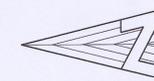
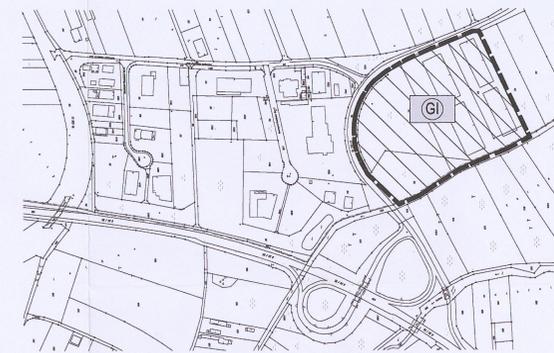


derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan
"Gewerbepark Chammünster"

2. Änderung des Bebauungsplan
"Gewerbepark Chammünster"



Lageplan
M = 1:5000
Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



SATZUNG
über den Bebauungsplan
„Gewerbepark Chammünster“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Stadtrat der Stadt Cham den Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 19.11.2015 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensmerkmale
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 19.11.2015
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 19.11.2015
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 19.11.2015

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham



Cham, den 20.11.2015

*8. Nr. 04. 09. II
Satzung Nr. 23.11.2015
Jg. 50*

Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

- SO** Sondergebiete § 11 BauNVO
- GI** Industriegebiete § 9 BauNVO
- Einschränkungen entsprechend textl. Festsetzungen Punkt 1.1.1 u. 1.13

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

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 2,4** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 10,0** Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- b** Baugrenze
- b** "besondere Bauweise" (gemäß textl. Festsetzungen)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- 110 kV** Ferngasleitung mit Schutzstreifen
- 110 kV** z.B. Starkstromleitung mit Schutzstreifen

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- B** Baugeländeeingrünung

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- +** zu erhaltendes Biotop
- +** Ausgleichsflächen Biotop

Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- +** Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- +** Straßeneinbuchtung

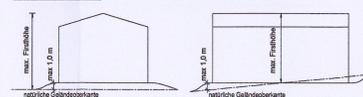
Hinweise

- +** bestehende Grundstücksgrenze
- 350** Höhenrichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
- 435** Flurstücksnummer
- 3** z.B. Straßenquerschnitt
- 3** vorgeschlagene Standort von Bäumen
- 3** flächige Gehölzplantagen (Stäucher)
- +** best. Gebäude
- +** bestehende Brücke

Nutzungsschablone

Nutzung	max. zulässige Firsthöhe (nach BayBO)
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Baumassenzahl BMZ max. zulässig Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig
Bauweise	Dachneigung

Regelbeispiel Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhen)



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.09.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Chammünster" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Cham
Cham, den 12.08.2013
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2013 hat in der Zeit vom 12.08.2013 bis 28.08.2013 stattgefunden.

Stadt Cham
Cham, den 27.08.2013
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.08.2015 in der Sitzung vom 25.08.2015 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.08.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 öffentlich ausgelegt.

Stadt Cham
Cham, den 14.09.2015
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

4. Satzung

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2015 den Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Cham
Cham, den 20.11.2015
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Gewerbepark Chammünster" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015 wurde am 23.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. 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
Cham, den 24.11.2015
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

