

I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße"



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)
- 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, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil _____ mit Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Begründung und Anlagen

Dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" ist die Begründung mit Umweltbericht vom _____ beigelegt.

Anlagen:

Anlage 1: Beiplan für die mögliche Geländemodellierung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" vom

Anlage 2: Geotechnischer Bericht Nr. 22191201-8 vom 19.09.2022, IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg

Anlage 3: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionschutz Nr. CHA-5810-01 / 5810-01_E03 vom 04.07.2025, Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut

Anlage 4: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhaltung Nr. CHA-5810-02 / 5810-02_E03 vom 04.07.2025, Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut

Anlage 5: Abbuchungsplan Luftbild Okokonto Stadt Cham Flur-Nr. 780 (TF) Gemarkung Thierstein

Anlage 6: Abbuchungsplan Okokonto Stadt Cham Flur-Nr. 780 (TF) Gemarkung Thierstein

Cham, den _____

Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen mit Nebenräumen

2.3 offene Bauweise

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag

3.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

3.3 jeweils festgesetzter Höhenbezugspunkt gem. Planeintrag in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich, hier: Wirtschaftsweg (wassergebunden)

4.4 Grundstücksein- und -ausfahrt

5.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB)

- 5.1 Umverlegung der Trasse der Hauptwasserleitung (W) unter Straße, unterirdisch
- 5.2 bestehende bzw. geplante Schmutzwasserleitung (SW), unterirdisch; hier: sowohl Freispiegelleitung als auch Druckleitung
- 5.3 geplante Regenwasserleitung (RW), unterirdisch; hier: Freispiegelleitung bzw. Verrohrung der bestehenden Gräben
- 5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), hier: Leitungsrecht
Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Eine Grunddienstbarkeit ist für die Fläche der Parzelle eingetragen.

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkarte maßgebend)
- 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: unterschiedliche festgesetzte Höhenbezugspunkte

7.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, §§ 15 und 25 BauNVO)

- 7.1 Grünfläche, öffentlich, als Wiesenfläche anzulegen
- 7.2 zu pflanzende Einzelbäume:
- 7.2.1 Laubbaum I. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste Punkt IV.3.1; eine lagernagelnde Standortverschiebung um bis zu maximal 2 m unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf 75 % der gesamten Fläche, Pflanzauswahl nach Artenliste Punkt IV.3.3.

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 9.1 Flurstücksgrenze
- 9.2 Flurstücksnummer
- 9.3 Bestandsgebäude
- 9.4 Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 Oberer Bayerischer Wald - außerhalb Geltungsbereich (Quelle BfLU, shape-Datei 2020)
- 9.5 Höhenlinien Bestands Gelände (Quelle Vermessungsamt, DGM-Datensatz 2021)
- 9.6 Bodenkennzahl D-3-6742-0133 - außerhalb Geltungsbereich (Quelle Denkmaldaten BfL Bayern/Atlas 2025)
- 9.7 bestehende 110 kV-Freileitung mit Maststandort, oberirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen (je 30,0 m) - Leitung außerhalb Geltungsbereich, Schutzstreifen tangiert Geltungsbereich

10.0 HINWEISE

- 10.1 Bemaßung
- 10.2 Parzellennummer
- 10.3 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angabe der Größe des Baugrundstückes
- 10.4 Vorschlag Wohngebäude
- 10.5 Vorschlag Garage
- 10.6 Darstellung der Mindestabstände der Wohnbebauung von den Emissionsschwerpunkten zu den genehmigten Enten- und Wasservogelzuchtanlagen - grafische Darstellung aus Geruchsgutachten (Jahreshäufigkeit max. 11 Geruchsstunden)
- 10.7 Darstellung der Mindestabstände der Wohnbebauung von den Emissionsschwerpunkten zu den genehmigten Enten- und Wasservogelzuchtanlagen - grafische Darstellung aus Lärmbeurteilung ungünstigster Pegel Obergeschoss Nachts (40-45 dB(A))

- 10.8 Planungshöhen für Erschließung, Oberkante Straße in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- 10.9 geplante Entwässerungsmulde mit Verrohrung unter Straßenverkehrsfläche
- 10.10 Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Bauweise |
|--|--|
| max. zulässige Grundflächenzahl GRZ
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche | Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse |
| Dachformen:
max. zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)
in Metern bezogen auf den jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkt für festgesetzte Dachneigungen | |
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
offene Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
max. 2 Vollgeschosse
Satteldach/Walmdach
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern bezogen auf den jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkt für festgesetzte Dachneigungen
Pultdach / versetztes Pultdach
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern bezogen auf den jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkt
- SD Walmdach
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
max. 2 Vollgeschosse
Satteldach/Walmdach
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern bezogen auf den jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkt für festgesetzte Dachneigungen
Pultdach / versetztes Pultdach
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern bezogen auf den jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkt
- PD
7,0

