

```
5.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
    (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB)
                          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 auf der Parzelle eingetragen.
6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
       Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
                           (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
                           Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:
                           hier: unterschiedliche festgesetzte Höhenbezugspunkte
     (§ 9 Abs. 1 Nr. 25BauGB, §§ 15 und 25 BauNVO)
                            Grünfläche, öffentlich, als Wiesenfläche anzulegen,
                           sie darf für die festgesetzten Zufahrten in einer maximalen Breite,
                           von 6,0 m befestigt werden.
                           zu pflanzende Einzelbäume:
                           Laubbaum I. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste Punkt IV.3.1;
                           eine lagemäßige 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)
                           Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen.
                           Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
                            3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern 95% und
                           Bäumen II. Ordnung 5%, auf 75 % der gesamten Fläche,
                           Pflanzauswahl nach Artenliste Punkt IV.3.2 und 3.3.
                           3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf 75 %
                           der gesamten Fläche, Pflanzauswahl nach Artenliste Punkt IV.3.3.
  9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
                          Landschaftschutzgebiet LSG-00579.01 Oberer Bayerischer Wald -
                           außerhalb Geltungsbereich (Quelle BLfU, shape-Datei 2020)
                          Höhenlinien Bestandsgelände (Quelle Vermessungsamt,
                           DGM-Datensatz 2021)
                           Bodendenkmal D-3-6742-0133 - außerhalb Geltungsbereich
                           (Quelle Denkmaldaten BlfDBayernAtlas 2025)
                           bestehende 110 kV-Freileitung mit Maststandort, oberirdisch
                          mit beidseitigem Schutzstreifen (je 30,0 m) - Leitung außerhalb
       — — Geltungsbereich, Schutzstreifen tangiert Geltungsbereich
                           Vorschlag Parzellengrenzen mit Angabe der Größe des
                          Darstellung der Mindestabstände der Wohnbebauung von den
                          Emissionsschwerpunkten zu der genehmigten Enten- und
      └ — — — — J Wasservögelzuchtanlage - grafische Darstellung aus
                           Geruchsgutachten (Jahreshäufigkeit max. 11 Geruchsstunden)
                          Darstellung der Mindestabstände der Wohnbebauung von den
                           Emissionsschwerpunkten zu der genehmigten Enten- und
                         Wasservögelzuchtanlage - grafische Darstellung aus
                           Lärmbeurteilung ungünstigster Pegel Obergeschoss Nachts (40-45
                           Planungshöhen für Erschließung, Oberkante Straße in Meter über
                           Normalhöhennull (NHN)
                            Bestandshöhen Untere Hofingerstraße, Oberkante Straße in Meter
                           über Normalhöhennull (NHN)
                          Umverlegung der Trasse der Hauptwasserleitung (W) unter Straße,
                           unterirdisch - innerhalb und außerhalb Geltungsbereich
                         bestehende bzw. geplante Schmutzwasserleitung (SW),
                           unterirdisch; hier: sowohl Freispiegelleitung als auch Druckleitung -
                           innerhalb und außerhalb Geltungsbereich
                           geplante Regenwasserleitung (RW), unterirdisch; hier:
                            Freispiegelleitung bzw. Verrohrung einschl. Ein- und Ausläufen und
                           Drosselschacht (sh. Beschreibung) - innerhalb und außerhalb
                            eplantes RW-Retentionsbecken ca. 136 m³ - außerhalb
                           geplante Entwässerungsmulde mit Verrohrung unter
                            Straßenverkehrsfläche
                         bestehender Entwässerungsgraben mit Verrohrung
10.15 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge
                           3,0/70,0 m (50 km/h)
10.16 Nutzungsschablone
         Art der baulichen
         max. zulässige Grundflächenzahl
         √erhältnis der überbaubaren Fläche zur Bauweise
                                         Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
                                         offene Bauweise
                                        max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
                                         (§ 19 BauNVO)
```

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

(§ 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. Die Grundfläche des Einzelhauses (Haupthaus ohne Garage und Nebengebäude) muss

mindestens 90 m² betragen. Wandhöhe (WH) Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern für **Hauptgebäude** der

Baufenster 1, 8 - 12: bei einer Dachneigung von 18°-26° (SD, WD) max. 4,0 m bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt für Hauptgebäude = OK

Fertigfußboden Erdgeschoss mit einem Spielraum von 0 cm bis + 20 cm (sh. Punkt bei einer Dachneigung von 18°-26° (SD, WD) max. 7,2 m bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt für Hauptgebäude = OK Fertigfußboden Untergeschoss mit einem Spielraum von 0 cm bis + 50 cm (sh. Punkt (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Baufenster 2 - 7: bei einer Dachneigung von 18°-26° (SD, WD) max. 6,5 m, bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt für Hauptgebäude = OK Fertigfußboden Erdgeschoss mit einem Spielraum von 0 cm bis + 20 cm (sh. Punkt

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern für Garagen und **Nebengebäude** der Baufenster 1 - 12: max. 3,5 m,

bei einer Dachneigung bis 5° (FD) bei einer Dachneigung von 18°-26° (SD, WD) max. 3,5 m, bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt für Hauptgebäude = OK Fertigfußboden Erdgeschoss mit einem Spielraum von 0 cm bis + 20 cm (sh. Punkt II.3.2) bzw. Fertigfußboden Untergeschoss mit einem Spielraum von 0 cm bis + 50 cm (sh. Punkt II.3.3).

