

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 26.07.2012 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Chammmünster" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2016 hat in der Zeit vom 26.09.2016 bis einschließlich 10.10.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2016 hat mit Schreiben vom 19.09.2016 mit Fristsetzung bis 21.10.2016 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.2017 wurde mit der Begründung, Umweltbericht und textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.2017 bis 01.03.2017 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.01.2017 mit Fristsetzung bis 27.02.2017 beteiligt.
- Aufgrund der bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen des Landratsamtes Cham war der Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nochmals zu überarbeiten. Es ergaben sich dabei folgende Berichtigungen bzw. Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung:
 - Allgemein zulässig sind die gewerblichen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO 1990 mit Ausnahme von Tankstellen.
 - Ausnahme werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO 1990 genannten Nutzungsarten zugelassen; ausgenommen hiervon sind Vergnügungstätten.
- Der Stadtrat Cham hat daraufhin in seiner Sitzung vom 16.03.2017 den überarbeiteten Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Chammmünster" erneut gebilligt und den Beschluss über die nochmalige öffentliche Auslegung gefasst. Dabei konnten Sitzungsanfragen nur zu den oben genannten Teilen vorgebracht werden. Außerdem wurde die Auslegungsfrist auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die erneute öffentliche Auslegung zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2017 hat in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 10.04.2017 stattgefunden. Zugleich wurde mit Schreiben vom 17.03.2017 mit Fristsetzung bis 10.04.2017 das Landratsamt Cham beteiligt.
- Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.04.2017 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Chammmünster" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2017 als Sitzung beschlossen.

Cham, den 21.04.2017

Karin Bucher
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

Cham, den 01.08.2017

Karin Bucher
Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Cham für den Bebauungsplan "4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Chammmünster" folgende

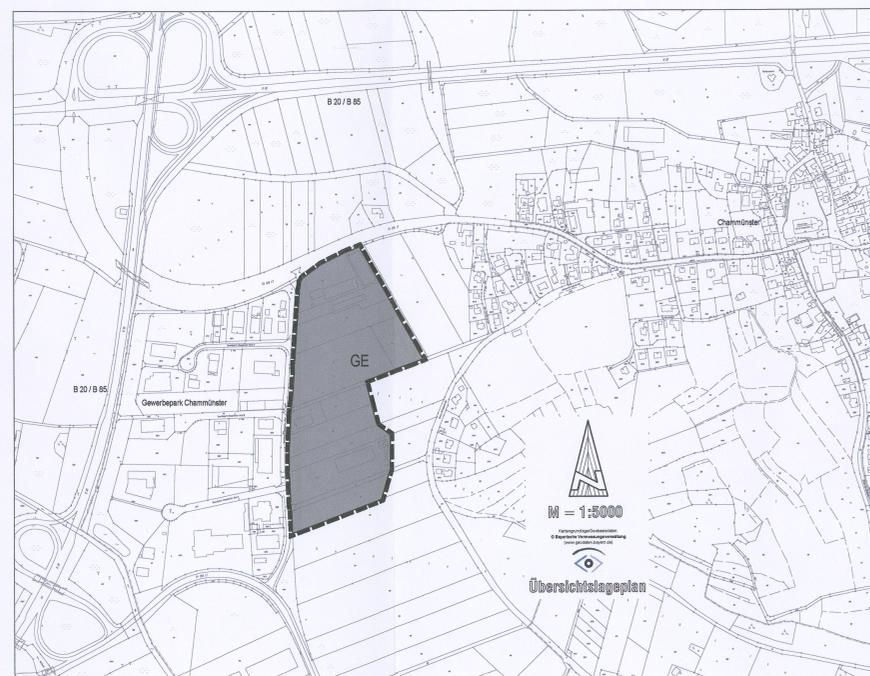
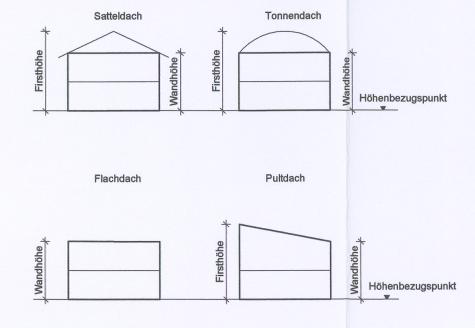
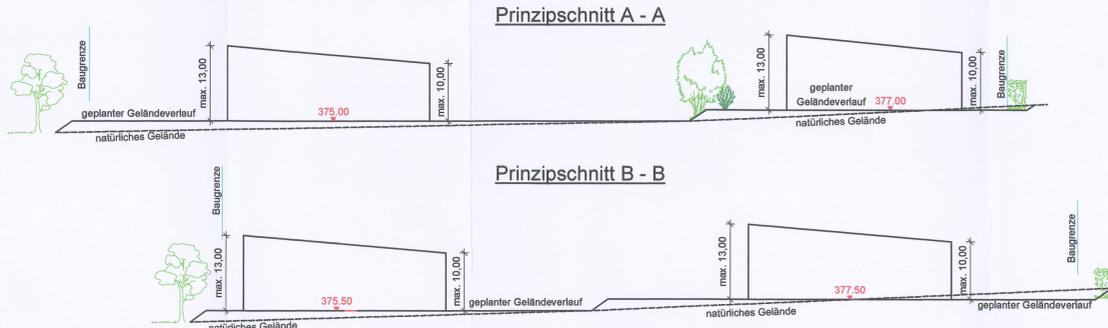
- Satzung**
- § 1**
Räumlicher Geltungsbereich
- Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 20.04.2017 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.
- § 2**
Bestandteile der Satzung
- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Lageplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1000 vom 20.04.2017 einschl. Übersichtsplan M = 1:5000 und textl. Festsetzungen
 - Begründung mit Umweltbericht vom 20.04.2017
- § 3**
Inkrafttreten
- Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

- Planliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO
- GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- Einschränkungen entsprechend textl. Festsetzungen Punkt 3.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
GFZ 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
a "abweichende Bauweise" (gemäß textl. Festsetzungen)
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
Sichtdreieck (Anfahrtsichtweite)
festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Teilflächen der Geräuschkontingentierung nach DIN 45991 (siehe Anlage schalltechnische Berechnung)

- Flächen für Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung - Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Wasserleitung mit Schutzstreifen
Richtfunkverbindungsstrecke Cham 0 - Kötzing 1 der Deutschen Telekom AG mit Schutzstreifen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze des Änderungsbereiches
- Nutzungsschablone**
- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Nutzung | max. zulässige Wandhöhe (nach BayBO) |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| max. zulässig | max. zulässig |
| Bauweise | Dachneigung |

- Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
Flurstücknummer
Parzellennummer
Parzellengrenzen
Straßenquerschnitt
vorgeschlagener Standort von Blumen
flächige Gehölzpflanzungen (2-reihige Hecke)
best. Gebäude
z.B. Maßzahlen in Metern
- Möglicher Straßenquerschnitt**
- Barrenk Fahrbahn Barrenk Barrenk Fahrbahn Barrenk
- 1,0 4,0 1,0 1,0 6,5 1,0
6,0 8,5



