

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

TRAITSCHING
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Sattelpfeilstein – Erweiterung,
4. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

- SATZUNG -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 13.03.2026
Satzungsfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1 Verfahrensvermerke.....	4
2 Übersichtslageplan	5
3 Planzeichnung mit Legende	7
4 Textliche Festsetzungen.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)	10
4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)	10
4.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)	10
4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	10
4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	10
4.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	10
4.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	10
4.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	11
4.7.1 Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	11
4.7.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
4.7.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	12
4.7.4 Pflege und Nachhaltigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	12
4.7.5 Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Vogelbrutzeit.....	12
5 Textliche Hinweise und Empfehlungen	13

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) und Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190), erlässt die Gemeinde Traitsching den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Sattelpfeilstein – Erweiterung, 4. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom __.__. festgesetzt.

Er umfasst das Flurstück Nr. 91/12 (TF) der Gemarkung Sattelpfeilstein, Gemeinde Traitsching.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Traitsching, den __.__.

(Siegel)

Erster Bürgermeister Markus Sölch

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____._____._____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer: ____, Anschrift: Rathausstraße 1 in 93455 Traitsching, während folgender Zeiten: _____ bereitgestellt.
Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____._____._____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____._____ als Satzung beschlossen.

Traitsching, den _____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Markus Sölch

5. Ausgefertigt

Traitsching, den _____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Markus Sölch

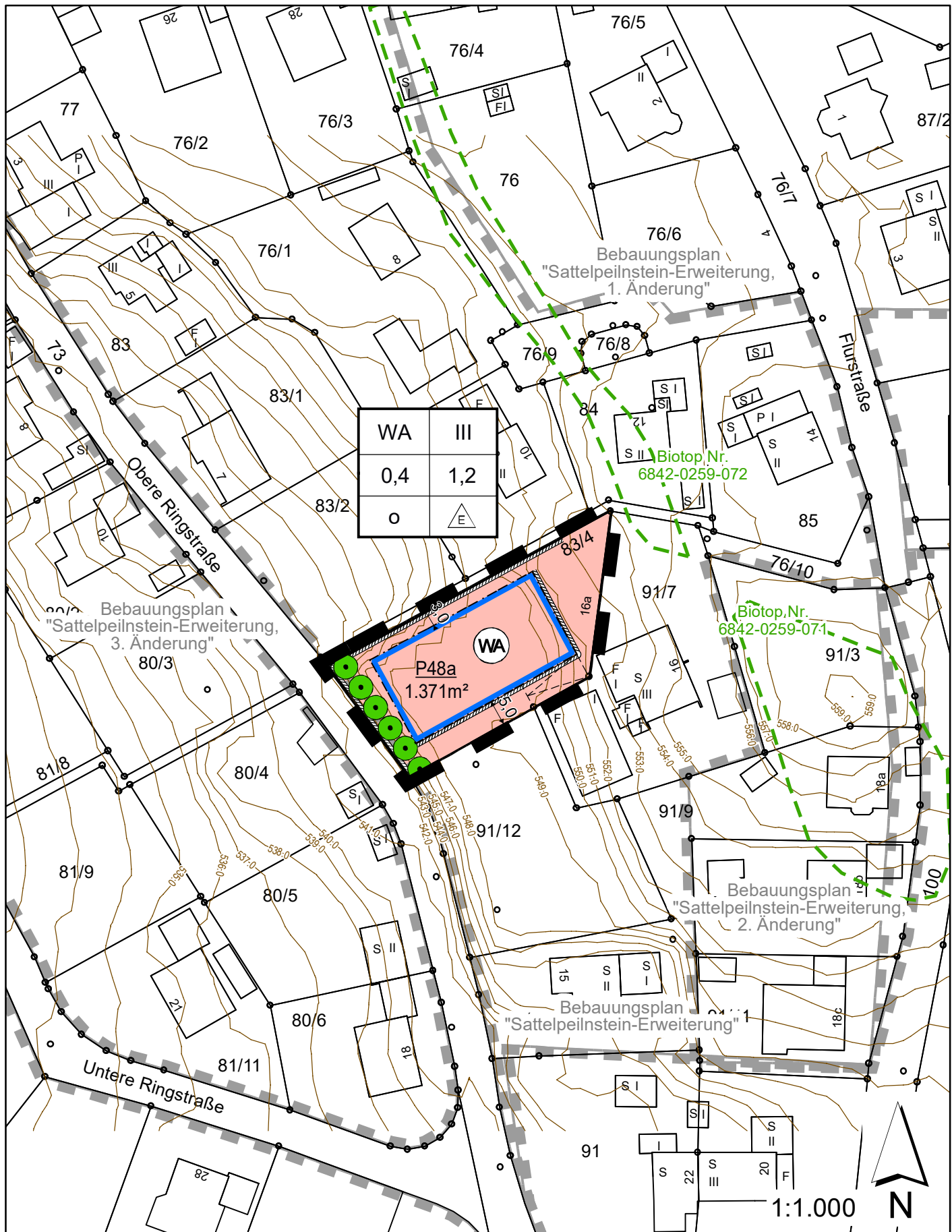
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Traitsching, den _____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Markus Sölch