**DECKBLATT NR. 2
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEPARK CHAMMÜNSTER"**



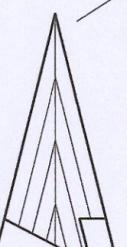
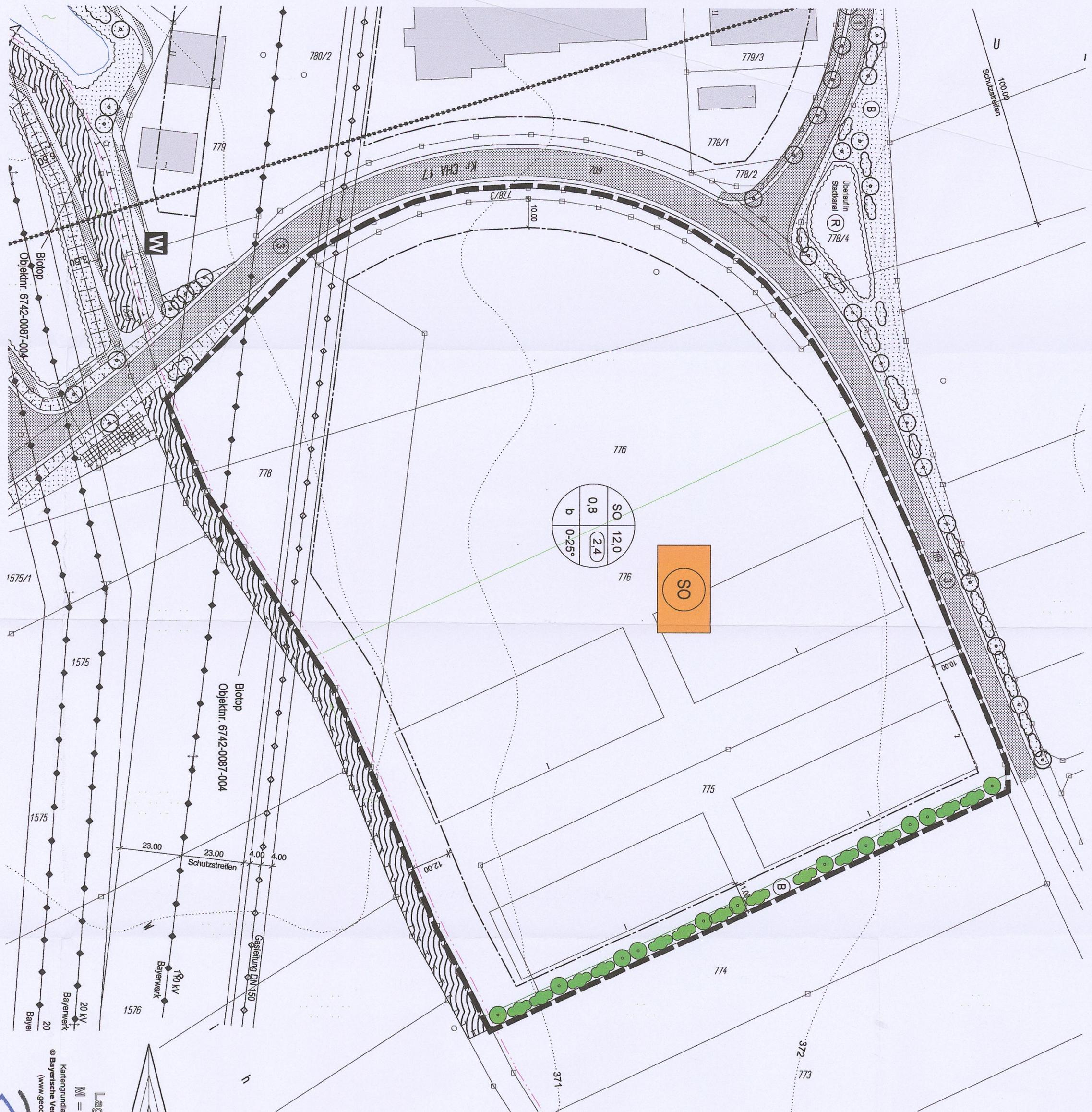
DER
STADT CHAM
LANDKREIS CHAM

LAGEPLAN: M = 1 : 1000

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93415 Cham
Tel.: 09971696449-0 Fax: 09971996449-9
email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 03.07.2013
25.08.2015
29.09.2015
19.11.2015

derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbepark Cham Münster"

