

Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 18 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Pflanzenschutzverordnung (PflanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Südlich der Rodinger Straße" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan "Südlich der Rodinger Straße" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 27.07.2017 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 27.07.2017 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 27.07.2017

§3 Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham, den 28.07.2017, Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

Festsetzungen zum Deckblatt Nr. 2

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sondergebiet / gemäß § 11, (3) Nr. 2 BauNVO 1990

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß. Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung mit Nummer	Bauweise	maximal zulässige Grundflächenzahl (GFZ)	maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GFZ)	Verhältnis der Grundfläche des Bauwerks zur Grundfläche des Grundstückes	363	352
Geschosflächenzahl (GFZ)	Verhältnis der Summe der Geschosflächen aller Geschosse des Bauwerks zur Grundfläche des Grundstückes	351	349/1
maximal zulässige Grundflächenzahl	maximal zulässige Geschosflächenzahl	363	352

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur maximalen festgesetzten Grundflächenzahl ausgeschöpft werden.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

- 3.1 a abweichende Bauweise
 - mit Grenzabstand wie offene Bauweise
 - maximale Baukörperlänge über 50 m Länge zulässig.
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen. Hier Zweckbestimmung: Stellplätze (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 private Erschließung; Straßenverkehrsfläche

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Südlich der Rodinger Straße" § 9 (7) BauGB (innerhalb dieser Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2)
- 5.2 Nutzungsartengrenze (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: unterschiedlich festgesetzte Art der Nutzung; unterschiedliche Sondergebotsarten
- 5.3 Anbauverbote für Hochbauten 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 5.4 festgesetzte Bezugshöhe (§9, Abs. (3) BauGB)

6.0 GRÜNDORNDUNG

6.1 zu pflanzende Einzelbäume:

6.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Art. 16 Abs. 5 BauNVO) hier: unterschiedlich festgesetzte Art der Nutzung; unterschiedliche Sondergebotsarten

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- E 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Aufbau eines ca. 8,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3-5-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)
- E 2 Aufbau eines ca. 12,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 4-6-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)
- E 3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Aufbau eines ca. 12,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 4-6-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)
- E 4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Hier: Ergänzung in den offenen Bereichen zu einer 4-6-reihigen Strauch- und Heckenpflanzung. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 STÄDTBAULICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

1.1.1 SO 1

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 20.740 m² im SO 1 sind nicht zentrenrelevanten Sortimente von Tabelle 1 unter Einhaltung der nachfolgend in Tabelle 1 jeweils angegebenen Gesamtverkaufsfläche pro Grundstück prinzipiell zulässig. Davon werden für die jeweiligen Grundstücke der in Tabelle 1 aufgeführten Fl.Nr. die in der Tabelle 1 maximal zulässige Verkaufsflächen pro Grundstück für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgelegt.

In den Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente aus Tabelle 2 nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche pro Sortiment höchstens jeweils 100 m² beträgt. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente die in Tabelle 1 angegebene Gesamtverkaufsfläche der Summe der zentrenrelevanten Randsortimente nicht überschreiten. Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB)

1.1.2 SO 1

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham, den 28.07.2017, Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

Bestandteile der Satzung

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 27.07.2017 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 27.07.2017

§3 Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham, den 28.07.2017, Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

Festsetzungen zum Deckblatt Nr. 2

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sondergebiet / gemäß § 11, (3) Nr. 2 BauNVO 1990

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)

Sortiment	maximal zulässige Verkaufsfläche in m² pro Sortiment
Möbel:	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment:	1.855
- zentrenrelevantes Randsortiment:	1.185
Baumarkt:	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment:	1.480
- zentrenrelevantes Randsortiment:	945
Gartenmarkt:	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment:	1.225
- zentrenrelevantes Randsortiment:	785
Kochen-Fachmarkt:	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment:	1.225
- zentrenrelevantes Randsortiment:	785
Kfz	1.050
Zoofachhandel	740
Farben, Lacke, Teppiche	750
maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche / Fl.Nr.	2.540

