

# Stadt Cham

Marktplatz 2 • 93413 Cham  
 Telefon 09971/8579-0 • Durchwahl 09971/8579-113  
 Telefax 09971/6811 oder 09971/8579-8113  
 E-Mail: sigrid.stebe-hoffmann@cham.de



Stadt Cham • Postfach 15 53 • 93405 Cham

Sehr geehrte Frau Stadträtin,  
 sehr geehrter Herr Stadtrat,

am

**Mittwoch, 19. Februar 2020, 17.00 Uhr**

findet die 2. Sitzung des **Stadtrates Cham** im „**Langhaussaal**“ des Rathauses Cham, Marktplatz 2, 93413 Cham statt.

Hierzu werden Sie geladen.

## TAGESORDNUNG

### I. Öffentliche Sitzung:

1. **Informationen**
2. **Vollzug der Baugesetze:**
  - 2.1 **Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Kothmaißling, Am Sand“;**  
Aufstellungsbeschluss
  - 2.2 **8. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 54 Gmkg. Altenmarkt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB;**  
Aufstellungsbeschluss
  - 2.3 **1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Windischbergsdorf Süd I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;**  
Aufstellungsbeschluss
  - 2.4 **2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich „Tasching“ und Aufstellung eines Bebauungsplanes „Tasching“;**  
Aufstellungsbeschlüsse
  - 2.5 **Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untertraubenbach“ sowie 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Untertraubenbach-West“;**  
Aufstellungsbeschlüsse
  - 2.6 **2. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Taschinger Bergfeld“ im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2714 Gmkg. Cham;**  
Aufstellungsbeschluss
  - 2.7 **1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Point“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a BauGB;**
    - a) Behandlung der aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

- b) Satzungsbeschluss
- 2.8 **Aufhebung der Bebauungspläne:**
- „Auf dem Schanzacker“ mit 1. Änderung,
  - „Loibling“ mit 1. Änderung,
  - „Siechen-Altenstadt“ mit 1. bis 6. Änderung,
  - „Windischbergedorf-Ost“,
  - „Windischbergedorf-West“ mit 1. und 2. Änderung;
- Aufstellungsbeschluss
3. **Vollzug des Ortsrechts;**  
Neuerlass der „Verordnung über die Parkgebühren in der Stadt Cham“
4. **Überörtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnungen der Stadt Cham für die Haushaltsjahre 2013 bis 2017;**  
Behandlung der Textziffern mit Beschluss-Nr. 3 in der 1. Sitzung des Städt. Haupt- und Finanzausschusses Cham vom 28. Januar 2020
5. **Anfragen**

***Anschließend nichtöffentliche Sitzung***

Nr. 13: **Informationen**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.

Nr. 14: **Vollzug der Baugesetze:**  
**Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Kothmaißling, Am Sand“;**  
**Aufstellungsbeschluss**

Nach weiterer Diskussion wurde mit 8:14 Stimmen folgender

**B e s c h l u s s**

**abgelehnt:**

Der Antrag auf Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Kothmaißling, Am Sand“ wird abgelehnt. Der Ortsteil Kothmaißling ist bereits sinnvoll abgerundet.

Und anschließend wurde mit 14:8 Stimmen folgender

**B e s c h l u s s**

gefasst:

Für den Bereich „Kothmaißling, Am Sand“ soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB erstellt werden.

Der Planungsumgriff mit den genauen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der einzubeziehenden Außenbereichsfläche sind, u.a. wegen des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets, erst noch mit dem Landratsamt Cham festzulegen.

Der Bauwerber hat die Kosten des Verfahrens zu tragen; entsprechende städtebauliche Verträge sind abzuschließen.