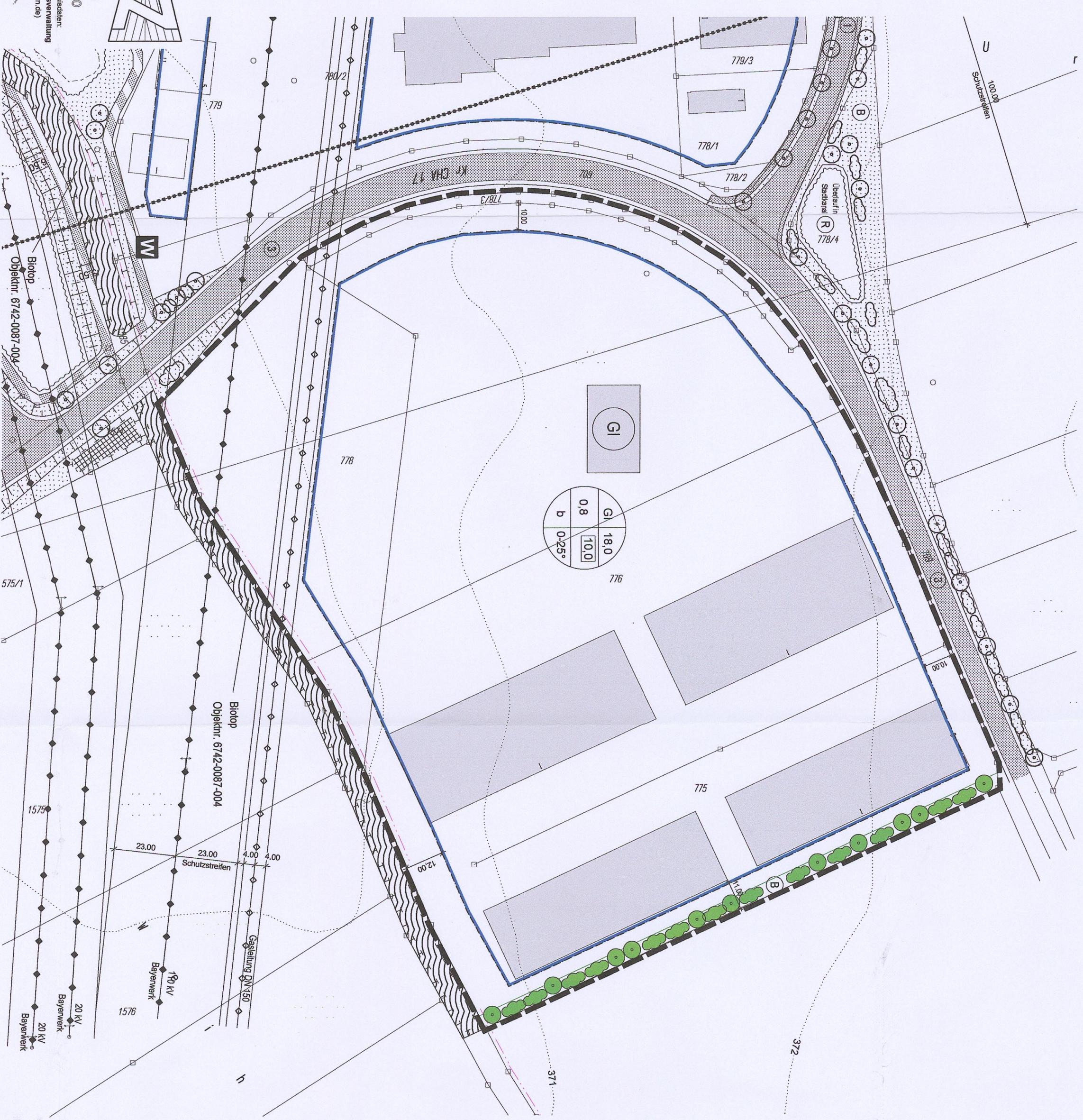


Lageplan
M = 1:1000

Kartengrundlage/Geobasis
© Bayerische Vermessungs-
www.geodaten.bayern



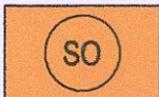
2. Änderung des Bebauungsplan "Gewerbepark Cham Münster"



