

GEMEINDE REICHENBACH

LANDKREIS CHAM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DAS BAUGEBIET

„AN DER JÄGERRUITSTRASSE“

J. POSEL

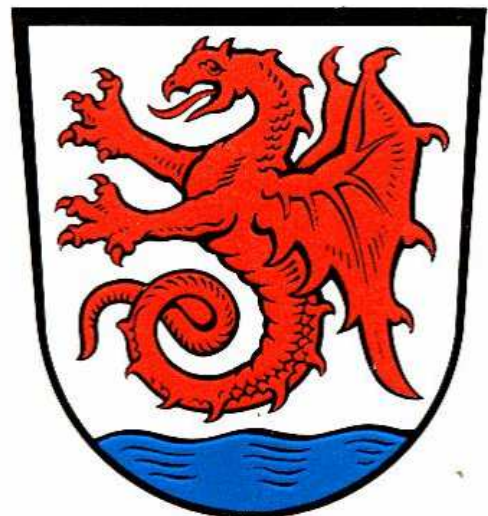
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOH. POSEL & PARTNER
Beratende Ingenieure

93413 CHAM * UNTERE REGENSTRASSE 24
TEL. (09971) 6036 * TELEFAX (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Aufgestellt: Cham, den 17.03.2011
Geändert: Cham, den 17.08.2011
Geändert: Cham, den 09.11.2011

.....
Projektnummer:

5002



Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan „An der Jägerruitstraße“

Bebauungsplan

Planliche Festsetzungen

Regelbeispiele

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 3 Firstrichtung
- 4 Führung von Versorgungsanlagen
- 5 Örtliche Bauvorschriften
- 6 Niederschlagswasser / Dachflächenwasser
- 7 Beleuchtung
- 8 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung
- 9 Stromversorgung
- 10 Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten
- 11 Durchgrünung
- 12 Pflanz- und Saatarbeiten
- 13 Pflege der Gehölzpflanzungen
- 14 Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

Textliche Hinweise

Freiflächengestaltung
Bodenschutz – Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen
Leuchtmittel
Nachbarschaftsrecht
Denkmalschutz
Grundwasserschutz
Telekom
Niederschlagswasser
Einfahrtsbereiche
Versiegelung
Stellplatznachweis
Stromversorgung
Übersichtslageplan

Begründung

- 1 Lage und Raumbezug
- 2 Geltungsbereich
- 3 Ziel und Zweck der Planung
- 4 Rahmenbedingungen
- 5 Verfahrenshinweise
- 6 Inhalte und Aussagen zur Planung
- 7 Erschließung
- 8 Immissionsschutz
- 9 Altlasten
- 10 Denkmalschutz
- 12 Flächenbilanz
- 13 Erschließungskosten
- 14 Anlass
- 15 Bestandserfassung und Bewertung
- 16 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Bilanzierung)

Umweltbericht

- 17 Vorbemerkungen
- 18 Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens
- 19 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung
- 20 Ergänzende Aussagen zur Umweltprüfung

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Satzung

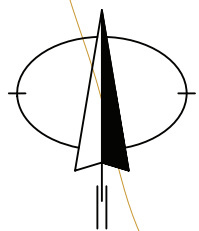
Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de/>
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IKGIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de/>



Bebauungsplan

M 1:1000



J. POSEL Ingenieurbüro für Bauwesen
JOH. POSEL & PARTNER
 Beratende Ingenieure

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
 Tel. (09971) 6036 * Telefax (09971) 2266
 E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

A. Planliche Festsetzungen nach PlanV 90

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)



Mischgebiete (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- II Als Höchstgrenze 2 Vollgeschoße
- I+D Als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß
(als Vollgeschoß nach BayBO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

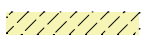


Einfahrt

5. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Privater Grünstreifen
(Baugebietseingrünung, bzw. Abgrenzung
Freiflächenlager)

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



geplante private Bäume
(innerhalb privatem Eingrünungsstreifen)



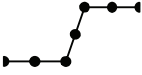
geplante Gehölzpflanzung
(innerhalb privatem Eingrünungsstreifen)

7. Sonstige Planzeichen

Ga geplanter Garagenstandort



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplans

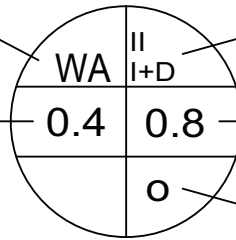


Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung



geplante Gebäude, Firstrichtung
nicht zwingend vorgeschrieben

WA = Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)



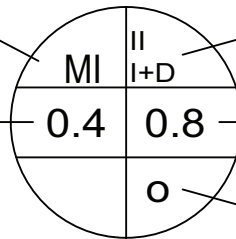
I+D = Zahl der Geschosse
(Höchstgrenze)