4. Änderung und Erweiterung

ZUM
B.Nr. 04.04.09, TV
Behandlungs-Nr.: 31.05.2017
Sg 50

BEBAUUNGSPLAN

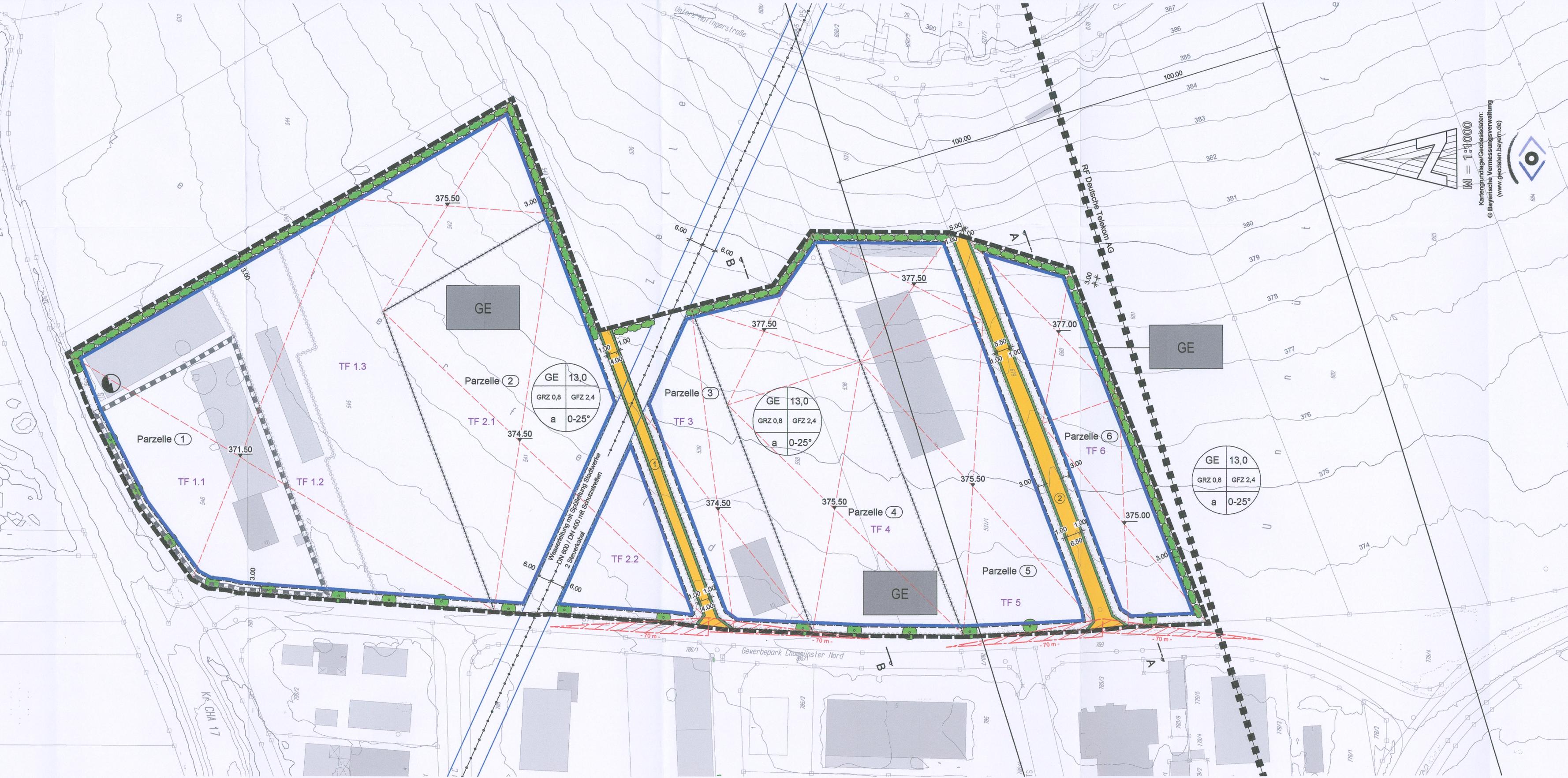
"GEWERBEPARK CHAMMÜNSTER"

STADT CHAM
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfverfasser:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandt & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 0937/1596449-0 Fax: 0937/1596449-9
email: info@brandt-preischl.de

Planungsstand: 08.09.2016
19.01.2017
16.03.2017
20.04.2017



Parzelle ①

TF 1.1

TF 1.2

TF 1.3

Parzelle ②

TF 2.1

TF 2.2

Parzelle ③

TF 3

Parzelle ④

TF 4

Parzelle ⑥

TF 6

Parzelle ⑤

TF 5

GE

GE

GE

GE	13,0
GRZ	0,8
GFZ	2,4
a	0-25°

GE	13,0
GRZ	0,8
GFZ	2,4
a	0-25°

GE	13,0
GRZ	0,8
GFZ	2,4
a	0-25°

Wasserleitung mit Spülleitung
DN 600 / DN 400 mit Schutzstreifen
2 Steuerkabel

Gewerbepark Champanster Nord

RF Deutsche Telekom AG

M = 1:1000

Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

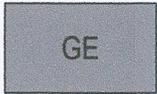


Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Planliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO



Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- Einschränkungen entsprechend textl. Festsetzungen Punkt 3.

