
Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.
3. **Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786). Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
4. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.
5. **Maß der baulichen Nutzung**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.  
  
Parzelle 1 – 10:           GRZ = 0,30  
                                  GFZ = 0,60  
  
max. zulässige Wandhöhen:   8,90 m talseits und 6,80 m bergseits  
  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten späteren Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.
6. **Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude**  
Für Haupt- und Nebengebäude sind die Dachformen Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Zelt-dach zulässig.  
Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 5° – 32° gewählt.  
Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig. Metall-dächer (< 50 m<sup>2</sup>) und deren Niederschlagsabfluss sind nach den Regeln der Technik zu behandeln.  
  
Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

## 7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Carports sind zulässig.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Abweichend davon sind auch Flachdächer zulässig.

max. zulässige Wandhöhe:        3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten späteren Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

## 8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

## 9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen wird über einen neuen, öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m<sup>3</sup> zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m<sup>3</sup>) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet werden über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage Chamerau zugeführt.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt: Die maximal zulässigen Höhen für die Auffüllungen und Abgrabungen werden vom Urgeländeverlauf gemessen.

Auffüllungen dürfen max. 3,50 m betragen, Abgrabungen dürfen max. 2,00 m betragen und müssen jeweils auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 3,00 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

## 11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

## 12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

## 13. Bepflanzung und Eingrünung

### 13.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

#### Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Esche (*Fraxinus excelsior*),  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),  
Holz-Birne (*Pyrus communis*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
Walnuss (*Juglans regia*),  
Obstbaumhochstämme

#### Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),  
Hecken-Rose (*Rosa canina*),  
Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),  
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),  
Kratzbeere (*Rubus caesius*),  
Sal-Weide (*Salix caprea*),  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),  
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

### 13.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird.

Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Am nordöstlichen und südwestlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden. Es sind nur freiwachsende Hecken zu pflanzen.

### 13.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen. In der öffentlichen Grünfläche im Westen sind Streuobstbäume verschiedener Kulturformen (Artenauswahl siehe 13.1) zu pflanzen.

## 14. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

## C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Chamerau zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.  
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.  
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.  
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Chamerau wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickertest durchzuführen. Es ist zu beachten, dass von der Unterkante der Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserstand ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist. Die Versickerung sollte bevorzugt über eine mind. 30 cm belebte Oberbodenzone erfolgen. Bei Rigolen-Anlagen ist eine geeignete Vorreinigung zu berücksichtigen.  
Überschüssiges Oberflächenwasser wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt, der in einen Vorfluter entwässert und dieser wiederum in den Regen mündet.

### Beispiel für eine Versickerung mittels Rohrrigole nach DWA-A 138:

Angeschlossene undurchlässige Fläche:	250 m <sup>2</sup>
Abmessungen der Rigole:	B / H = 1,00 / 1,20 m
Abmessung des Sickerrohres:	DN 250
Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes:	$1,2 \times 10^{-5}$ m/s
Überschreitungshäufigkeit:	0,5 1/a
Erforderliche Länge der Rigole:	ca. 16 m

8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>  
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.  
Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadloße Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen.

## **GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend sind die textlichen Festsetzungen nochmals aufgeführt. Neu hinzugekommene Textteile sind in **ROT** dargestellt, Textteile, die gestrichen werden, sind **DURCHGESTRICHEN** dargestellt.

### 3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ~~im Bereich der Parzellen 1–10~~ **ein** „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786). Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### 5. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

Parzelle 1 – 10:            GRZ = 0,30  
   GFZ = 0,60

max. zulässige Wandhöhen: ~~Parzelle 1–10:~~    8,90 m talseits und 6,80 m bergseits

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (**späteren**) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

### 6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind die Dachformen Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Zelt-dach zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 5° – 32° ge-wählt.