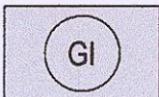
Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

Art der baulichen Nutzung

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



Sondergebiete § 11 BauNVO



Industriegebiete § 9 BauNVO

- Einschränkungen entsprechend textl. Festsetzungen Punkt 1.1.1 u. 1.13

Maß der baulichen Nutzung

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

2,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

10,0

Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



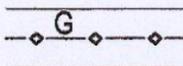
Baugrenze

b

"besondere Bauweise" (gemäß textl. Festsetzungen)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



Ferngasleitung mit Schutzstreifen



z.B. Starkstromleitung mit Schutzstreifen

DEUTSCHE TELEKOM AG

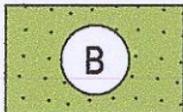


Richtfunkverbindungsstrecke

Cham 0 - Kötzing 1 der Deutschen Telekom AG
mit Schutzstreifen

Grünflächen

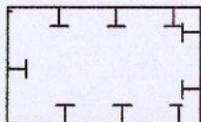
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



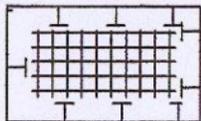
Baugebietseingrünung

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



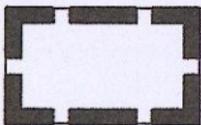
zu erhaltendes Biotop



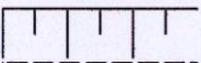
Ausgleichsflächen Biotop

Sonstige Planzeichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

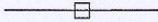


Grenze des räumlichen Geltungsbereich

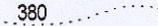


Straßenböschung

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

435

Flurstücksnummer



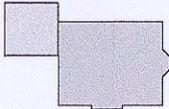
z.B. Straßenquerschnitt



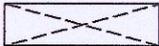
vorgeschlagene Standort von Bäumen



flächige Gehölzpflanzungen (Stäucher)



best. Gebäude

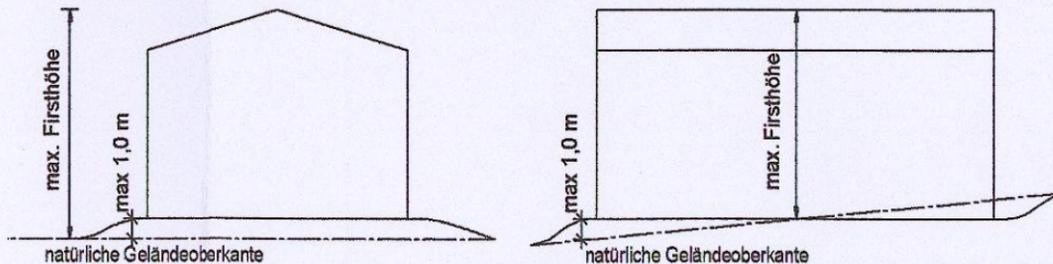


bestehende Brücke

Nutzungsschablone

Nutzung	max. zulässige Firsthöhe (nach BayBO)
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Baumassenzahl BMZ max. zulässig Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig
Bauweise	Dachneigung

Regelbeispiel Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhen)



VERFAHRENSVERMERKE:

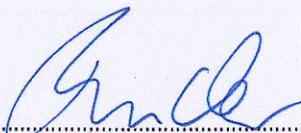
1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.09.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Chammünster" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Cham

Cham, den 12.08.2013




.....
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

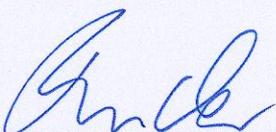
2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2013 hat in der Zeit vom 12.08.2013 bis 26.08.2013 stattgefunden.