2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung mit Legende



Bebauungsplan mit integriertem Grün- ordnungsplan "Sattelpfeilstein-Erweiterung, 4. Änderung" Gemeinde Traitsching



Seite 8 von 17

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht
geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung

Entwurf vom 13.03.2026
Satzungsfassung vom ____.



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunter-Strasse 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

O

3.1 offene Bauweise



3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.5 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	WA	III	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	1,2	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
zulässige Bauweise	O	E	zulässige Bauweise

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

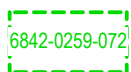


Flächen für Stützmauern



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



amtlich kartiertes Biotop

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P48a
1.371m²

Parzellennummer und -größe



Höhenschichtlinien gemäß Befliegung mit Beschriftung in m.ü.NHN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Bebauungspläne



Maßlinie mit Maßzahl



geplante Rampe

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sattelpfeilstein – Erweiterung, 4. Änderung“ ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sattelpfeilstein – Erweiterung“, ortsüblich bekanntgemacht am 19.08.1982, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung.

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

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

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

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine Wandhöhe von maximal 8,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen dem bestehenden Urgelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Es wird eine Firsthöhe von maximal 11,00 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen dem bestehenden Urgelände und der Oberkante First.

4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen	Die Abstandsflächen richten sich nach den Regelungen der BayBO in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
Aufschüttungen und Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,0 m, bezogen auf das bestehende Urgelände, zulässig.

Stützmauern	Die gemäß Planeintrag festgesetzten Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 5,00 m, bezogen auf das bestehende Urgelände, zulässig. Sonstige Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, bezogen auf das bestehende Urgelände, zulässig.
Dächer	Dachformen: zulässig sind Sattel- und Walmdächer Dachdeckung: Für Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau zulässig. Für Nebengebäude sind zusätzlich ausreichend korrosionsgeschützte, nicht glänzende oder blendende Blecheindeckungen zulässig. Dachgauben: sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind auf Dach- oder Fassadenflächen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis max. 30° Neigung zur Waagerechten zulässig.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 0,8 m² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig.
Beleuchtung	Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbeladene Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

4.7.1 Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Oberirdische Stell- und Parkplätze sowie private Hofflächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht und soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster) herzustellen.

4.7.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Art. 7 Abs. 1 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu bepflanzen oder zu begrünen. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit standortheimischen, gebietseigenen Sträuchern und Bäumen erfolgen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdicht-

bahnen sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Flächen mit naturnahen Regenrückhaltebecken können auf die Vegetationsflächen angerechnet werden.

Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist auf unzusammenhängenden Einzelflächen von max. 3 m² und bis zu einer Gesamtfläche je Grundstück von max. 15 m² zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

Auf den privaten Flächen ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Mindestpflanzqualitäten Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang, Straßenbaumprofil, falls erforderlich; Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Mindestpflanzqualität Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

4.7.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß Planeintrag sind die bestehenden Bäume entlang der Oberen Ringstraße zu erhalten.

Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.7.4 Pflege und Nachhaltigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Ausgefallene oder entfernte Bäume oder Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode zu erneuern.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

4.7.5 Durchführung der Baufeldfreimachung bzw. Erschließung außerhalb der Vogelbrutzeit

Durch den Beginn der Baufeldfreimachung und Erschließung im Zeitraum von 01.10. bis 29.02. (außerhalb der Brutzeit) wird die eventuelle Brutansiedlung von gehölz- und Freiflächen bewohnenden Brutvogelarten vermieden.

