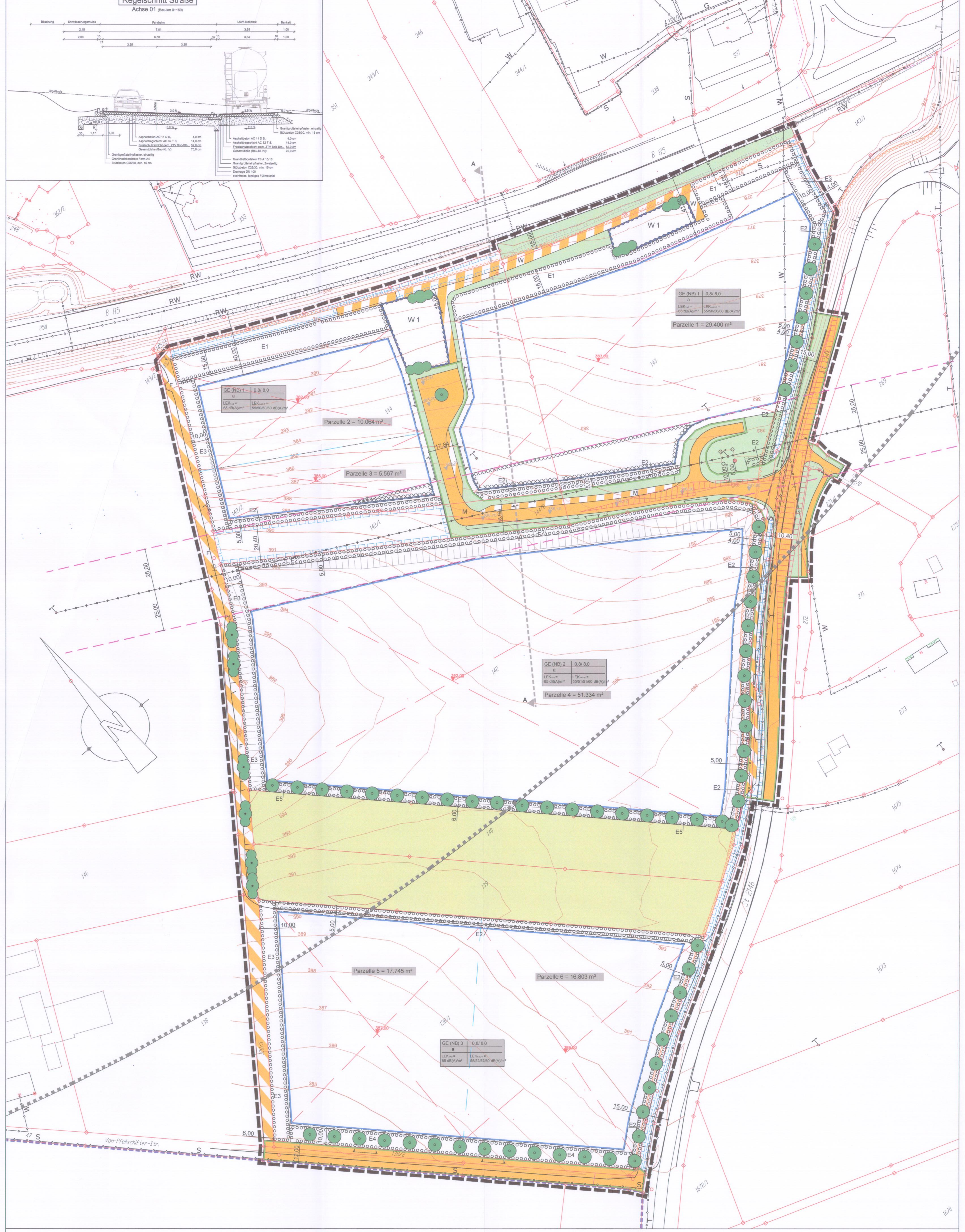
Regelquerschnitt Straße
M = 1:100



Schnitt A-A
M = 1:100

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE (NB) 1 -3 — eingeschränktes Gewerbegebiet / gemäß § 8 BauNVO 1990 (mit Einschränkungen gemäß GE (NB) 1- GE (NB) 3, siehe II. Textliche Festsetzungen, Punkt 5.) Tankstellen (§ 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO), reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind unzulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung mit Nummer	Grundflächenzahl (GRZ) / Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis der Kubatur der Baukörper zur Grundstücksfläche
Bauweise		
Lw"TAG= Tagwert (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Lw"NACHT= Nachtwert (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)	

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 bis 250 m

3.2 Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: F=Feldweg, W=Wirtschaftsweg/Wiesenweg und M=Mehrzweckstreifen

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" § 9 Abs. 7 BauGB (Innenkante)

5.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche

5.3 Anbauverbotszone 15 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße und zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 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 3 A, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.2 **zu pflanzende Strauchgruppen :**

6.2.1 Pflanzung von Gehölzgruppe, pro Symbol sind 4 Sträucher und 1 Heister in eine Gruppe zu setzen

6.3 **zu erhaltende Strauchgruppen :**

6.3.1 Erhalt der bestehenden Hecken

6.4 öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün über den Grünstreifen sind Zufahrten (nach Angaben der Anzahl und Breite in Punkt II.4.0) erlaubt.

7.0 LANDWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Flächen für die Landwirtschaft

8.0 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; die Pflanzstreifen dürfen für die erlaubten Zufahrten unterbrochen werden