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
GFZ 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO



Baugrenze

a "abweichende Bauweise" (gemäß textl. Festsetzungen)

Verkehrsflächen

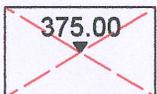
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



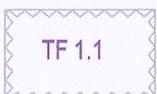
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Sichtdreieck (Anfahrtsichtweite)



festgesetzter Höhenbezugspunkt mit
zugehöriger Fläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)



Teilflächen der Geräuschkontingentierung
nach DIN 45691 (siehe Anlage schall-
technische Berechnung)

Flächen für Versorgungsanlagen

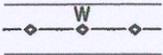
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung - Elektrizität -

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



Wasserleitung mit Schutzstreifen

RF DEUTSCHE TELEKOM AG



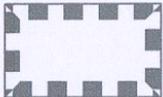
Richtfunkverbindungsstrecke

Cham 0 - Kötzing 1 der Deutschen Telekom AG
mit Schutzstreifen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

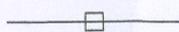


Grenze des Änderungsbereiches

Nutzungsschablone

Nutzung	max. zulässige Wandhöhe (nach BayBO)
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig
Bauweise	Dachneigung

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

435

Flurstücksnummer



Parzellennummer



Parzellengrenzen



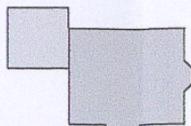
Straßenquerschnitt



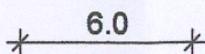
vorgeschlagener Standort von Bäumen



flächige Gehölzpflanzungen (2-reihige Hecke)