Stadt Cham

Cham, den 27.08.2013




.....
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

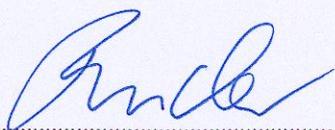
3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.06.2015 in der Sitzung vom 25.06.2015 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.06.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 öffentlich ausgelegt.

Stadt Cham

Cham, den 14.09.2015




.....
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

4. Satzung

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2015 den Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Cham

Cham, den 20.11.2015



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Chammünster" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015 wurde am 23.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Cham, den 24.11.2015



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Gewerbepark Chammünster“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat der Stadt Cham den Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 19.11.2015 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 19.11.2015
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 19.11.2015
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 19.11.2015

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham



Cham, den 20.11.2015

.....
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Cham-münster“

Die Änderung betrifft die Flurnummern 775, 776, 778 und 778/3 der Gemarkung Chammünster des Bebauungsplanes „Gewerbepark Chammünster – 1. Erweiterung“ in der Fassung vom 16.03.2001.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Chammünster und umfasst eine Fläche von ca. 5,65 ha.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Chammünster“ (alte Bezeichnung „Gewerbe- und Industriegebiet Cham-Ost“) wurde für das Planungsgebiet ein Sondergebiet „Rast- und Tankhof, Information“ gem. § 11 BauNVO 1990 festgesetzt. Die Planungen für einen Rast- und Tankhof, sowie für ein Informationszentrum des Landkreises Cham sind mittlerweile hinfällig geworden. Aus diesem Grund soll das Planungsgebiet als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO 1990 festgesetzt werden, um Industrie- und Gewerbebetrieben eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten (die bisherigen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen):

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

- Industriegebiet § 9 BauNVO 1990

1.1.1 Für das Industriegebiet gilt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zugelassen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 sind im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
- Ausnahmen: - 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahlen.

1.2.2 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Firsthöhe der baulichen Anlage.

1.2.3 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Liftanlagen, Aufzüge sowie bei Belichtungen und freistehende Kamine.

1.3 Bauweise und Abstandsflächen

- 1.3.1 Für das gesamte Baugebiet gilt eine „besondere Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig.
- 1.3.2 Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

1.4 Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen

- 1.4.1 Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
- 1.4.2 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen weder ganz noch abschnittsweise durch Abböschungen freigelegt werden.
- 1.4.3 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1 m Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung bezogen auf den best. Geländeverlauf zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.
Im Bereich der Leitungsschutzzone von Freileitungen darf ohne Zustimmung der Bayernwerk AG weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.
- 1.4.4 Stützmauern bis max. 1,00 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.
- 1.4.5 Die max. zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen wird ab dem natürlichen Geländeverlauf gemessen (Bezugspunkt).

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.6.1 Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
- 1.6.2 Die Gebäude sind mit Flach-, Pult- und Satteldächern auszuführen. Ausnahmsweise können andere Dachformen (z.B. Tonnendächer) zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude notwendig sind und sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.
- 1.6.3 Dachdeckungen aus Zink-, Profilblech oder naturroten Dachsteinen auf Satteldächern und Dachbahnen aus Bitumen oder Kunststoff auf Flachdächern sind zulässig.
- 1.6.4 Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung gemäß 1.2.3 sind als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidung zu errichten.

1.7 Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

- 1.7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Die Stellplätze sowie deren Zufahrten und Wendepfaden und sonstige Lagerflächen sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. offenfugigen, grauen Betonstein- oder Natursteinbelag) herzustellen sofern keine betriebsbedingte Erfordernisse dem entgegenstehen.
- 1.7.3 Beim Stellplatznachweis ist von folgendem Schlüssel auszugehen:

Büro-, Dienstleistungsflächen	1 Stellplatz je 20 m ² Nettonutzfläche
Produktionsflächen	1 Stellplatz je 40 m ² Nettonutzfläche
Verkaufsflächen	1 Stellplatz je 20 m ² Verkaufsfläche
Selbständige Lagerflächen	1 Stellplatz je 80 m ²

(Zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 v.H. der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt).
Bei offensichtlichem Missverhältnis ist günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten zu errichten.