E 1 Aufbau eines ca. 15,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 5-7 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (10 %) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf der gesamten Länge.

E 2 Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf mind. 50 % der gesamten Länge.

E 3 Aufbau eines ca. 10,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3 -5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf der gesamten Länge, im Schutzbereich der 110 kV-Leitung dürfen nur Sträucher gepflanzt werden.

E 4 Aufbau eines ca. 10,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3-4 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf der gesamten Länge

E 5 Aufbau eines ca. 6,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf der gesamten Länge

9.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses

W 1 Wasserrückhalt in naturnaher Bauweise mit Regenrückhaltebecken

10.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

10.2 142 — Flurstücksnummer

10.3 St 2146 — Straße mit Bezeichnung

10.4 bestehende Bebauung

10.5 Vorschlag Parzellierung der Baugrundstücke mit Parzellennummer und Flächengröße

10.6 vorhandene Böschung

10.7 382,50 — vorgeschlagene Straßenhöhe

10.8 Sichtdreiecke Anfahrtsicht, Schenkellänge 70/110 m

10.9 388 — Höhenlinien Bestand

10.10 oberirdische 110 kV-Leitung mit 50-m-Sicherheitsbereich

10.11 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Höhenbegrenzung der Gebäude durch Sicherheitsstreifen der 110 kV-Leitung (§9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

10.12 Grenze Landschaftsschutzgebiet

10.13 Vorschlag Einfahrtsbereich

10.14 bestehende Leitungen, nachrichtliche Darstellung
T = Telekom
G = Gas
S = Strom
RW = Regenwasserkanal

10.15 alle Bauwerke, die nördlich dieser Linie liegen, befinden sich im Bauschutzbereich des Segelfluggeländes Cham-Janahof. Sie benötigen damit nach § 17 Luftverkehrsgesetz eine luftrechtliche Zustimmung zur Baugenehmigung, wenn ihre Bauhöhen 20 m über Grund überschreiten. Für alle Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m über Grund gilt die Zustimmung als erteilt.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