GRZ (Grundflächenzahl)
(Höchstgrenze)

GFZ (Geschossflächenzahl)
(Höchstgrenze)

Offene Bauweise

MI = Mischgebiete
(§6 BauNVO)



I+D = Zahl der Geschosse
(Höchstgrenze)

GRZ (Grundflächenzahl)
(Höchstgrenze)

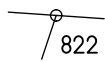
GFZ (Geschossflächenzahl)
(Höchstgrenze)

Offene Bauweise

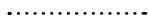
B. Planliche Hinweise



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf
mit Angabe der Flurnummer



vorgeschlagener Grenzverlauf

P02

Parzellenummer



vorgeschlagener Standort für private
Hausbäume auf privater Gartenfläche
(Abstand zur Grundstücksgrenze
mindst. 2.0m)

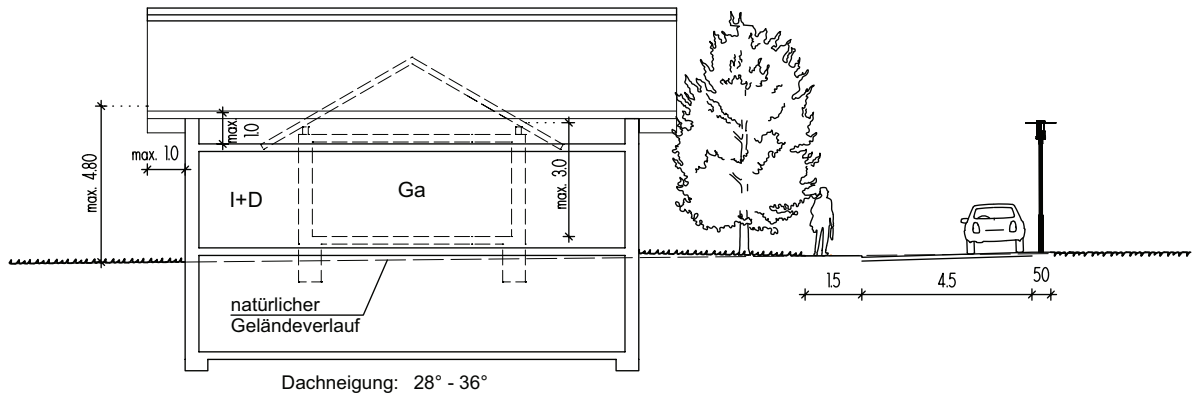


von der Bebauung freizuhaltendes
Sichtdreieck

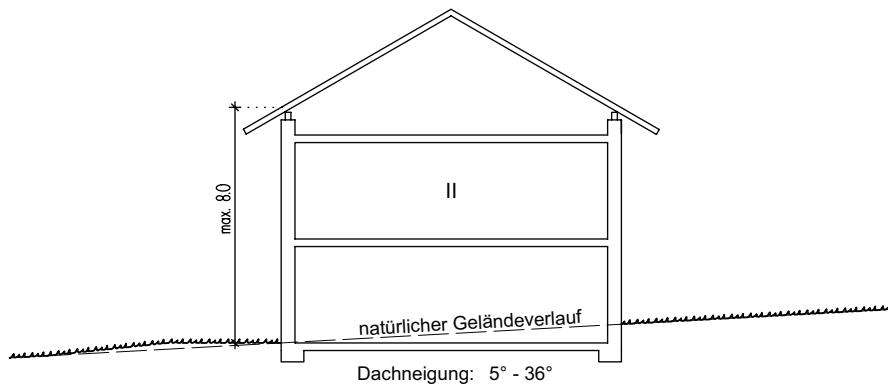
Regelbeispiele

M 1 : 200

Schnitt A - A (Beispiel I+D)



Schnitt B - B (Beispiel II)



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan
„An der Jägerruitstraße“

A) Bebauungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Parzellen

Mischgebiet (§6 BauNVO 1990)

1.2 Parzellen

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI	max. 0,4	max. 0,8
WA	max. 0,4	max. 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse

MI	max. II
WA	max. II

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe (WH):

	Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude)	Hauptgebäude
MI	3,0	7,5
WA	3,0	7,5

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Bauweise:

MI	offene Bauweise
WA	offene Bauweise

2.5 Nicht überbauten Flächen

Für die nicht überbauten Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem Bauantrag festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.

3. Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

4. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

5. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

5.1.1 Zubehöranlagen (Garagen/Carports/Nebengebäude):

Dachneigung:	max. 36°;
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; bei PD/FD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,80 m; bei FD unzulässig
Dachaufbauten:	Sonnenkollektoren zulässig

5.1.2 Hauptgebäude

Dachneigung:	max. 36°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, Blechdeckung matt beschichtet oder matte Dachplatten
Dachüberstand:	max. 1,20 m;
Dachaufbauten:	Sonnenkollektoren zulässig; Dachgauben mit max. 1,5 m ² An- sichtsfläche ab 32° Dachneigung, Abstand von der Giebelwand mind. 2,50 m;

5.1.3 Außenwände

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, in Holz, als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) oder als Verkleidungen zulässig (Wärmedämmte Metallpaneele).

Farbgebung: Farbgebung in gedeckten Tönen nach gestalterischem Konzept. Farb-
abstimmung erforderlich.

Tür- und Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzu-
passen.

5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Bauquartiere hat ausschließlich über die im Bebauungs-
plan ausgewiesenen Einfahrten / Ausfahrten zu erfolgen.

5.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gel-
ten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO. Maß-
gebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Wer-
beanlagen sind an einer Gebäudefront bis max. 1,5 m² zulässig. Lichtreklamen und `Na-
senschilder` sind unzulässig.

5.5 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzlatenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, Gitterzaun;
Zaunhöhe:	max. 1,2 m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig

5.6 Gestaltung des Geländes

Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind ent-
sprechend anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1: 1,5 an das Gelände an-
zuschließen.

Grundsätzlich sind Abgrabungen bis maximal 0,80 m und Aufschüttungen bis maximal 1,00
m zulässig. Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m

über Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sollen bepflanzt werden, um sie gut einzubinden. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von unter 1,0 m von der Grenze sind unzulässig. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

5.7 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen.

5.8 Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Garagen als Einzelgebäude sind nicht zulässig. Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mindestens zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mindestens 4 Stellplätze und bei einer Einliegerwohnung zusätzlich ein Stellplatz nachzuweisen.

Bei zulässigen Gewerbe- und Dienstleistungsberieben ist je Mitarbeiter ein Stellplatz auszuweisen. Der Garagenabstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 5,0 m. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

5.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen. Sobald deren Standorte und Dimensionen bekannt sind, sind die erforderlichen Grundstücke herauszumessen (Trafos, Wasserversorgung, Pumpstation o. ä.).

6. Niederschlagswasser / Dachflächenwasser

Auf Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu versickern. Rückhaltemöglichkeiten sind auf den Grundstück zu errichten (z.B. Rückhaltemulden). Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

7. Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

8. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist an die Wasserversorgungsanlage der Kreiswerke Cham anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Planungsgebiet selbst im Trennsystem. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage an die vorhandene Abwasserleitung zu erfolgen.

9. Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan
„An der Jägerruitstraße“

B) Grünordnungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

10. Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrassen und vergleichbare Beläge.

11. Durchgrünung

Bestehender Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung.

11.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen oder Wiesenflächen auszubilden.

11.2 Straßenraumbegrünung

Die ergänzende Begrünung des öffentlichen Straßenbegleitgrünes mit Einzelgehölzen erfolgt an den empfohlenen Standorten mit Arten entsprechend Artenliste 11.5. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11.5. Artenliste

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze Naturraum „Falkensteiner Vorwald“. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 400 m² ein Großbaum, ein Kleinbaum, ein Gehölz über 4 m und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der Eingrünung werden nicht angerechnet.

11.5.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

11.5.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, Straßenraumprofil, falls erforderlich Flächige Pflanzung: vHei, 200-225

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten.

11.5.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder

und vergleichende Arten.

11.5.4 Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbenadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten.
- Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaums. Kugel- und Bonsaiformen sowie Thuja.

Zulässig ist auch die Pflanzung von Obstbäumen. Ausdrücklich verboten ist die Pflanzung von Nadelbäumen.

12. Pflanz- und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,20 m zu erfolgen hat. Bei Baumpflanzungen können in die Baumgruben bis zu 0,60 m eingebracht werden.

13. Pflege der Gehölzpflanzungen

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Eingrünungseffekt erhalten bleibt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