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO)
- 1.1.1 GRZ Grundflächenzahl max. 0,35 (zulässiges Höchstmaß)
- 1.1.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.1.3 Aus städtebaulichen Gründen sind max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
- 1.1.4 Wandhöhe (WH)
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern für Hauptgebäude
bei einer Dachneigung von 18°-24° max. 7,0 m,
bei einer Dachneigung von 25°-35° max. 5,5 m;
für Nebengebäude max. 3,5 m.
- Für die Wandhöhe gilt das Maß von dem jeweils im Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunkt (gem. Planzeichen II.3.3) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachtaube oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 1.1.5 Zahl der Vollgeschosse
Aus städtebaulichen Gründen sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, maximale Gebäudelänge bis 50 m.
- 1.3 Nebenanlagen
Verfahrensreihe Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Punkt II.2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.

- 2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BayBO
- 2.1 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO darf für in Grenznähe privilegierte Garagen und Nebengebäude die mittlere Wandhöhe anstatt 3,00 m die mittlere Wandhöhe maximal 3,50 m betragen.
- 2.2 Dachform/ Dachneigung Hauptbaukörper
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäuseseite.
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude:
Satteldach (SD) / Walmdach (WD) 18° bis 24° bei einer max. WH von 6,5 m, 25° bis 35° bei einer max. WH von 5,0 m.
Für Walmdächer wird eine Mindestfirstlänge von 3,0 m festgesetzt.
Pultdach / versetztes Pultdach (PD) 12° bis 18° bei einer max. WH von 6,5 m.
Für erdgeschossige Anbauten des Hauptgebäudes mit einer maximalen Wandhöhe von 3,5 m ist zusätzlich zu den o.a. Dachformen auch ein begrüntes Flachdach (bis max. 5°) zulässig, sofern die Grundfläche dieser Anbauten insgesamt nicht mehr als 40% der Grundfläche des gesamten Hauptbaukörpers beträgt. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassenanutzung.
- 2.3 Dachdeckung
Ziegel und Betonsteine in Rot- u. Braun- und Grautönen.
- 2.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in und an Dachflächen sind zulässig. Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.
- 2.5 Gestalterische Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude
Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- 2.5.2 Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Garagen und Nebengebäude:
Satteldach (SD) / Walmdach (WD) 18° bis 35°,
Pultdach / versetztes Pultdach (PD) 12° bis 18°,
Flachdach / Gründach (FD) bis 5°.
- Zusätzlich sind bei Garagen, Carports, Anbauten und Nebengebäuden beschichtete Blechdeckungen, Folien- und Bitumenbahnen zulässig. Flachdächer sind mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samensmischung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen oder mit technischen Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung auszustatten. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassenanutzung oder auf Nebengebäuden.

- 2.5.3 Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profiliert und höhengleich auszuführen, d.h. First und Traufen sind durchgängig zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.
- 2.5.4 Stellplatzanzahl
Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Cham nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.
- 2.5.5 Stellplätze und Garagenzufahrten
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtbreite ein Stauraum von min. 5,0 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie bzw. den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) vorzusehen.
- 3.0 EINFRIEDUNGEN
- 3.1 Art Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

- 3.2 Höhe straßenseitig max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände
- 3.3 Abstände Die Zaananlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflanzen.
- 4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen in einer Höhe von max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. In den Parzellen 2 bis 6 sind Aufschüttungen in einer Höhe von max. 2,0 m und in den Parzellen 1 und 7 bis 12 sind Aufschüttungen in einer Höhe von max. 3,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. (sh. Hinweise Punkt V.15.0)
Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
- 4.2 Stützmauern
Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig.
- 5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 5.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Eine Versickerung ist nach den Erkenntnissen der Baugrunderkundungen nicht möglich. Das Oberflächenwasser der Bau-parzellen wird gesammelt und einem Rückhaltebauwerk zugeführt. Im Anschluss erfolgt die gedrosselte Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung.
Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENGO, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“) zu beachten.
- 5.2 Hochwasserschutz
Bei den Parzellen 1, 11 und 12 muss die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FB EG) der Hauptgebäude mind. 10 cm über dem höchsten Punkt des angrenzenden Straßenraums (am südlichen befestigten Straßenrand) der Unteren Hofingerstraße liegen.