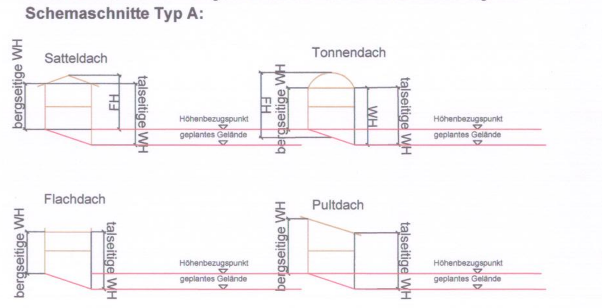
1.1 **Wandhöhe (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
Für Bauwerke, die im beschränkten Bauschutzbereich des Segelfluggeländes Cham-Janahof liegen, ist mit einer Höhe von mehr als 20 m über Grund eine luftrechtliche Zustimmung nach § 17 Luftverkehrsgesetz notwendig.

TYP A - FÜR GE (NB) 1 und GE (NB) 3

Die bergseitige Wandhöhe für GE (NB) 1 und GE (NB) 3 ist das Maß des festgesetzten Höhenbezugspunktes bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die talseitige Wandhöhe für GE (NB) 1 und GE (NB) 3 ist das Maß des geplanten Geländes bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem obersten Punkt der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Als Bezugshöhe für die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen gelten die festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
Ausnahme: Technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzte Wandhöhe und Firsthöhe überschreiten; sie dürfen in der Dimension und Höhe nur gemäß den Vorgaben eines für die Anlage durchgeführten Genehmigungsverfahrens ausgeführt werden. Die Größe dieser Anlagen wird auf maximal 10% der Dachfläche begrenzt.

Schemaschnitte Typ A:



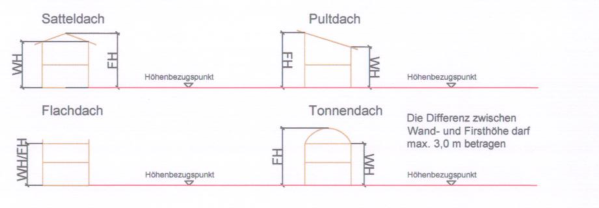
Satteldach, Tonnendach:	maximale bergseitige Wandhöhe:	11,0 m
	maximale talseitige Wandhöhe:	16,0 m
	maximale Firsthöhe:	13,0 m
Fachdach, Pultdach:	maximale bergseitige Wandhöhe:	11,0 m
	maximale talseitige Wandhöhe:	16,0 m

GE (NB) 1:
Parzelle 1+2:
Insgesamt darf die berg- und talseitige Wandhöhe eine Höhe von 394,00 ü.NN und die Firsthöhe von 396,00 ü.NN nicht übersteigen.
Parzelle 3:
Insgesamt darf die berg- und talseitige Wandhöhe eine Höhe von 396,00 ü.NN und die Firsthöhe von 398,00 ü.NN nicht übersteigen.

TYP B - FÜR GE (NB) 1, 2 und 3

Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß des festgesetzten Höhenbezugspunktes bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem obersten Punkt der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Als Bezugshöhe für die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen gelten die festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
Ausnahme: Technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzte Wandhöhe und Firsthöhe überschreiten; sie dürfen in der Dimension und Höhe nur gemäß den Vorgaben eines für die Anlage durchgeführten Genehmigungsverfahrens ausgeführt werden. Die Größe dieser Anlagen wird auf maximal 10% der Dachfläche begrenzt.

Schemaschnitte Typ B:



für alle Dächer:	maximale traufseitige Wandhöhe:	11,0 m
	maximale Firsthöhe:	13,0 m

1.2 **Höhenbezugspunkt**
Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen. Bei kleineren und/oder größeren Parzellierungen ist zwischen den einzelnen Bauparzellen die Höhendifferenz zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten zu interpolieren. Die festgesetzte bergseitige Wand-/Firsthöhe bei Typ A und die traufseitige Wandhöhe bei Typ B ist auf diesen interpolierten Höhenbezugspunkt zu beziehen.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte sind mit einem Spielraum von +/- 1,00 m verbindlich.