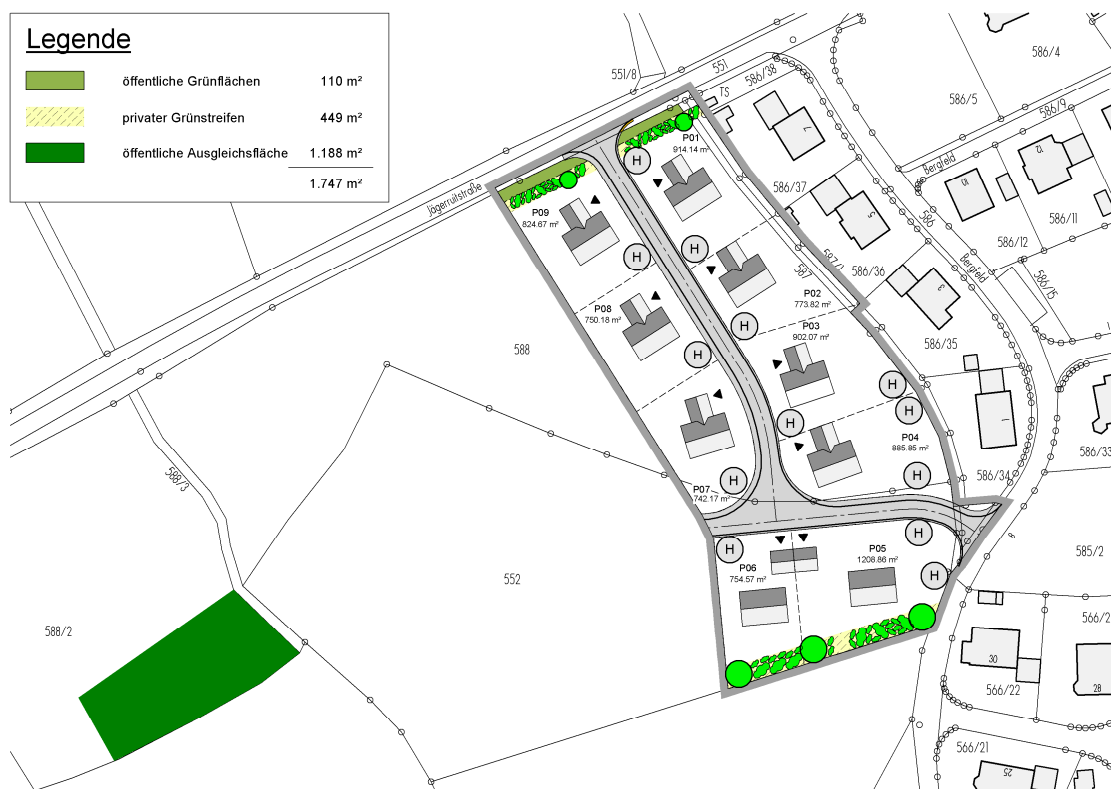
14. Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist innerhalb der, durch Planzeichen festgesetzten, Ausgleichsflächen bereitzustellen. Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterial zu achten, für ausfallende Gehölze besteht eine Wiederanpflanzungspflicht. Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:

Kompensationsfaktor	0,3
Gebietstyp	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt).
Ausgleichsflächenbedarf	1747 m ²

Um ein Biotopverbundsystem mit Vernetzungsfunktion zu schaffen wird der anzulegende Pflanzstreifen herangezogen, so dass die Gesamtausgleichsfläche bereits im Bereich des Planungsgebietes bzw. im unmittelbaren Nahbereich (im Bereich des geplanten Oberflächenwasserrückhalt im Westen auf Fl. Nr. 588/2 der Gemarkung Reichenbach) zur Verfügung steht. Wegen der Flächenaufteilung wird auf die Zusammenstellung sowie den nachfolgenden Ausgleichsflächenplan verwiesen:

Bezeichnung	Fläche	derzeitige Beschaffenheit	künftige Funktion
Baugebietseingrünung	449 m ²	Intensiv genutztes Ackerland	Heckenstruktur mit standortheimischen Gehölzen, bepflanzt
Öffentliche Grünflächen	1298 m ²	Intensiv genutztes Ackerland	Grünfläche mit standortheimischen Gehölzen, bepflanzt
Gesamtausgleich	1747 m²		



Textliche Hinweise

Bebauungsplan
„An der Jägerruitstraße“

Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.
Bodenschutz; Schutz des Oberbodens; Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen	Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Leuchtmittel	Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutze der Insekten sind zu verwenden.
Nachbarschaftsrecht	Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Denkmalschutz	<p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>

Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach sind zu beachten.</p>
Telekom	<p>Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz §68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg (Tel: 0941/707-6620) in Verbindung setzt. <p>Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden und zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Telefon 0800 330 9747 in Verbindung gesetzt wird.</p>
Niederschlagswasser	<p>Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Unterirdische Sickeranlagen stellen den Ausnahmefall dar. Rechtzeitig vor Baubeginn ist bei Bedarf das oben genannte notwendige Genehmigungsverfahren durchzuführen.</p>

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile andere Grundstücke entstehen.

Das Planungsgebiet liegt an einer leicht nach Süden geneigten Fläche. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.

Bei der Unterkellerung kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kies-schicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Einfahrtsbereiche	Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist über die bestehende Zufahrt von der Jägerruitstraße und der Bergfeld Straße aus gesichert.
Versiegelung	Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
Stromversorgung	Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwer-

tem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Übersichtslageplan

Bebauungsplan
„An der Jägerruitstraße“

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung von Luftbildern und Darstellung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes „An der Jägerruitstraße“