Ist dies nicht möglich, sind Vergrämnungsmaßnahmen zu ergreifen bzw. ist das Gelände vor Aufnahme der Baufeldfreimachung insbesondere hinsichtlich von Vogelbruten durch einen fachkundigen Biologen bzw. eine Biologin zu begutachten.

Kann ausgeschlossen werden, dass Vogelbruten nach dem 28./29.02 bereits stattfinden, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Beginn der Baufeldfreimachung.

Dies kann bei den aktuellen Bedingungen - je nach Witterung und vorkommenden Arten – bis zum 20. März möglich sein.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	Die Parzelle ist durch eine privatrechtliche Dienstbarkeit auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 91/7, Gemarkung Sattelpfeilstein, über das Flurstück Nr. 76/10, Gemarkung Sattelpfeilstein (öffentliche Verkehrsfläche), erschlossen. Das Flurstück Nr. 91/7, Gemarkung Sattelpfeilstein, kann über die bestehende Flurstraße mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die öffentliche Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an der Grundstückszufahrt bereitzustellen.																																																																												
Altlasten	Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.																																																																												
Bauantrag / Höhenentwicklung	Im Bauantrag ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Höhere Geländeunterschiede sollten durch terrassenförmige Gestaltung überwunden werden. Bei den Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.																																																																												
Begrünung / Bepflanzung	Für Pflanzungen werden folgende Gehölzarten empfohlen: <u>Pflanzenliste Bäume:</u> <table><tr><th colspan="2"><i>Bezeichnung</i></th><th><i>Wuchsordnung</i></th></tr><tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td><td>I.</td></tr><tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Berg-Ahorn</td><td>I.</td></tr><tr><td>Alnus glutinosa</td><td>Schwarz-Erle</td><td>II.</td></tr><tr><td>Betula pendula</td><td>Sand-Birke</td><td>II.</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td><td>II.</td></tr><tr><td>Fagus sylvatica</td><td>Rot-Buche</td><td>I.</td></tr><tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Gewöhnliche Esche</td><td>I.</td></tr><tr><td>Populus tremula</td><td>Zitter-Pappel</td><td>II.</td></tr><tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td><td>II.</td></tr><tr><td>Pyrus communis</td><td>Holzbirne</td><td>III.</td></tr><tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td><td>I.</td></tr><tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Vogelbeere</td><td>III.</td></tr><tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td><td>I.</td></tr><tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommer-Linde</td><td>I.</td></tr><tr><td></td><td>Heimische Obstgehölze aller Art</td><td>III.</td></tr></table> <u>Pflanzenliste Sträucher:</u> <table><tr><th colspan="2"><i>Bezeichnung</i></th></tr><tr><td>Corylus avellana</td><td>Haselnuss</td></tr><tr><td>Crataegus laevigata agg.</td><td>Zweigrieffeliger Weißdorn</td></tr><tr><td>Crataegus monogyna agg.</td><td>Eingrieffeliger Weißdorn</td></tr><tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr><tr><td>Prunus padus</td><td>Traubenkirsche</td></tr><tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr><tr><td>Rhamnus cathartica</td><td>Kreuzdorn</td></tr><tr><td>Rhamnus frangula</td><td>Faulbaum</td></tr><tr><td>Rosa canina</td><td>Hunds-Rose</td></tr><tr><td>Salix caprea</td><td>Salweide</td></tr><tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr><tr><td>Sambucus racemosa</td><td>Trauben-Holunder</td></tr></table>			<i>Bezeichnung</i>		<i>Wuchsordnung</i>	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	I.	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	I.	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	II.	Betula pendula	Sand-Birke	II.	Carpinus betulus	Hainbuche	II.	Fagus sylvatica	Rot-Buche	I.	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.	Populus tremula	Zitter-Pappel	II.	Prunus avium	Vogel-Kirsche	II.	Pyrus communis	Holzbirne	III.	Quercus robur	Stiel-Eiche	I.	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	III.	Tilia cordata	Winter-Linde	I.	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	I.		Heimische Obstgehölze aller Art	III.	<i>Bezeichnung</i>		Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus laevigata agg.	Zweigrieffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.	Eingrieffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum	Rosa canina	Hunds-Rose	Salix caprea	Salweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
<i>Bezeichnung</i>		<i>Wuchsordnung</i>																																																																											
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	I.																																																																											
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	I.																																																																											
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	II.																																																																											
Betula pendula	Sand-Birke	II.																																																																											
Carpinus betulus	Hainbuche	II.																																																																											
Fagus sylvatica	Rot-Buche	I.																																																																											
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.																																																																											
Populus tremula	Zitter-Pappel	II.																																																																											
Prunus avium	Vogel-Kirsche	II.																																																																											
Pyrus communis	Holzbirne	III.																																																																											
Quercus robur	Stiel-Eiche	I.																																																																											
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	III.																																																																											
Tilia cordata	Winter-Linde	I.																																																																											
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	I.																																																																											
	Heimische Obstgehölze aller Art	III.																																																																											
<i>Bezeichnung</i>																																																																													
Corylus avellana	Haselnuss																																																																												
Crataegus laevigata agg.	Zweigrieffeliger Weißdorn																																																																												
Crataegus monogyna agg.	Eingrieffeliger Weißdorn																																																																												
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																																																																												
Prunus padus	Traubenkirsche																																																																												
Prunus spinosa	Schlehe																																																																												
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn																																																																												
Rhamnus frangula	Faulbaum																																																																												
Rosa canina	Hunds-Rose																																																																												
Salix caprea	Salweide																																																																												
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																																																												
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder																																																																												

	Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball Für die Berankung von Stützmauern bzw. Zäunen werden Selbstklimmer wie bspw. Efeu und Parthenocissus-Arten (z.B. Wilder Wein), Schling- und Rankpflanzen empfohlen. Aus der Geländegestaltung resultierende Böschungen sollten mit gebietsheimischen Laubgehölzen (z.B. gem. Pflanzliste 1 u. 2) bepflanzt werden.
Beleuchtung	Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) sowie die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind gem. DVGW-Information WASSER Nr. 99 Nov. 2018 Ziff. 3 Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Die Gebäude sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortsgang zu Ortsgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.
Bodenschutz	Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, sollte in nutzbarem Zustand erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischengelagert werden. Der gewachsene Bodenaufbau sollte überall dort erhalten werden, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Bodenversiegelung sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).
Denkmal-schutz	Es sind keine Boden- und Baudenkmäler bekannt. 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 BayDSchG sind zu beachten.
Fassadenge-staltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sollten Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln getroffen werden, welche Kollisionen von Vögeln weitgehend vermeiden. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen. Durch Glasfassaden, auf denen sich die vorhandene Vegetation spiegelt, ist eine Erhöhung des Vogelschlags als „worst case“ anzunehmen. Wenn durch das verwendete Glas bzw. Glasfassade das Tötungsrisiko für Vögel besonders geschützter Arten signifikant erhöht wird, wird das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1. Nr. BNatSchG ausgelöst und es entsteht Handlungsbedarf.

Grundwasserschutz	Sofern im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser angetroffen wird, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.
Hang- und Schichtenwasser	Bei Unterkellerungen kann Hang- und 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. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).
Niederschlagswasser(entsorgung)	In den umliegenden Straßen besteht ein öffentlicher Mischwasserkanal. Das auf der privaten Baufläche anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Es wird zusätzlich empfohlen, Niederschlagswasser durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen und zu verdunsten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Die Planung von Rückhaltevorrichtungen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen (Entwässerungsplan). Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand von 0,25 cm über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen. Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen. Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) wird ausdrücklich empfohlen.
Schmutzwasser(entsorgung)	Die Planungsfläche wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. In der westlich angrenzenden Oberen Ringstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Parzelle aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft. Das Planungsgebiet selbst wird im Trennsystem erschlossen.

Stellplatz-nachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.
Strom, Gas(versorgung)	Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsdienstleister (Bayernwerk Netz GmbH) ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen: • Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. • Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. • Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

	Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.
Telekommunikation	Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durch den Versorgungsträger (Telekom Deutschland GmbH) durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenererschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen, • 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 des Versorgungsträgers 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 Versorgungsträger in Verbindung setzt. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Wild abfließendes Wasser	Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser aus Nordosten zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 37 BayWG). Auf § 37 WHG wird hingewiesen. Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
Wasserversorgung	Die Parzelle kann an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Chamer Gruppe in der angrenzenden Flurstraße angeschlossen werden.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.