1.3 **Abstandsflächen**
Es gelten für alle Neubauten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO .

1.4 **Betriebsleiterwohnung (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO)**
Pro Parzelle (= Baugrundstück) ist max. eine Betriebsleiterwohnung zulässig, die Wohnung ist in den Gewerbebau oder durch Anbauten bzw. Verbindungsbauten in das Gesamtkonzept zu integrieren und darf nicht als freistehendes von der gewerblichen Anlage getrenntes Wohngebäude errichtet werden.
Diese Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zulässig.

1.5 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Für das Baugebiet gilt abweichende Bauweise.
abweichende Bauweise: die maximal zulässige Gebäudelänge unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, mindestens jedoch 3,0 m zur Grenze.

1.6 **Stellplätze: (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**
Sie sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

1.7 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)**
Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Die Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen erfolgen. Die Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5, die Auftragböschungen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein. Die Übergänge der Böschungen sind landschaftsgerecht weich auszuführen.
Die maximale Höhe der Auftragsböschungen der Parzellen 1-4 darf nicht mehr als 6,5 m betragen und bei den Parzellen 5 - 6 nicht mehr als 4,0 m.
Die maximale Höhe der Abtragsböschungen darf bei allen Parzellen nicht mehr als 6,0 m betragen.
Zwischen den einzelnen Baugrundstücken als auch innerhalb eines Baugrundstückes darf die maximale Höhe einer Böschung nicht mehr als insg. 5,0 m betragen.
Auftragsböschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße mit dem Böschungsfuß mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken, um eine geordnete Entwässerung des Böschungsfußes auf dem privaten Grundstück sicherzustellen (die Entwässerung des Baugrundstückes erfolgt nach den Maßgaben siehe Punkt II. 3.0).
Abtragsböschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße mit der Böschungsoberkante mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.
Die randlichen Böschungen in Übergang zur freien Landschaft sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.

1.8 **Stützmauern (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**
Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen weder im Übergang zu den anderen Baugrundstücken noch zu der freien Landschaft Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten, oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m erlaubt.
In einer Entfernung von 5 m zu den Stützen des Hochspannungsmasts ist eine Stützmauer zur Straßenböschung hin in der erforderlichen Größe erlaubt.

1.9 **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: - geneigte Dächer (Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Pult-, Tonnendach)
Dachneigung Pultdach mind. 5° -max. 15°,
Dachneigung Satteldach mind. 5°-max. 25°,
maximale Stichhöhe Tonnendach 3,0 m.
- Flachdächer, Dachbegrünung erlaubt.

2.2 Dachdeckung: Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).

2.3 Dachüberstand: bei Pultdächern begrenzt auf max. 1,00 m.

2.4 Dachaufbauten: Dachaufbauten für betriebliche Technik dürfen in den Dimensionen und Höhen nur gemäß den Vorgaben eines anlagebezogenen Genehmigungsverfahrens ausgeführt werden.

2.5 Fassadengestaltung: Die Fassadengestaltung hat in weißer Farbe oder gedecktem Farbton zu erfolgen. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an den Fassaden sind zulässig.

2.6 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront auf eine gemeinsame Fläche von 20 m² zu beschränken.
Sich bewegende Werbeanlagen, Blink- oder Wechselbeleuchtung, Lauf- oder Kletterschriften sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben unzulässig.