1.8 Einfriedung

- 1.8.1 Soweit eine Einfriedung der einzelnen Grundstücke erfolgt, ist sie mit durchsichtigen, max. 2.00 m hohem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun stehende Rechteckform) ohne Sockel zulässig.
In begründeten Fällen können bezüglich der Höhe Ausnahmen gewährt werden.
- 1.8.2 Einfriedungen sind zwischen Bauparzellen direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten. Gegenüber Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gehwegen und 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.

1.9 Private Grünbereiche

- 1.9.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Die privaten Grünbereiche und Freiflächen sind, soweit nicht für Verkehrsanschlüsse und die in Punkt 1.5 beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen. Die Grundstückspartzeile ist an ihren Grenzen durch einen mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Die Eingrünung ist in Form einer mind. zweireihigen Hecke bestehend aus heimischen Laubgehölzen auszuführen, innerhalb der Hecke ist alle 10 m ein einheimischer Laubbaum vorzusehen.
- 1.9.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Stellplätze oder Lagerplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Auswahl siehe Artenliste).
Zusammenhängend angeordnete Stellplätze sind zu begrünen. Je 4 Pkw-Stellplätze und je 1 Bus- bzw. Lkw-Stellplatz ist mindestens 1 Baum (1. Ordnung) anzupflanzen.

Im übrigen sind sonstige Freiflächenbereiche (z.B. Lagerplätzen) zu durchgrünen und zu bepflanzen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert (Auswahl siehe Pflanzliste). Berankungsgerüste sind aus Holz oder Metall in stehenden Rechteckformen oder mit Spanndrähten auszubilden.
- 1.9.3 Die Anlage von Schmitthecken ist nicht zulässig.

- 1.9.4 Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollte jedoch noch nach neuesten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Ungenießbarkeit unterschieden werden.
- 1.9.5 Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,5 m einzuhalten. Bei Gehölzpflanzungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches von Freileitungen ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften Verwendung finden.
- 1.9.6 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünbereiche ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächen-gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 1.9.7 Die Bepflanzung der Grünflächen hat innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen.
- 1.9.8 Artenliste

Legende:

G = Großkroniger Baum
 K = Kleinkroniger Baum
 – = Strauch

G	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
G	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
K	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
G	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
K	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
–	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
–	<i>Crataegus laevigata</i> agg.	zweigfelliger Weißdorn
–	<i>Crataegus monogyna</i> agg.	eingriffeliger Weißdorn
G	<i>Fraxinus excelsior</i>	gew. Esche
–	<i>Hedera helix</i>	Efeu
G	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
K	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
K	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
–	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
K	<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
G	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
–	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
–	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
–	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
–	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
–	<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
–	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
–	<i>Salix cinerea</i>	Öhrchenweide
–	<i>Salix aurita</i>	Grauweide
–	<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
–	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
–	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
–	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
G	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
–	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
–	<i>Viburnum opulus</i>	gew. Schneeball

Fassadenbegrünung:

<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Parthenocissus</i> in Sorten	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	Efeu

Gewässerreinigende Pflanzen:

Phragmites communis	Schilf
Typha latifolia	Rohrkolben
Sparganium erectum	Igelkolben
Scheuchzeria palustris	Blasenbinse
Acorus Calamus	Kalmus
Iris pseudocorus	Wasser-Schwertlilie
Nuphar luteo	Gelbe Teichrose
Potentilla palustre	Blutauge

1.10 Abwasserbeseitigung

- 1.10.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Cham angeschlossen.
- 1.10.2 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.