- Nr. 15: **Vollzug der Baugesetze:  
8. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haidhäuser“ im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 54 Gmkg. Altenmarkt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB;  
Aufstellungsbeschluss**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

### **B e s c h l u s s**

gefasst:

Für die im Planungsbereich liegenden Grundstücke Flst.Nrn. 54, 122/108, 122/109, 122/112, 122/113, 122/114, 122/115, 122/116, 122/117, 122/118, 122/119, 122/120, 122/121, 122/122, 122/123, 122/124, 122/125 122/137 (Teilfläche), 122/185 und 122/186 der Gemarkung Altenmarkt ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Haidhäuser“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Auf den Parzellen im Bereich der Altenmarkter Straße sollen anstatt der bisher zugelassen II+D-Bebauung maximal drei Vollgeschosse festgesetzt werden; im übrigen Gebiet neben einer E+D- auch eine E+1-Bauweise. Außerdem sollen die Festsetzungen reduziert und auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt beibehalten.

- Nr. 16: **Vollzug der Baugesetze:  
1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Windischbergerdorf Süd I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;  
Aufstellungsbeschluss**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

### **B e s c h l u s s**

gefasst:

Für das Gebiet des seit 29.05.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Windischbergerdorf Süd I“ soll neben der Bauweise E+D auch E+I ermöglicht und das entsprechende 1. Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Bauwerberin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen; entsprechende städtebauliche Verträge sind abzuschließen.

- Nr. 17: **Vollzug der Baugesetze:  
a) 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich „Tasching“  
b) Aufstellung eines Bebauungsplanes „Tasching“;  
Aufstellungsbeschlüsse**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

## B e s c h l u s s

gefasst:

Für die im Planungsbereich liegende Grundstücke Flst.Nrn. 1484 (Teilfläche-TF), 1485 (TF), 1486 und 1487 (TF) Gmkg. Altenmarkt ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham in ein Dorfgebiet (MD) durchzuführen und zusammen mit dem Grundstücken Flst.Nrn. 1265, 1478, 1479, 1480, 1482 und 1484 der Gmkg. Altenmarkt ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

- Nr. 18: **Vollzug der Baugesetze:  
Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untertraubenbach“  
sowie 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem  
Landschaftsplan und Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Unter-  
traubenbach-West“;  
Aufstellungsbeschlüsse**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

## B e s c h l u s s

gefasst:

Für die im Planungsbereich liegende Grundstücke 309/6, 310, 311, 312, 313 und 314 der Gemarkung Thierlstein ist die 3. Änderung des wirksamen Flächen-nutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham durchzuführen und ein neuer Bebauungsplan „Untertraubenbach-West“ aufzustellen.

Die Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Neuausweisung soll als allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen.

Zugleich wird die Durchführung des Verfahrens zur Aufhebung des seit 09.03.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untertraubenbach“ beschlossen.

- Nr. 19: **Vollzug der Baugesetze:  
2. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Taschinger  
Bergfeld“ im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2714 Gmkg. Cham;  
Aufstellungsbeschluss**

Mit 13:9 Stimmen wurde folgender

## B e s c h l u s s

gefasst:

Für das im Planungsbereich liegende Grundstück Flst.Nr. 2714 der Gemarkung Cham ist die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Taschinger Bergfeld“ durch-zuführen.

Die Ausweisung soll als Misch-/Gewerbegebiet erfolgen.

- Nr. 20: **Vollzug der Baugesetze:**
- 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Point“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a BauGB**
  - c) Behandlung der aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
  - d) Satzungsbeschluss**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

### **B e s c h l u s s**

gefasst:

#### **Zum Schreiben des Landratsamt Cham vom 09.01.2020:**

Die Stellungnahmen der Sachgebiete „Erschließungsbeiträge“, „Immissionsschutz“ und „Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham“ werden zur Kenntnis genommen.

#### **2. Sachgebiet "Feuerwehrwesen":**

Der Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. „Brandschutz“ ergänzt.

#### **3. Arbeitsbereich "Bauwesen - technisch":**

Die Präambel und die Verfahrensvermerke werden um die Formulierung ‚in Verbindung mit § 13 a BauGB‘ ergänzt.

Die Größe des Geltungsbereiches wird im Satzungstext ergänzt.

In der Planzeichnung ist bereits ein Maßstab (1:1.000) am linken oberen Rand enthalten. Das Wort „Maßstab“ wird klarstellend ergänzt.