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

- 3.1 a abweichende Bauweise
 - mit Grenzabstand wie offene Bauweise
 - maximale Baukörperlänge über 50 m Länge zulässig.
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen. Hier Zweckbestimmung: Stellplätze (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 private Erschließung; Straßenverkehrsfläche

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Südlich der Rodinger Straße" § 9 (7) BauGB (innerhalb dieser Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2)
- 5.2 Nutzungsartengrenze (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: unterschiedlich festgesetzte Art der Nutzung; unterschiedliche Sondergebotsarten
- 5.3 Anbauverbote für Hochbauten 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 5.4 festgesetzte Bezugshöhe (§9, Abs. (3) BauGB)

6.0 GRÜNDORNDUNG

6.1 zu pflanzende Einzelbäume:

6.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Art. 16 Abs. 5 BauNVO) hier: unterschiedlich festgesetzte Art der Nutzung; unterschiedliche Sondergebotsarten

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- E 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Aufbau eines ca. 8,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3-5-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)
- E 2 Aufbau eines ca. 12,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 4-6-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)
- E 3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Aufbau eines ca. 12,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 4-6-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)
- E 4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Hier: Ergänzung in den offenen Bereichen zu einer 4-6-reihigen Strauch- und Heckenpflanzung. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 STÄDTBAULICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

1.1.1 SO 1

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 20.740 m² im SO 1 sind nicht zentrenrelevanten Sortimente von Tabelle 1 unter Einhaltung der nachfolgend in Tabelle 1 jeweils angegebenen Gesamtverkaufsfläche pro Grundstück prinzipiell zulässig. Davon werden für die jeweiligen Grundstücke der in Tabelle 1 aufgeführten Fl.Nr. die in der Tabelle 1 maximal zulässige Verkaufsflächen pro Grundstück für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgelegt.

In den Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente aus Tabelle 2 nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche pro Sortiment höchstens jeweils 100 m² beträgt. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente die in Tabelle 1 angegebene Gesamtverkaufsfläche der Summe der zentrenrelevanten Randsortimente nicht überschreiten. Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB)

1.1.2 SO 1

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham, den 28.07.2017, Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

Bestandteile der Satzung

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 27.07.2017 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 27.07.2017

§3 Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham, den 28.07.2017, Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

Festsetzungen zum Deckblatt Nr. 2

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sondergebiet / gemäß § 11, (3) Nr. 2 BauNVO 1990

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)

Sortiment	maximal zulässige Verkaufsfläche in m² pro Sortiment
Möbel:	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment:	1.855
- zentrenrelevantes Randsortiment:	1.185
Baumarkt:	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment:	1.480
- zentrenrelevantes Randsortiment:	945
Gartenmarkt:	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment:	1.225
- zentrenrelevantes Randsortiment:	785
Kochen-Fachmarkt:	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment:	1.225
- zentrenrelevantes Randsortiment:	785
Kfz	1.050
Zoofachhandel	740
Farben, Lacke, Teppiche	750
maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche / Fl.Nr.	2.540

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

- 3.1 a abweichende Bauweise
 - mit Grenzabstand wie offene Bauweise
 - maximale Baukörperlänge über 50 m Länge zulässig.
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen. Hier Zweckbestimmung: Stellplätze (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 private Erschließung; Straßenverkehrsfläche

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Südlich der Rodinger Straße" § 9 (7) BauGB (innerhalb dieser Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2)
- 5.2 Nutzungsartengrenze (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: unterschiedlich festgesetzte Art der Nutzung; unterschiedliche Sondergebotsarten
- 5.3 Anbauverbote für Hochbauten 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- 5.4 festgesetzte Bezugshöhe (§9, Abs. (3) BauGB)

6.0 GRÜNDORNDUNG

6.1 zu pflanzende Einzelbäume:

6.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Art. 16 Abs. 5 BauNVO) hier: unterschiedlich festgesetzte Art der Nutzung; unterschiedliche Sondergebotsarten