1.11 Werbeanlagen

- 1.11.1 Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- 1.11.2 Werbeanlagen an Außenwänden dürfen einen Anteil von 4 % der jeweiligen Fassadenflächen, höchstens jedoch 20 m², nicht überschreiten.
Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind.
- 1.11.3 Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig.
- 1.11.4 Freistehende Großtafelwerbeanlagen, Pylone und Litfasssäulen sind bis max. 8 m Höhe zulässig,
- 1.11.5 Selbstleuchtende Schriftkästen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von max. 8,0 m zulässig.
- 1.11.6 Bei Werbeanlagen sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

1.12 Immissionsschutzmaßnahmen

- 1.12.1 Bei Anlagen, die im GI errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktionen zu gewährleisten, dass an den an dem GI am nächsten gelegenen Grenzen der benachbarten Misch- und Wohngebiete ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche insgesamt folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden:

bei allgemeinen Wohngebieten:

tagsüber (von 06.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A)
nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 40 dB(A)

bei Mischgebieten

tagsüber (von 06,00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A)
nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A)

bei Gewerbegebieten

tagsüber (von 06,00 - 22.00 Uhr) 65 dB(A)
nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 50 dB(A)

bei Industriegebieten

tagsüber (von 06,00 - 22.00 Uhr) 70 dB(A)
nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 70 dB(A)

Maßgeblich für die Ermittlung dieser Werte sind Schallpegelberechnungen (Schallabstrahlung von Industriebauten – DIN EN 12354-4) unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Kontrollmessungen an jeweils einem der Anlage nächstgelegenen Punkt.

- 1.12.2 Gleiches gilt für Produktionsabläufe, die aus zwingenden Gründen im Freien durchgeführt werden müssen und dem Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück.
- 1.12.3 Im Industriegebiet dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, deren Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen den Verkehr der B20/85 beeinträchtigen würden.

Im übrigen sind im gesamten Bebauungsplangebiet zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die sich aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den danach bestehenden Genehmigungserfordernissen ergeben.

1.12.4 Für den Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Zulässige Schallemissionen

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet (Änderungsbereich) 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 (s. auch Anlage 1):

Lärmkontingente LEK TAG/NACHT und Zusatzkontingente pro m² ermittelt nach DIN 45691										
Teil-flä- chen	LEK	LEK	Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren ...							
	TAG	NACHT	OST		WEST		NORD		SÜD	
	in dB(A)		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF Nord	65	52	0	3	0	0	0	13	0	7
TF Süd	65	52	0	3	0	0	0	13	0	7