Allgemein gilt für die Wandhöhe das Maß von den jeweils im Baufenster festgesetzten Höhenbezugspunktes (gem. Planzeichen II.3.2 bzw. II.3.3) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

> Nebenanlagen Verfahrensfreie 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 Garagen mit Nebenräumen, Punkt II.2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BayBO

Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO darf für in Grenznähe privilegierte Garagen die mittlere Wandhöhe anstatt 3,00 m die mittlere Wandhöhe maximal 3,50 m betragen.

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren

Dachform/ Dachneigung Hauptbaukörper

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude Satteldach (SD) / Walmdach (WD) 18° bis 26°, in Abhängigkeit der unter Punkt III.1.1.4 festgesetzen traufseitigen Wandhöhen.

Für Walmdächer wird eine Mindestfirstlänge von 3,0 m festgesetzt.

Für erdgeschossige Anbauten des Hauptgebäudes ist zusätzlich zu den o.a. Dachformen auch ein begrüntes Flachdach (bis max. 5°) zulässig, sofern die Grundfläche dieser Anbauten mit begrüntem Flachdach insgesamt nicht mehr als 40% der Grundfläche des gesamten Hauptbaukörpers beträgt. Terrassen auf begrünten Flachdächern sind

Ziegel und Betonsteine in Rot- u. Braun- und Grautönen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in und an Dachflächen sind zulässig. Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.

Gestalterische Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude

(Oberkante Attika) gleichzusetzen.

2.5.1 Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen für Garagen und Satteldach (SD) / Walmdach (WD) 18° bis 26°, begrüntes Flachdach (FD) in Abhängigkeit der unter Punkt III.1.1.4 festgesetzen traufseitigen Wandhöhen. Bei Flachdächern ist die max. zulässige traufseitige Wandhöhe der max. Gebäudehöhe

Zusätzlich zu den unter Punkt II.2.3 beschriebenen Dachdeckungen sind bei Garagen, Carports, Anbauten und Nebengebäude beschichtete Blecheindeckungen und Gründachsysteme zulässig. Begrünte Flachdächer sind mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und/oder mit technischen Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung auszustatten. Davon ausgenommen sind Flachdächer mit

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der jeweils gültigen Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Cham nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

2.5.3 Stellplätze und Garagenzufahrten Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,0 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie bzw. den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) vorzusehen.

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

Erschließungsstraße liegen.

Stellplatzanzahl

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) Eine Versickerung ist nach den Erkenntnissen der Baugrunderkundungen nicht möglich. Das Oberflächenwasser der Bauparzellen ist zu sammeln und ist über einen Regenwasserkanal und außerhalb des Geltungsbereiches über einen offenen namenlosen Graben einem Rückhaltebauwerk südlich des Geltungsbereiches zuzuführen. Im Anschluss erfolgt die gedrosselte Einleitung in ein Gewässer III. Ordnung (namenloser Bach)

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

Hochwasserschutz In den Baufenstern 1 und 8 bis 12 muss die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) der Hauptgebäude mind. 25 cm über dem höchsten Punkt des angrenzenden Straßenniveaus (am südlichen befestigten Straßenrand) der Unteren Hofingerstraße liegen. In den Baufenstern 2 bis 7 muss die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) der Hauptgebäude mind. 25 cm über dem höchsten Punkt des

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG UND NATURHAUSHALT

angrenzenden Straßenniveaus (am südlichen befestigten Straßenrand) der

UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen grünordnerisch 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. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten privaten und öffentlichen Flächen sind

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen.

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

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DER BAUGRUNDSTÜCKE

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Eine Auswahl möglicher Arten gibt die unter Punkt IV.3.0 geführten Liste vor. Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen unter Punkt II.7.2 und 8.1 können angerechnet werden. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem

Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen. Befestigung PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und befestigte Wege sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige

Zaunsockel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt: zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von

den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Parzellen der Baufenster 2 - 7: In den Parzellen der Baufenster 2 bis 7 sind Aufschüttungen in einer Höhe von max. 3,0 m und Abgrabungen in einer Höhe von max. 0,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche Parzellen der Baufenster 1, 8 - 12:

In den Parzellen der Baufenster 1 und 8 bis 12 sind Aufschüttungen in einer Höhe von max. 2,0 m und Abgrabungen in einer Höhe von max. 2,0 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 anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 1,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. In einem Bereich von mind. 10,0 m ab der Geltungsbereichsgrenze sind Stützmauern in Übergang zur freien Landschaft unzulässig. In diesem Bereich sind nur Geländemodellierungen in Form einer Böschung mit einer Mindestneigung von 1:2 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

) ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

3.1 Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus Spitz-Ahorn Acer platanoides Hänge-Birke Betula pendula Stiel-Eiche Quercus robur Tilia cordata Winter-Linde Tilia platiphyllos Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung:

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

Sträucher:

Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Hasel Ligustrum vulgare Liguster Heckenkirsche Lonicera xylosteum schwarze Heckenkirsche Lonicera nigra Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hunds-Rose Sal-Weide Salix caprea Schwarzer Holunder Sambucus nigra Wolliger Schneeball Viburnum lantana

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

Viburnus opulus

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) oder bonsaiartig kultivierte und pyramidal aufrechte Wuchsformen dürfen nicht gepflanzt werden.