~~Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäu-des zu entsprechen.~~

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachein-deckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen sowie Gründächer zulässig. Metall-dächer (< 50 m<sup>2</sup>) und deren Niederschlagsabfluss sind nach den Regeln der Technik zu behan-deln.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

### 7. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. ~~Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptge-bäude zu entsprechen.~~

Carports sind zulässig.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewähr-leisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Abweichend davon sind auch Flachdächer zulässig.

max. zulässige Wandhöhe:    ~~Parzellen 1–10:~~            3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (**späteren**) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhal-ten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

## 8. Abstandsflächen

~~Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO (Fassung 2007).~~

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

## 9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen wird über einen neuen, öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 1,5 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,0 m<sup>3</sup> zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m<sup>3</sup>) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet (Parzellen 1–10) werden über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage Chamerau zugeführt.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

~~Auffüllungen dürfen max. 1,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.~~

~~Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).~~

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt: Die maximal zulässigen Höhen für die Auffüllungen und Abgrabungen werden vom Urgeländeverlauf gemessen.

Auffüllungen dürfen max. 3,50 m betragen, Abgrabungen dürfen max. 2,00 m betragen und müssen jeweils auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 3,00 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

## D. UMWELTBERICHT

### 1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes:

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Roßbach“ aus dem Jahr 2019 soll aus mehreren Gründen geändert werden.

Bisher wurden bei allen bebauten Parzellen im Baugebiet Befreiungen von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Gemeinde Chamerau beantragt. Bei den Befreiungen handelte es sich um die Erhöhung der Stützmauern bzw. Vergrößerung der Auffüllungs- bzw. Abgrabungshöhen. Ebenfalls wurde die Wandhöhe bei Nebengebäuden überschritten und Abweichungen von den Dachformen beantragt. Die Befreiungen waren städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung waren nicht betroffen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

### 2. Bestandsaufnahme:

#### 2.1 Schutzgut Wasser:

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Anstehendes Schichtenwasser und Vernässungen durch solches konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, dass Schichtenwasser bis nahe an die Geländeoberfläche im Planungsgebiet vorhanden ist und nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

##### Ergebnis:

Aufgrund des Anschlusses der Schmutzwässer an die gemeindliche Kanalisation und an den Regenwasserkanal sind im Planungsgebiet Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 2.2 Schutzgut Mensch:

Die vom bestehenden Baugebiet ausgehende Lärmemission ist als gering einzustufen.

##### Ergebnis:

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind, wenn überhaupt, lediglich geringe Verschlechterungen der Immissionssituation zu erwarten.

#### 2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Planungsgebiet sind keine nennenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

#### 2.4 Schutzgut Boden:

Durch die geplante Bebauungsplanänderung werden landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Straßen werden Flächen versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten Belastungen.

##### Ergebnis:

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind von geringer Erheblichkeit einzustufen.

## **2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume:**

Im Änderungsgebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden. Die Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

### Ergebnis:

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume sind von geringer Erheblichkeit einzustufen.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild:**

Durch die Bebauungsplanänderung ist kein negativer Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

### Ergebnis:

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit einzustufen.

## **2.7 Schutzgut Fläche:**

Durch die Bebauungsplanänderung findet keine Änderung der Eingriffsfläche statt.

### Ergebnis:

Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes „Fläche“ sind nicht vorhanden.

## **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung:**

Bei Nichtdurchführung der Änderung entspricht das Planungsgebiet weiterhin dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Hinblick auf Ökologie und Umweltschutz wird sich durch entsprechende Festsetzungen (Geländemodellierung, Wandhöhen, usw.) die Situation verbessern und nicht verschlechtern.

## **4. Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung:**

Im Geltungsbereich findet gegenüber der ursprünglichen Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Die Ausgleichsfläche auf der Flur-Nr. 566/13 Gemarkung Bärndorf wird um 275 m<sup>2</sup> auf 350 m<sup>2</sup> verkleinert, auf die externe Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 221/7 Gemarkung Bärndorf werden diese 275 m<sup>2</sup> übertragen, damit erhöht sich der Anteil der externen Ausgleichsfläche von 3.031 m<sup>2</sup> auf 3.306 m<sup>2</sup>.

Fünf Streuobstbäume werden auf der Flur-Nr. 566/13 gepflanzt.

## **5. Zusammenfassung:**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Ein zusätzlicher Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).