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ/ LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- E 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Aufbau eines ca. 8,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3-5-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)
- E 2 Aufbau eines ca. 12,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 4-6-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)
- E 3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Aufbau eines ca. 12,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 4-6-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)
- E 4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Hier: Ergänzung in den offenen Bereichen zu einer 4-6-reihigen Strauch- und Heckenpflanzung. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter gründerischen Festsetzungen, Punkt 4)

3.0 FESTSETZUNGEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 + 5, Abs. 3 BauGB, Art. 81 BayBO)

Stellplätze

Inhalte der Baugrenzen (Punkt A 3.2) sind Stellplätze für PKW und LKW nur ebenerdig und unterirdisch zulässig. Außerhalb der Baugrenzen (Punkt A 3.2) und innerhalb der Baugrenzen von Nebenanlagen (Punkt A 3.3) sind Stellplätze für PKW und LKW nur in ebenerdiger Bauweise zulässig. Die für den jeweiligen Betrieb erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Cham. Für Flächencenter gilt: 1 Stellplatz je 40 m² Sportfläche für Bau- und Gartenmarkt, 1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche für Möbel- und Küchenmarkt, 1 Stellplatz je 75 m² Verkaufsfläche

4. GRÜNDORNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Allgemeine Festsetzungen zur Gründordnung

Die zu begründenden Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdD) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur heimische Gehölze zulässig. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzlichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume auf öffentl. Grund: mind. Hochstamm, 3kv., STU 18-20 cm
 Bäume auf priv. Grund: mind. Hochstamm, 3kv., STU 16-18 cm oder v. Heister, 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

mind. Hochstamm, 3kv., STU 12-14 cm oder v. Heister, 150-200 cm
 v. Heister, 100-150 cm
 v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

4.2 Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

4.2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Die privaten Grundstücke sind gemäß den Angaben, beschrieben unter E 1 - E 2 zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrubens mindestens ein Laubbau zu pflanzen. Durch Planzeichen bzw. textliche Festsetzungen festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden. Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

4.2.2 PKW - Stellplätze

Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahr-/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Pollen, Granitfälling, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen. Die durch Planzeichen Punkt A 6.1.1 festgesetzten Baumpflanzungen im Stellplatzbereich dürfen angerechnet werden. Die Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Bepflanzung zu gestalten (z. B. Rasengrünpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Bäume I. Ordnung:

Bäume in den Stellplatzflächen: mind. Hochstamm, 3kv., STU 20-25 cm

4.2.3 Artenauswahl

A) Bäume I. Ordnung

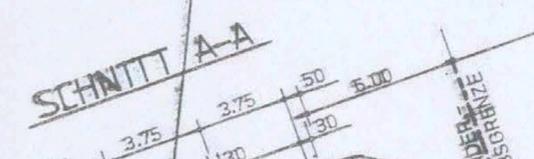
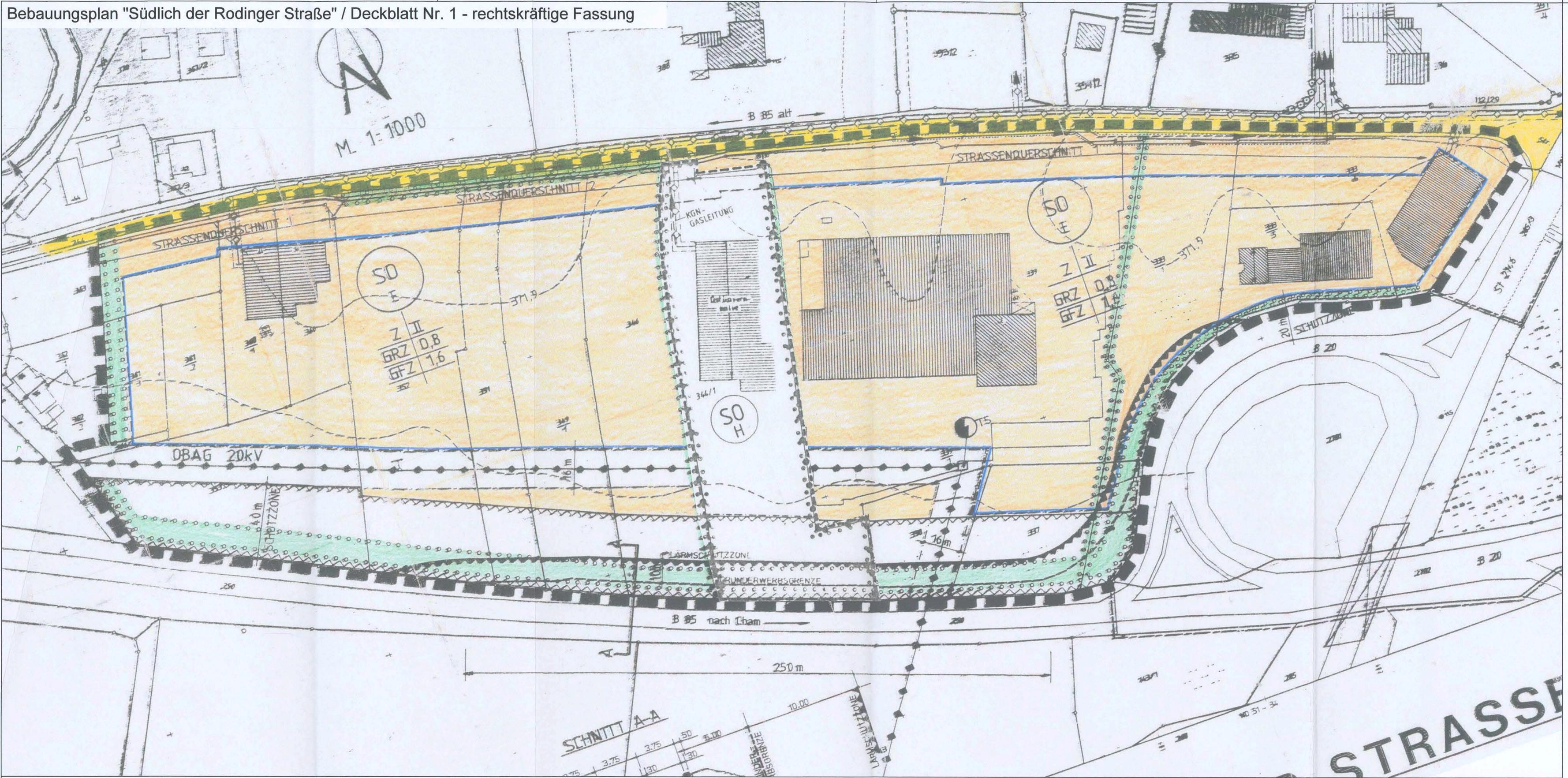
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

B) Bäume II. Ordnung

Malus domestica	Wild-Äpfel
Pinus communis	Wild-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Corylus	Hartnagel
Hamamelis	Hazel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Craetagus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfeifenkalmchen	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Ligustrum vulgare	Liguster	



STRASSE

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1



Sondergebiet / gemäß § 11, (3) Nr. 2 BauNVO 1990

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Art der baulichen Nutzung
mit Nummer

Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur
Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ)

Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur
Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO

maximal zulässige
Wandhöhen

maximal zulässige
Firsthöhe

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur maximalen festgesetzten Grundflächenzahl ausgeschöpft werden.

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

3.1 a

abweichende Bauweise

- mit Grenzabstand wie offene Bauweise
- maximale Baukörperlänge über 50 m Länge zulässig.