Die Umgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt in Form einer durchgehend schwarzen Linie mit durchgehender dicker grauer Umrandung. Die konkrete optische Unterscheidung von der festgesetzten Baugrenze (schwarze Strich-Punkt-Linie und dicker blauer Umrandung) innerhalb der Bauparzellen ist gewährleistet.

Der Rotfärbung der WA-Flächen wird geprüft und ggf. angepasst.

Die Festsetzung zu den Abstandsflächen wird redaktionell klargestellt.

Hinsichtlich der Anlage und Ausführung von Stellplätzen ist die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Cham maßgebend. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Bezugspunkte für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen werden klarstellend redaktionell ergänzt.

Die Begründung wird hinsichtlich des 15 m breiten Wendehammers klargestellt.

Die Stichstraße ist ca. 33 m lang. Wendeanlagen am Ende von Stichstraßen sind erst ab einer Länge von ca. 50 m notwendig. Somit entfällt die Notwendigkeit eines 22 m-Durchmesser Wendehammers.

Die Eigentümer der geplanten Wohnbauparzellen müssen ihre Abfallbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle (Einmündung auf die Straße „In der Point“) zur Abholung bereitstellen. Sowohl in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan als auch der Begründung findet sich bereits ein entsprechender Hinweis für die Grundeigentümer.

Die Begründung wird unter Pkt. „Geografische Lage, Topografie“ um einen Hinweis zum nächstgelegenen Kinderspielplatz ergänzt.

### **5. Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“:**

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung von Grundstücksflächen durch GRZ und Baugrenzen
- Anschluss an bestehende Straßen gem. der Siedlungsanbindung
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch geringe Fahrbahnbreiten (mit geringerer Verkehrsintensität)
- Bezug der festgesetzten Wandhöhen
- Beschränkung zulässiger Dachformen, -farben und -materialien
- Beschränkung maximal zulässiger Auffüllungen und Abgrabungen
- Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Ausschluss oberirdischer Versorgungsleitungen
- Beschränkungen zu Zaunhöhen
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Hinweise zu insektenunschädlichen Beleuchtungen
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung auf den privaten Flächen
- Festsetzung einer Randeingrünung im Norden, Westen und Süden auf Privatgrund
- Festsetzung zur Anpflanzung eines Baumes im Straßenraum

Mit den getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf Natur, Landschaft und das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Die festgesetzte Randeingrünung gewährleistet eine ausreichende Eingrünung der Bauflächen hin zur freien Landschaft. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die vom Sachgebiet genannten standortheimischen Pflanzarten sind in den Pflanzlisten bereits enthalten.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen enthalten bereits das Verbot von Sockeln sowie das notwendige Freihalten von 15 cm zwischen Zaununterkante und Boden.

### **Zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 07.01.2020**

Bei der Erschließung der benachbarten Baugebiete ging hervor, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Aus diesem Grunde wird angenommen, dass auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Versickerung möglich ist.

Eine detaillierte Baugrunderkundung (inkl. Sickertests) liegt bislang nicht vor, ist aber im Vorfeld der Erschließung geplant. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung bereits enthalten.

Das vorläufige Erschließungskonzept ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Um den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „In der Point“ zu entlasten, ist eine maximal zulässige Drosselabflussmenge je Bauparzelle festgesetzt.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Straße „In der Point“ eingeleitet. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Da die stattgegebenen Stellungnahmen bereits in den Bebauungsplanänderungsentwurf eingearbeitet wurden, kann zugleich der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

## **B e s c h l u s s**

gefasst:

Die Stadt Cham erlässt auf Grund der § 2, 9, 10 und 13b i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**In der Point - 1. Änderung und Erweiterung**“ als Satzung.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 19.02.2020 festgesetzt. Er umfasst die Flurstücke Nr. 58/5, 58/42 (TF), 58/43, 58/44 (TF) und 58/45 (TF) der Gemarkung Windischbergerdorf, Stadt Cham. Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung umfasst eine Fläche von 3.673 m<sup>2</sup>, wovon 3.363 m<sup>2</sup> neue Baugebietsfläche sind.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