Gemeiner Schneeball

LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen und die Bereiche von Baumpflanzungen sind von Verund Entsorgungsleitungen (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.

) 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.

MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtung

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen: Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen jemeinschaftsrechtlich 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

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.

.0 AUSGLEICHSFLÄCH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde in einer Größe von 3.649 m² nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" von 2003 berechnet. Die erforderliche Fläche wird vom Ökokonto der Stadt Cham auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 780 Gemarkung Thierlstein abgebucht.

.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm Baumgruben: 150 x150 x 80 cm Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm

Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÂNDE

Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: 2.0 m bei Einzelbäumen u. Heistern. Zu Nachbargrundstücken:

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

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des

2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von

3.0 BODENDENKMÄLER

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 ("archäologische 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

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

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

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, Bachtälern, Waldrändern usw.

Im Rahmen der Erkundungen zum Geotechnischen Bericht Nr. 22191201-8 vom 19.09.2022 durch die IMH Ingenieurgesellschaft mbH, Hengersberg (sh. Anlage 1) wurden Bodenproben genommen, die als ZO- und Z1.1-Material einzustufen sind. Es wird eine baubegleitende Aushubüberwachung mit Separierung des Bodenmaterials, Probenahme mit anschließender Laboranalytik und entsprechender Verwertung / Entsorgung empfohlen. Bei den untersuchten Asphaltbohrkernen handelt es sich um Ausbauasphalt ohne Verunreinigungen der Verwertungsklasse 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 Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SAAT- UND PFLANZGUT

9.0 BRANDSCHUTZ

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.

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 48 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, Löschwasserteich).

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 Versorgungleitungen nicht behindert werden.

11.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, 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 Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten

Höhen zu verschließen. Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden. Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu

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

12.0 HANG- UND SCHICHTWASSER / GRUNDWASSER

Bei Geländeanschnitten muss 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

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.

n Planungsgebiet muss laut Baugrundgutachten mit jahreszeitlich bedingtem Schichtwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Intergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräu-men mit nicht bindigem Material) aufrecht zu

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m unverzüglich zu benachrichtigen: 13.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

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

Auf Grund der Nähe zur benachbarten Geflügelzucht / -haltung auf der Fl.Nr. 44/1 der Gemarkung Hof kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen. Auf das beiliegende Immissionsschutztechnisches Gutachten - Luftreinhaltung von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, wird verwiesen (Anlage 4).

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Plan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß

5.0 REGELSCHNITTE FÜR DIE MÖGLICHE GELÄNDEMODELLIERUNG Eine modellhafte Gestaltung und eine Terrassierung der Baugrundstücke sind in den beiliegendem Regelschnitten für die mögliche Geländemodellierung dargestellt.

14.0 BENACHBARTE GEFLÜGELZUCHT / -HALTUNG

zur Einsicht bereit gehalten.

und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen aufzeigt. ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN. RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften, sowie die Ortssatzung auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt zu den üblichen Öffnungszeiten





Landkreis Cham Regierungsbezirk Oberpfalz Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierte

Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___ ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" in de Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ___ bis ___ stattgefunden. 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" in de Fassung vom __. __ hat in der Zeit vom __. _ bis __. _ stattgefunden. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
 Der Stadtrat von Cham hat mit Beschluss vom ___. __ den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" in der Fassung vom _____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst. 5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren

Hofingerstraße" in der Fassung vom ____ erfolgte in der Zeit vom ____ bis einschließlich 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Aussagen über Rückschlüsse au dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" in der weder aus den amtlichen Karter aus der Grundkarte noch aus der

wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__ bis einschließlich __.__ beteiligt. Die Stadt Cham hat mit Beschluss vom ____ den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" in der Fassung vom ___ als Satzung beschlossen. Cham, den __.__. Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtilich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen

Für die Planung behalten wir uns

Ohne unsere Zustimmung darf di

Planung nicht geändert werden.

info@jocham-kellhuber.de

www.jocham-kellhuber.de

M 1:500

Planunterlagen:

vom Dezember 2022

Martin Stoiber, 1. Bürgermeister gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" mit Begründung und Jmweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsi pereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Südlich der Unteren Hofingerstraße" ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung: 02.07.2025, 16.10.2025 Entwurfsverfasser: JOCHAM KESSLER KELLHUBER Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH Am Sportplatz 7 Josef-Straubinger-Weg 3 b 94547 Iggensbach 84571 Reischach +49 9903 20 141-0 +49 8670 91 87 666

KESSLER KELLHUBER ,