best. Gebäude

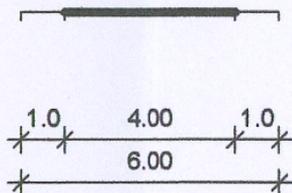


z.B. Maßzahlen in Metern

Möglicher Straßenquerschnitt

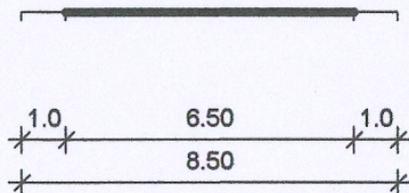
①

Bankett Fahrbahn Bankett

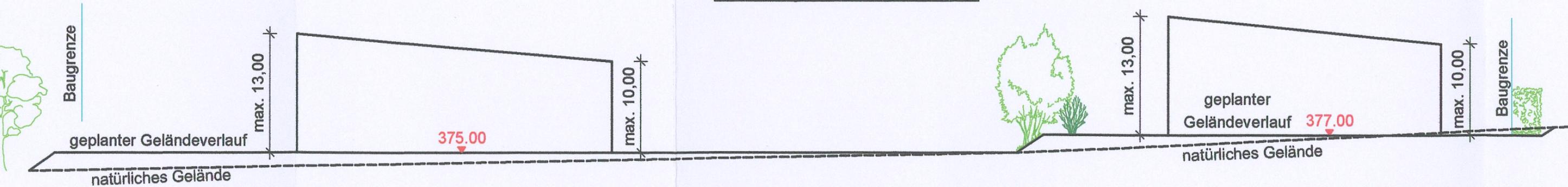


②

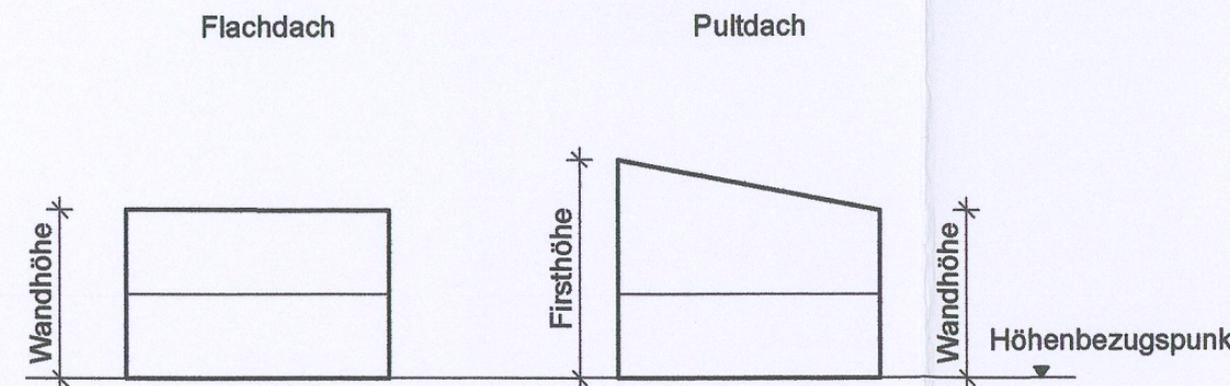
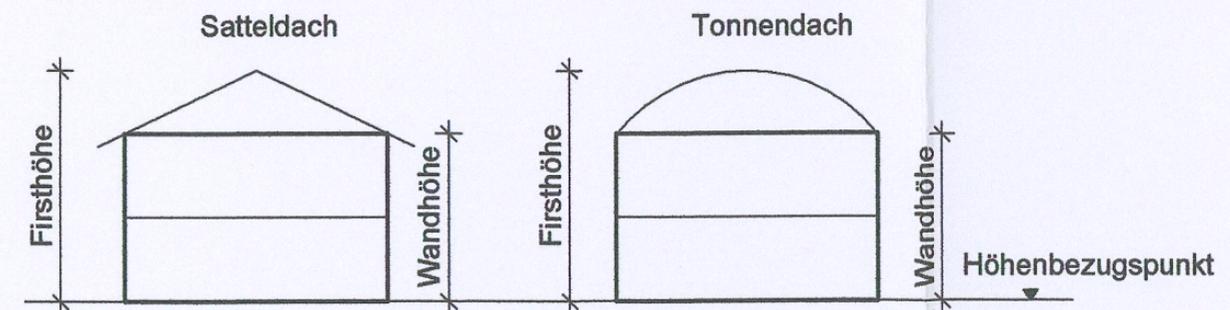
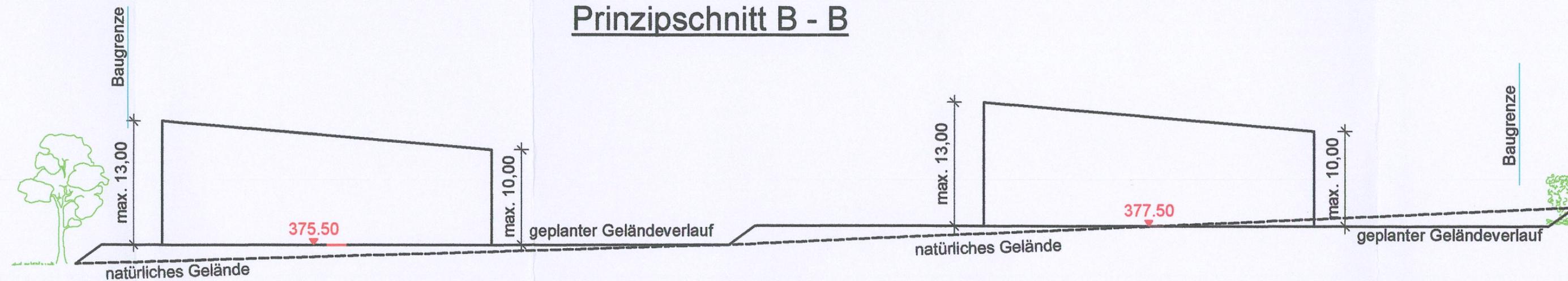
Bankett Fahrbahn Bankett



Prinzipschnitt A - A



Prinzipschnitt B - B



B. FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich bzw. der Änderungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Größe von 72.630 m², ca. 7,3 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt nach § 8 BauNVO 1990 (zuletzt geändert am 11.06.2013, BGBl. I, S.1548).