- 1) Verfahrensvermerke
- 2) Planzeichnung und Legende
- 3) Lageplan
- 4) Textliche Festsetzungen
- 5) Textliche Hinweise und Empfehlungen

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

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

- Nr. 21: **Vollzug der Baugesetze:  
Aufhebung der Bebauungspläne**
- „Auf dem Schanzacker“ mit 1. Änderung,
  - „Loibling“ mit 1. Änderung,
  - „Siechen-Altenstadt“ mit 1. bis 6. Änderung,
  - „Windischbergerdorf-Ost“,
  - „Windischbergerdorf-West“ mit 1. und 2. Änderung;  
**Aufstellungsbeschluss**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

### **B e s c h l u s s**

gefasst:

Die Durchführung der Verfahren zur Aufhebung der Bebauungspläne „Auf dem Schanzacker“ mit 1. Änderung, „Loibling“ mit 1. Änderung, „Siechen-Altenstadt“ mit 1. bis 6. Änderung, „Windischbergerdorf-Ost“ und „Windischbergerdorf-West“ mit 1. und 2. Änderung wird gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

- Nr. 22: **Vollzug des Ortsrechts;  
Neuerlass der „Verordnung über die Parkgebühren in der Stadt Cham“**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

### **B e s c h l u s s**

gefasst:

Die Stadt Cham erlässt aufgrund § 1 der Verordnung über Zuständigkeiten im Verkehrswesen (ZustVVerk) vom 22.12.1998 (GVBI S. 1025), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 12. November 2019 (GVBI S. 634) i.V. m. Art. 42 Abs. 1 des Gesetzes über das Landesstrafrecht und das Ordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Landesstraf- und Verordnungsgesetz – LStVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1982, zuletzt geändert durch § 5 Abs. 1 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBI S. 737) folgende

### **V e r o r d n u n g über die Parkgebühren in der Stadt Cham**

#### **§ 1 Staffelung, Gebührenhöhe**

#### **Parkscheinautomaten**

Im Stadtgebiet Cham werden die Parkgebühren für ausgewiesene und mit Parkscheinautomaten versehene Stellplätze auf öffentlichen Straßen und Plätzen wie folgt festgesetzt:

- Die ersten 30 Minuten Parkzeit sind gebührenfrei,
- ab einer Parkzeit von 30 Minuten besteht volle Gebührenpflicht,
- die Parkgebühr beträgt pro Stunde 0,50 €,
- Mindestgebühr: 0,50 €,
- Höchstparkdauer: 120 Minuten.



## **Parkdeck "Floßhafen"**

Die Parkgebühr beträgt auf allen Ebenen

- pro Stunde 0,10 € - die Mindestgebühr beträgt 0,40 €,
- die Parkgebühr pro Tag beträgt 1,00 €,
- die Parkgebühr für 25 Werktage beträgt 20,00 €.

### **§ 2 Gebührenpflicht**

Die Gebührenpflicht an Parkeinrichtungen besteht grundsätzlich

- werktags von Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 18.00 Uhr
- an Samstagen von 08.00 Uhr bis 14.00 Uhr.
- Die Gebührenpflicht im Parkdeck „Floßhafen“ besteht werktags von 08.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

### **§ 3 Entstehen und Fälligkeit der Gebührenschuld**

Die Gebührenschuld entsteht mit dem Abstellen des Kraftfahrzeuges an den Park-einrichtungen; sie wird zum gleichen Zeitpunkt fällig.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 01. Mai 2020 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Parkgebühren in der Stadt Cham vom 17. Februar 2017 außer Kraft.

Nr. 23: **Überörtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnungen der Stadt Cham für die Haushaltsjahre 2013 bis 2017;  
Behandlung der Textziffern mit Beschluss-Nr. 3 in der 1. Sitzung des Städt. Haupt- und Finanzausschusses Cham vom 28. Januar 2020**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

### **B e s c h l u s s**

gefasst:

Beschluss-Nr. 3 des Städtischen Haupt- und Finanzausschusses vom 28. Januar 2020 wurde zur Kenntnis genommen.

Mit den aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung besteht Einverständnis.

Nr. 24: **Anfragen**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.