3.2



Baugrenze

3.3



Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Stellplätze
(§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.0 VERKEHRSFÄCHEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1



private Erschließung;
Straßenverkehrsfläche

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Südlich der Rodinger Straße" § 9 (7) BauGB (Innenkante) = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2

5.2



Nutzungsartengrenze
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
hier: - unterschiedlich festgesetzte Art der Nutzung:
unterschiedliche Sondergebietsarten

5.3



Anbauverbotszone für Hochbauten 40 m zum Fahrbandrand der Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

5.4



festgesetzte Bezugshöhe
(§ 9, Abs. (3) BauGB)

6.0 GRÜNORDNUNG

(§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

6.1 zu pflanzende Einzelbäume :

6.1.1



Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung Punkt 4, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



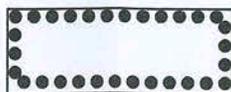
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;

E 1

Aufbau eines ca. 8,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter grünordnerischen Festsetzungen, Punkt 4)

E 2

Aufbau eines ca. 12,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 4-6 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf der gesamten Länge. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter grünordnerischen Festsetzungen, Punkt 4)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hier: Ergänzung in den offenen Bereichen zu einer 4-6 reihigen Strauch- und Heckenpflanzung. (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter grünordnerischen Festsetzungen, Punkt 4)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

1.1.1 SO 1

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer maximal zulässigen **Gesamtverkaufsfläche von 20.740 m²**. Im SO 1 sind die nicht zentrumsrelevanten Sortimente von Tabelle 1 unter Einhaltung der nachfolgend in Tabelle 1 jeweilig angegebenen Gesamtverkaufsfläche pro Grundstück prinzipiell zulässig.

Davon werden für die jeweiligen Grundstücke der in Tabelle 1 aufgeführten Fl.Nr. die in der Tabelle 1 maximal zulässige Verkaufsflächen pro Grundstück für die **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** festgelegt.

In den Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente aus Tabelle 2 nur zulässig, wenn deren Verkaufsfläche pro Sortiment höchstens jeweils 100 m² beträgt. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente die in Tabelle 1 angegebene Gesamtverkaufsfläche der Summe der zentrenrelevanten Randsortimente nicht überschreiten. Das Randsortiment muss in Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes stehen und sich diesem in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich unterordnen. Dies gilt auch für untergeordneten Einzelhandel in Dienstleistungsbetrieben.

(Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB)

Tabelle 1, gemäß Einzelhandelsgutachten nicht zentrenrelevante Sortimente

Sortiment	maximal zulässige Verkaufsfläche in m ² pro Sortiment				
	SO 1 / Fl.Nr.: 363	SO 1 / Fl.Nr.: 352	SO 1 / Fl.Nr.: 351	SO 1 / Fl.Nr.: 349/1	SO 1 / Fl.Nr.: 346
Möbel: - nicht zentrenrelevantes Sortiment:	-	1.855	1.185	2.225	2.155
- zentrenrelevantes Randsortiment:	-	1.590	1.020	1.910	1.850
	-	265	165	315	305
Baumarkt: - nicht zentrenrelevantes Sortiment:	-	1.480	945	1.775	1.710
- zentrenrelevantes Randsortiment:	-	1.225	785	1.470	1.420
	-	255	160	305	290
Gartenmarkt: - nicht zentrenrelevantes Sortiment:	-	740	470	890	860
- zentrenrelevantes Randsortiment :	-	444	282	534	516
	-	296	188	356	344
Küchen-Fachmarkt: - nicht zentrenrelevantes Sortiment:	-	850	550	1020	990
- zentrenrelevantes Randsortiment :	-	731	473	877	851
	-	119	77	143	139
Kfz	1.050	-	-	-	-
Zoofachhandel	740	-	-	-	-
Farben, Lacke, Teppiche	750	-	-	-	-
maximal zulässige Gesamtverkaufs- fläche / Fl.Nr.	2.540	4.550	2.850	5.550	5.250

Tabelle 2, gemäß Einzelhandelsgutachten zentrenrelevante Sortimente

zentrenrelevante Sortimente:

Spielwaren
Baby- und Kinderausstattung
Textil
Bettenwaren, Heimtextilien ,
Schuhe
Sportartikel, Camping
Bücher
Elektrowaren (inkl. weiße Ware, braune Ware, Unterhaltungselektronik, Fotohandel, Bürotechnik)
Drogerie
Fahrräder
Nähmaschinen und Zubehör, Kurzwaren

1.1.2 SO 1

Ebenso sind im SO 1 Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Dienstleistung sowie Büros und Verwaltung zulässig.