2.7 Einfriedung
Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
Höhe: max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände
Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem
Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem städtischen Kanal zugeführt. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.
Niederschlagswasser allgemein
Generell darf kein Niederschlagswasser im Anschlussbereich des bestehenden Regenwasserkanals dem Mischwasserkanal zugeführt werden.
Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) von den Baugrundstücken
Das Regenwasser aus den privaten Baugrundstücken (Dachflächen, befestigte Flächen) der Parzellen 1-3 ist den vorgesehenen Flächen für die Wasserrückhaltung (W1) zuzuführen und von dort gedrosselt dem vorhandenen Oberflächenwasserkanal zuzuleiten. Das Oberflächenwasser ist, gemäß den Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138, gereinigt und gedrosselt in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten. Ca. 1,9 ha der Parzelle 4 ist den öffentlichen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Für die restliche Fläche der Parzelle 4 und für die Fläche der Parzelle 5-6 ist die Reinigung und Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen.
Eventuell auftretendes Schichtwasser ist über Drainagen den Rückhaltebecken zuzuführen.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

Grundstückszufahrt: Die Anzahl der erlaubten Zufahrten zur Bauparzelle staffelt sich nach der Größe des Grundstückes:
Für Parzellen bis 6.000 m² ist eine Zufahrt erlaubt;
für Parzellen zwischen 6.000 und 15.000 m² sind bis zu zwei Zufahrten erlaubt und
für Parzellen größer als 15.000 m² sind bis zu drei Zufahrten erlaubt.
Pro Zufahrt ist eine max. Breite von 10,0 m erlaubt.

110-kV-Leitung: Innerhalb der Leitungsschutzzone ist die Dachhaut von Gebäuden in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7 auszuführen.
Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der E.ON Netz GmbH (ENE), Betriebszentrum Bamberg, Leitungen, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau verändern.
Es muss gewährleistet sein, dass der Mast immer für eventuelle Arbeiten auch mit größeren Maschinen erreichbar sein muss. Eine Bebauung im Bereich der Sicherheitszone ist nur bedingt, d.h. höhenmäßig beschränkt, möglich. Von allen Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, sind Bauanträge der E.ON Bayern AG zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Baumaßnahme vorzulegen. Bau u. Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art sind ebenso zur Stellungnahme der E.ON vorzulegen.

Abwehrender Brandschutz: Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Löschwasser: Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der einzelne Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz **oder auf sonstige Weise von der Stadt Cham oder anderen Versorgungsträgern** bereitgestellte Maß **von insgesamt 192 m³/h** hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5. LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

5.1. Zulässige Schallemissionen
Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte werden bereits durch Gewerbelärm vorbelastet. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt. Es werden dadurch folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

5.1.1 Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze) abgestrahlte Schallleistung 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:

Teilfläche	Lärmkontingente LEK TAG/NACHT pro m², ermittelt nach DIN 45691 für die Bereiche ...								Abgrenzung der unterschiedlichen Gewerbeflächen
	Westen		Norden		Osten		Süden		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
TF 1	65	55	65	50	65	50	65	60	GE (NB) 1
TF 2	65	55	65	50	65	50	65	60	GE (NB) 1
TF 3	65	55	65	50	65	50	65	60	GE (NB) 1
TF 4	65	55	65	50	65	50	65	60	GE (NB) 1
TF 5	65	55	65	51	65	51	65	60	GE (NB) 2
TF 6	65	55	65	51	65	51	65	60	GE (NB) 2
TF 7									
TF 8									
TF 9	65	55	65	52	65	52	65	60	GE (NB) 3
TF 10	65	55	65	52	65	52	65	60	GE (NB) 3

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, dargestellt im Bebauungsplan und im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Cham Süd", siehe Anlage 2) und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbelärm nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan 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.

5.1.2 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.

5.1.3. Baulicher Schallschutz
Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile nach DIN 4109 zu bestimmen.

5.1.4 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Cham – Technischer Umweltschutz – Rachelstraße 6, 93413 Cham zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauGB)

Die privaten und öffentlichen zu begrünenden Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten und öffentlichen Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten zu entsprechen.
Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) 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