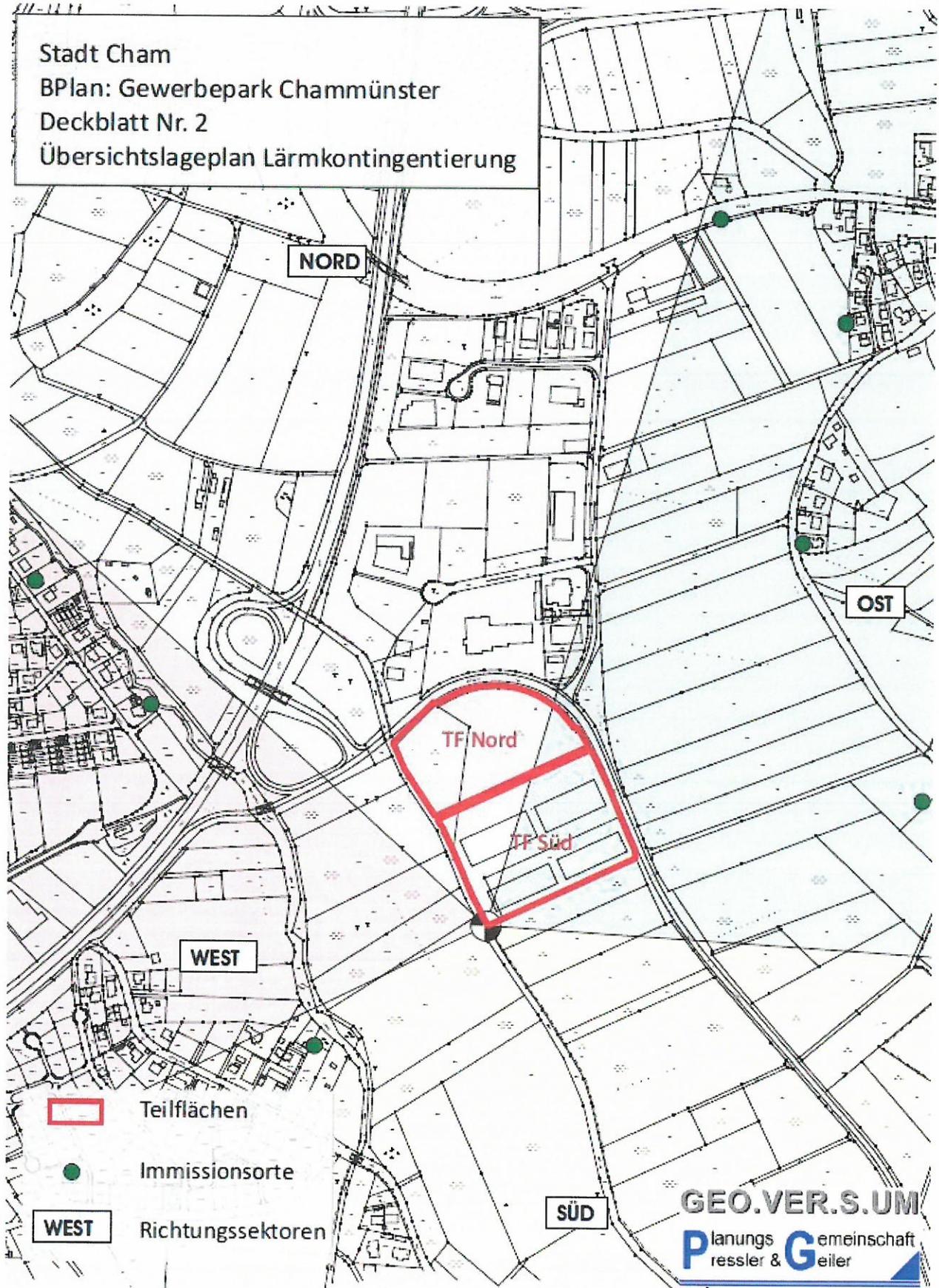
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK_i durch LEK_{i,j} zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt.

Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete (Richtungssektoren) ermittelt, die im Übersichtsplan 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.

Stadt Cham
BPlan: Gewerbepark Chammünster
Deckblatt Nr. 2
Übersichtslageplan Lärmkontingentierung



HINWEISE

1. Emissionen / Immissionen
Immissionen aus Verkehrslärm von der B 20/85 im Westen und CHA 17 -neu- 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.

Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte gefordert.
 2. Mit dem Bauantrag ist ein Geländeneivellement vorzulegen.
 3. 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.
 4. Flachdächer sollten soweit möglich als Gründächer (z.B. extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.
 5. Im Straßenbegleitgrün und in den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.
 6. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und, wenn möglich, einzugrünen.
 7. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerbeamt und nach dem Immissionsschutz wird hingewiesen.
 8. Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
 9. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
 10. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
 11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hochwasser wie etwa Wannenausbildung des Untergeschosses werden angeraten.
 12. 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.
 13. Sofern der Untergrund dafür geeignet ist, sollte das anfallende Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) auf dem eigenen Grundstück versickert bzw. gesammelt und zur Toiletenspülung oder Bewässerung der Grünflächen verwendet werden. Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Merkblatt ATV-DVWK-M 153, aktueller Stand) sind zu beachten.
 14. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem sämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze dargestellt sind.
 15. Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglichen Lampen und Leuchten empfohlen.
-

16. **Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze:**

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technische Vorschriften, auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereitgehalten.

Planunterlagen:

Flurkarte M = 1:1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen, noch dem Text abgeleitet werden.