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
- Antennenträger im Schutzstreifen der Richtfunkstrecke Cham – Bad Kötzing der Deutschen Telekom AG.
- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Verkaufsflächen, die in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder warenproduzierenden Gewerbebetrieben stehen, und die in Bezug auf den Gesamtbetrieb von nur untergeordneter Bedeutung sind, bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 100 m² wird eine untergeordnete Bedeutung angenommen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

maximale GRZ 0,80

4.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Abhängigkeit der Geschossfläche wie folgt festgesetzt:

maximale GFZ 2,40

4.3 Maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird auf 13,0 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das gesamte Baugebiet gilt eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig.

Die Regelungen der Abstandsflächen sind dem Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert mit dem Gesetz vom 24. August 2015, mindestens jedoch 3,0 m zur Grundstücksgrenze zu entnehmen.

6. Dächer

Die Gebäude sind mit Flach-, Pult- und Satteldächern auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen (z.B. Tonnendächer) zugelassen werden.

Als Dachneigungen werden 0° bis 25° zugelassen.

Auf die Dächer aufgesetzte Lichtbänder müssen als Metall-Glas-Konstruktion ausgeführt werden. Die Höhe der Konstruktionen darf maximal 0,50m betragen. Dachaufbauten für betriebliche Technik sind zugelassen.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

8. Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

Es ist die Satzung der Stadt Cham über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) zu beachten.

Garagen und Tiefgaragen sind ausnahmslos auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauantrag nachzuweisen.

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände und Decken im überbauten Teil der Tiefgaragenrampen sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind. Tiefgaragen sind im Einfahrtsbereich mit einem lärmarmen Belag zu versehen.

Die Stellplätze sowie deren Zufahrten und Wendeplatten und sonstige Lagerflächen sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mind. 1,0 cm Sickerfuge) herzustellen, sofern keine betriebsbedingten Erfordernisse dem entgegenstehen.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Außenwänden dürfen einen Anteil von 4 % der jeweiligen Fasadeflächen, höchstens jedoch 20 m², nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig.

Freistehende Großtafelwerbeanlagen, Pylone, Litfaßsäulen und Fahnen sind bis max. 8,0 m Höhe zulässig, dabei darf die Fläche 4,00 m² nicht übersteigen.

Selbstleuchtende Schriftkästen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von max. 8,0 m zulässig.

Bei Werbeanlagen sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

10. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Für Auffüllungen und Abgrabungen gelten die Regelungen der BayBO in der aktuellen Fassung. Die Neigung von Böschungen wird auf 1:1,5 begrenzt.

Auffüllungen dürfen max. 2,00 m über dem natürlich anstehenden Gelände, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 2,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt auf der zugehörigen Fläche einzuhalten. (§9 Abs. 3 BauGB)

Stützmauern bis max. 2,00 m Höhe sind zulässig. Stützmauern sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu angrenzenden Gehwegen und Grundstücksgrenzen zu errichten und mittels einer einreihigen Heckenpflanzung bestehend aus heimischen Gehölzen vorzupflanzen. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (§9 Abs. 3 BauGB) bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

Einfriedungen sind zwischen Bauparzellen direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten. Gegenüber Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radwegen sind Einfriedungen 1 m nach hinten versetzt zu errichten und beidseitig zu bepflanzen, d.h. der Zaun ist mit einer Vor- und Hinterpflanzung zu versehen. Die Zaunflucht muss zwischen der Eingrünung verlaufen.