- 4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Landschaftsfremde Baumarten wie Edellannen oder Edellichten, Zypressen, Thujaen sowie alle Trauer- oder Hängelformen (in allen Arten und Sorten) oder bionsaitig kultivierte und pyramidal aufreichte Wuchsfornen dürfen nicht gepflanzt werden.

- 5.0 LAGE VON VER- UND ENTSGORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die festgesetzten Pflanzflächen und die Bereiche von Baumpflanzungen sind von Ver- und Entsorgungslösungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, 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.
- 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 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen:
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.
- 7.2 Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
- 8.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde in einer Größe von 3.649 m² nach Leitfaßen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" von 2003 berechnet.
Die erforderliche Fläche wird vom Okokonto der Stadt Cham auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 780 Gemarkung Thierstein abgebaut.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

- Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: 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 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

3.0 BODENENKMÄLER

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Ca. 60 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-3-6742-0133 ("archologische Befunde im Bereich des ehem. Schlosses von Hof, zuvor mittelalterliche Burg").
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

- 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

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 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

- Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. 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, Bachläufen, Waldändern usw.

- Im Rahmen der Erkundung zum Geotechnischen Bericht Nr. 22191201-8 vom 19.09.2022 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (sh. Anlage 1) wurden Bodenproben genommen, die als ZD- und Z1-Material einzustufen sind. Es wird eine baubegleitende Aushubüberwachung mit Separierung des Bodematerials, Probenahme mit anschließender Laboranalytik und entsprechender Verwertung / Entsorgung empfohlen.
Bei den untersuchten Asphaltböhrern handelt es sich um Ausbauphase ohne Verunreinigungen der Verwertungskategorie A.

- Unabhängig davon können in den nicht untersuchten Bereichen Bodenkontaminationen vorhanden sein. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden. Die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastenlagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SAAT- UND PFLANZGUT

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

8.0 NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE

- Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in die Dachlandschaft beachtet werden.
- 9.0 BRANDSCHUTZ**
- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Cham bereitgestellte Maß von mind. 46 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserterich).
- 10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN**

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

11.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

- Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalkröckstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
 - Alle möglichen Wassereindringewege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
 - Unterfütterungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
 - Es sollten Vorkkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (<https://www.fib-bund.de/nhalt/Themen/Hochwasser/>). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

12.0 HANG- UND SCHICHTWASSER

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserausstritten sowie mit wild abfließenden 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.