1.2 Wandhöhe / Firsthöhe (gemäß Art. 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als Wandhöhe für die Gebäude gilt das Maß von den festgesetzten Bezugshöhen gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das Maß von den festgesetzten Bezugshöhen bis zum obersten Punkt der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche. Festsetzungen zur Wandhöhe siehe Punkt B.2.5.

1.3 Abstandsflächen

Das Sondergebiet SO 1 ist bezüglich der Abstandsflächenregelung wie ein Gewerbegebiet zu beurteilen. Somit können die zulässigen Abstandsflächen gemäß BayBO Art.6 Abs. 5 bis auf 0,25 H reduziert werden, Mindestabstandsfläche zur Grenze jedoch 3,0 m.

Unter dieser Maßgabe wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Geltung des Art. 6 Abs.5 Satz 2 angeordnet. Bestehende Gebäude sind davon ausgenommen und genießen Bestandsschutz.

1.4 Bauweise

Für das Baugebiet gilt die abweichende Bauweise.

abweichende Bauweise: Es wird keine Ober- bzw. Untergrenze für die Gebäudelänge festgesetzt. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, mindestens jedoch 3,0 m zu den Grenzen sind einzuhalten.

1.5 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nur Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO

2.1	Dachform:	Pulldach, Satteldach, Flachdach, Zeltdach, First parallel zur längeren Gebäudeseite,
2.2	Dachdeckung:	unzulässig sind schwarze Eindeckungen, Folien und Wellblechplatten
2.3	Dachaufbauten:	Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig
2.4	Fassaden:	Putzfassaden mit einfachen Putzmustern, alternativ Fassaden mit Holz- oder Metallverkleidung, metallisch glänzende Oberflächen sind nicht zulässig
2.5	Wand- und Firsthöhe:	Die Wand- und Firsthöhen haben als Bezugspunkt die in der PLanzeichnung festgesetzten Bezugshöhen traufseitige Wandhöhe : max. 10,00 m Firsthöhe: max. 13,00 m

3.0 FESTSETZUNGEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 + 5, Abs. 3 BauGB, Art. 81 BayBO)

Stellplätze

Innerhalb der Baugrenzen (Punkt A 3.2) sind Stellplätze für PKW und LKW nur ebenerdig und unterirdisch zulässig. Außerhalb der Baugrenzen (Punkt A 3.2) und innerhalb der Baugrenzen von Nebenanlagen (Punkt A 3.3) sind Stellplätze für PKW und LKW nur in ebenerdiger Bauweise zulässig. Die für den jeweiligen Betrieb erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

Für die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Cham

Für Fitnesscenter gilt: 1 Stellplatz je 40 m² Sportfläche
für Bau- und Gartenmarkt: 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche
für Möbel- und Küchenmarkt: 1 Stellplatz je 75 m² Verkaufsfläche

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

Die zu begrünenden Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur heimische Gehölze zulässig.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume auf öffentl. Grund: mind. Hochstamm, 3xv., STU 18-20 cm

Bäume auf priv. Grund: mind. Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm
oder v. Heister, 200-250 cm

Bäume II. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150-200 cm

Bei Hecken: Bäume v. Heister, 100 -150 cm
Sträucher v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

4.2 Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

4.2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Die privaten Grundstücke sind gemäß den Angaben, beschrieben unter E 1 - E 2 zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen bzw. textliche Festsetzungen festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden. Bei den freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden.

4.2.2 PKW - Stellplätze

Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum / Hochstamm je 5 Stellplätze (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2x5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude sind davon ausgenommen. Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.).

Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen. Die durch Planzeichen Punkt A 6.1.1 festgesetzten Baumpflanzungen im Stellplatzbereich dürfen angerechnet werden.

Die Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Bäume in den Stellplatzflächen: mind. Hochstamm, 3xv., STU 20-25 cm

4.2.3 Artenauswahl

A) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

B) Bäume II. Ordnung

Malus domestica	Wild-Apfel
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina, rubiginosa, multiflora	Wildrosen
Salix caprea, aurita purpurea	Weiden
Sambucus nigra + racemosa	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

D) Fassadenbegrünung

Polygonum aubertii	Knöterich
Partenocissus engelmannii	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

4.3 Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, einen Stellplatznachweis, die Gestaltung der Pkw - Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

4.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

5. TECHNISCHE EINRICHTUNGEN ZUR ENERGIEVERSORGUNG

Für die örtliche Stromversorgung eventuell notwendige Trafostationen sind in den zu errichtenden Gebäuden einzuplanen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzeln Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. WERBEANLAGEN

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn ihre Fläche 3,0% - höchstens jedoch 20,0 m² - der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreitet und wenn sie in ihrer Ausführung nicht verunstalten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Werbeflächen auf den Dächern der Gebäude.

Die Errichtung eines freistehenden "Werbeturmes" ist innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn dessen Höhe 12,5 m nicht überschreitet.

C. HINWEISE

1.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.1



1.2

351

Flurstücksnummer

1.3

Rodinger Straße

Straße mit Namensbezeichnung

1.4



bestehende Bebauung

1.5



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Südlich der Rodinger Straße" in der bisherigen Fassung (nachrichtliche Darstellung)

1.6

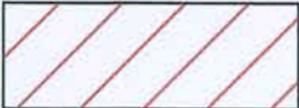


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Südlich der Rodinger Straße" = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatt Nr. 1 (nachrichtliche Darstellung)

2.0 SONSTIGE HINWEISE

- 2.1 Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Südlich der Rodinger Straße" werden durch diese Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 für den Geltungsbereich des Deckblattes vollständig ersetzt.
- 2.2 Außenbeleuchtung
Bei den Außenbeleuchtungen sollten zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt (Honigbienen, zahlreiche Wildbienenarten, Nacht-falter und andere Insekten) nur warmweiße LED -Lampen verwendet werden.
- 2.3 Bodendenkmäler
Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Deckblattes zum Bebauungsplan ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1.1  Bodendenkmal D-3-6741-0004: „Siedlungen der Bronzezeit, der Spätlatenezeit, der Völkerwanderungszeit und des Frühmittelalters, Bestattungsplatz des Frühmittelalters“

Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Südlich der Rodinger Straße" als Satzung.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan "Südlich der Rodinger Straße" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom 27.07.2017 maßgebend.

Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan besteht aus:

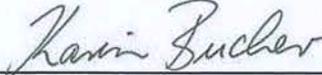
- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 27.07.2017 mit
Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 27.07.2017

§3

Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham, den 28.07.2017,


Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 20.01.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Rodinger Straße" im Bereich der noch unbebauten Grundstücke beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 27.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.06.2016 hat in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich 20.03.2017 stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.06.2016 hat mit Schreiben vom 24.02.2017 mit Fristsetzung bis 27.03.2017 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.04.2017 wurde mit der Begründung, Umweltbericht und textlichen Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2017 bis einschließlich 10.07.2017 öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2017 mit Fristsetzung bis 05.07.2017 beteiligt.

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Rodinger Straße" im Bereich der noch unbebauten Grundstücke gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2017 als Satzung beschlossen.

Stadt Cham  , den 28.07.2017,

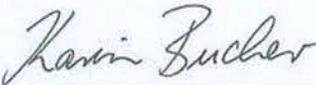

Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 05.08.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Rodinger Straße“ im Bereich der noch unbebauten Grundstücke mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Rodinger Straße“ im Bereich der noch unbebauten Grundstücke ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Cham  , den 07.08.2017,


Karin Bucher, 1. Bürgermeisterin