11. Erschließung und öffentliche Flächen

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassersystem der Kläranlage Cham zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Rückhaltebecken gespeichert und anschließend dosiert in den angrenzenden Flutgraben (Nebenarm des Haidbaches) eingeleitet. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14).

12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Zur Eingrünung des Gewerbegebiets im Osten und Süden ist eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. (Artenauswahl siehe 12.2).

Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen. Je 600 m² Grundstücksfläche und je 4 Pkw Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Böschungen sind als zu begrünende Flächen anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

12.2 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
 Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche
 Prunus avium – Vogel-Kirsche
 Quercus robur – Stiel-Eiche
 Tilia cordata – Winter-Linde
 Ulmus glabra – Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder

Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

Acer campestre – Feld-Ahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Prunus padus – Trauben-Kirsche
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher 1. und 2. Ordnung, 2xv, 60-100 cm hoch

Cornus mas – Kornelkirsche
 Corylus avellana – Hasel
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Rhamnus frangula – Faulbaum
 Prunus spinosa – Schlehe
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
 Cornus sanguinea – Blut- Hartriegel
 Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
 Rosa arvensis – Kriech-Rose
 Rosa canina – Hunds-Rose
 Rosa glauca – Blaue Hecht-Rose
 Rosa multiflora – Vielblütige Rose
 Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere

Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche
 Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
 Salix aurita – Ohrchen-Weide
 Salix caprea – Sal-Weide
 Salix purpurea – Purpur-Weide

Kletterpflanzen:
Cont. 100-150 cm

Clematis vitalba – Waldrebe
 Parthenocissus in Sorten – Wilder Wein
 Polygonum aubertii – Knöterich
 Lonicera in Sorten – Geißblatt
 Hedera helix – Efeu

13. Immissionsschutz

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind durch Gewerbelärm aus dem Gewerbpark Chammünster bereits vorbelastet. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM von 2012) ermittelt und bei den weiteren Berechnungen für die Erweiterungsflächen als Vorbelastung berücksichtigt. Es werden dadurch folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze zzgl. betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.; ohne Grünflächen) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK TAG/NACHT pro m ² , ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente pro m ² für die Richtungssektoren ...										
Teilflächen	LEK TAG	LEK NACHT	OST		WEST		NORD		SÜD	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1.1	60	42	0	0	5	6	5	4	5	12
TF 1.2	60	42	0	0	5	6	5	4	5	12
TF 1.3.1	60	42	0	0	5	6	5	4	5	12
TF 2.1	60	45	0	0	5	6	5	4	5	12
TF 2.2	60	45	0	0	5	6	5	4	5	12
TF 3	60	47	0	0	5	6	5	4	5	12
TF 4	60	47	0	0	5	6	5	4	5	12
TF 5	60	47	0	0	5	6	5	4	5	12
TF 6	60	51	0	0	5	6	5	4	5	12

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK_i durch LEK_{i,j} zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur 4.Änderung und Erweiterung zum Bauleitplanverfahren „Gewerbepark Chammünster“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f = 500 Hz gerechnet.

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben mit Ausnahme der Nutzung durch Büroräume und durch Räume mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen TF 1.1 bis TF 6 zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Diese Untersuchung wurde von GEO.VER.S.UM erstellt und ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 1 beigefügt.

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.
5. Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken:
Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen.
6. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. §62 WHG). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
7. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig, nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
8. Emissionen / Immissionen
Immissionen aus Verkehrslärm von der B 20/85 im Westen bzw. Zufahrt nach Chammünster im Norden und CHA 17 sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.
Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.
Das Baugebiet „Gewerbepark Chammünster“ befindet sich unmittelbar an der östlichen Platzrunde des Segelflugplatzes Cham-Janahof für motorgetriebene Flugzeuge. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.
9. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
10. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
11. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
12. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehrezufahrten.
13. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur warmweiße LED-Lampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachaktive Insekten anziehen.

14. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes sind die **Stadtwerke Cham** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
15. Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereitgehalten in der Stadt Cham, Marktplatz 2, Zimmer 204, 93413 Cham.