13.0 ANGENEHNDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

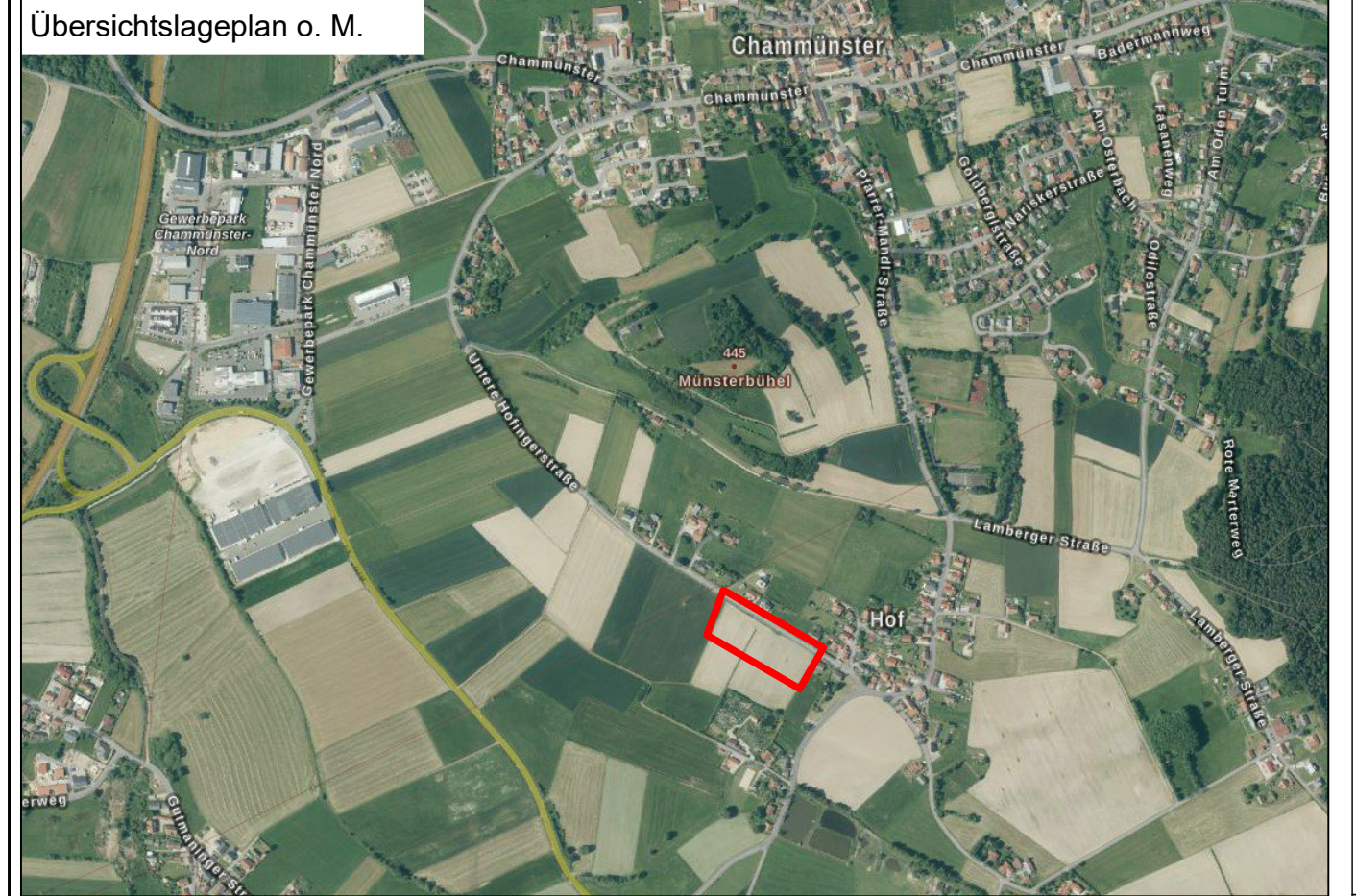
14.0 BENACHBARTER GEFÜGELZUCHT -HALTUNG

Auf Grund der Hangleige sind Geländemodellierungen erforderlich. Dabei sind die max. zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen sowie die max. zulässige Stützmauerhöhe zu beachten. Insbesondere bei den Parzellen 1 und 9 bis 12 sind voraussichtlich Terrassierungen erforderlich.
Eine modellhafte Gestaltung und eine Terrassierung der Baugrundstücke sind in beiliegendem Beiplan für die mögliche Geländemodellierung dargestellt.
Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Plan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen aufzeigt.

15.0 GELÄNDEMODELLIERUNG

Auf Grund der Hangleige sind Geländemodellierungen erforderlich. Dabei sind die max. zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen sowie die max. zulässige Stützmauerhöhe zu beachten. Insbesondere bei den Parzellen 1 und 9 bis 12 sind voraussichtlich Terrassierungen erforderlich.
Eine modellhafte Gestaltung und eine Terrassierung der Baugrundstücke sind in beiliegendem Beiplan für die mögliche Geländemodellierung dargestellt.
Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Plan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen aufzeigt.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Die technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften, sowie die Ortsatzung auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße"

Stadt Cham
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Grundlage des Vermessungsamtes vom Dezember 2022

Koordinatensystem: UTM32

Verfahrensvermerke

1. Auftragsbeschluss (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" beschlossen. Der Auftragsbeschluss wurde am _____ fälligkeit.

2. Freizeithilfen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" beschlossen. Der Auftragsbeschluss wurde am _____ fälligkeit.

3. Befreiung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Befreiung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vermerk des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Befreiung und Auslegungsbefreiung
Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" beschlossen. Der Auftragsbeschluss wurde am _____ fälligkeit.

5. Öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" in der Fassung vom _____ gefällig. Gegenwärtig wurde der Auftragsbeschluss gefällig.

Untergrund:
Ausgaben über Rückstellungen auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können bei der Planung berücksichtigt werden. Die auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können bei der Planung berücksichtigt werden. Die auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können bei der Planung berücksichtigt werden.

1. Sitzung (10 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" in der Fassung vom _____ beschlossen.

Cham, den _____ Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

8. Ausfertigung

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachträglich übernommene Planungen und Gegenübernahmen kann keine Gewähr übernommen werden.

Cham, den _____ Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

1. Nachtrag (10 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" beschlossen. Der Auftragsbeschluss wurde am _____ fälligkeit.

2. Nachtrag (10 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" beschlossen. Der Auftragsbeschluss wurde am _____ fälligkeit.

3. Nachtrag (10 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom _____ die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" beschlossen. Der Auftragsbeschluss wurde am _____ fälligkeit.

Cham, den _____ Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser: 02.07.2025
Entwurfsverfasser:

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landwirtschaftliche Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Josef-Sträßinger-Weg 3 b
94541 Iggenbach 84571 Reichert
+49 940 22 14 0 +49 940 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

JOCHAM
KESSLER
KELLHUBER