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

2.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes**
Die privaten Grundstücke sind gemäß den Angaben, beschrieben unter E 1 - E 5 zu bepflanzen. Je 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.
Erfolgt innerhalb bzw. zwischen den Bauparzellen eine Terrassierung so ist die entstehende Böschung zwischen den 2 höhenmäßig versetzten Ebenen als zu begrünende Fläche anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern (90%) überstellt mit Bäumen I. und II. (10%) Ordnung zu bepflanzen.
Dieser Grünstreifen darf für die notwendigen Auf- und Abfahrten unterbrochen werden.
Entlang den innerbetrieblichen Grundstückgrenzen, die im Bebauungsplan noch nicht dargestellt sind, ist beiderseits der Grenze ein je 3,0 m breiter Grünstreifen mit jeweils einer 2 reihigen Hecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (10 %) (Pflanzenauswahl gemäß Punkt 3 der textl. Festsetzungen, Grünordnung) anzulegen.
Entlang der ausgeführten Stichstraße ist auf privatem Grund mind. 3,0 m breite Grünstreifen anzulegen. Diese sind mit Bäumen I. Ordnung zu überstellen. Pflanzabstand der Bäume ca. 12 - 15 m. Erforderliche Zufahrten über die Pflanzstreifen sind erlaubt. Im Sicherheitsbereich der Freileitung dürfen nur Sträucher gepflanzt werden.

Wird ein großes Baugrundstück in zeitlich versetzten Bauabschnitten bebaut, ist jeweils nur der Bauabschnitt, der beantragt wird, gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen.

2.2 **Bepflanzung der Rückhaltemulde**
Die Rückhaltemulde ist randlich mit Strauchgruppen einzugrünen.
Die offenen Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorgesehen ist eine natürliche Ansamung bzw. Ausbringen von authochtonem Saatgut, kein Oberbodenauftrag und ein Freihalten der Flächen von aufkommenden Gehölzen bei höchstens 2-maliger Mahd im Jahr.

2.3 **Grad der Bodenversiegelung**
Durch die nach Ziffer II. 1.9 außerhalb der Baugrenzen zulässigen baulichen Anlagen und durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die festgesetzte GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.
Die verbleibenden 20 % der Fläche des Baulandes sind zu mind. 50 % mit Bäumen und Sträuchern aus den Listen Punkt 3.0 zu bepflanzen. Bei diesen Pflanzungen hat der Anteil an Bäumen I. und II. Ordnung mind. 5 % zu betragen (Ausnahme Pflanzungen im Schutzbereich der 110kV-Leitung). Die durch planliche und textliche Festsetzungen festgesetzten Pflanzungen können angerechnet werden.

2.4 **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.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

Gehölzarten

A) Bäume I. Ordnung

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

B) Bäume II. Ordnung

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

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum *
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Pupur-Weide *
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide *
Salix viminalis	Korb-Weide *
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die mit * markierten Gehölze sind nur im Bereich der Rückhaltemulde zu pflanzen.
In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

4.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, 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.

6.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan
Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern, sowie 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. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Externe Ausgleichsfläche
Die berechnete Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Cham abgebucht.

IV. HINWEISE

1. Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2. Schutz der heimischen Insektenwelt
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (Natriumdampf-Lampen) verwendet werden.

3. Ökologisches Bauen
Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZES hingewiesen.
Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

4. Einsatz von Recyclingmaterial
Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Bei dem Recyclingmaterial ist nur anerkannt güteüberwachtes Material zu verwenden.
In Ausschreibungen soll der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenehmen werden und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

5. Bodendenkmäler
Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind, jedoch sind die entsprechenden Richtlinien des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu beachten.

6. Fassadenbegrünung
Soweit technisch möglich, sollen die großen fensterlosen Wandflächen mit geeigneten Kletterpflanzen (Selbstklimmern oder Schlingern, Rankern mit geeigneten Kletterhilfen - Klettergerüsten, Drahtseilen mit genügend großem Abstand zur Wand) bepflanzt werden.

7. Einzäunung
Der Zaun ist soweit möglich durch einheimische standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste III. Punkt 3) zu bepflanzen.

8. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten mit Ausnahme von Bäumen als Hochstämme. Diese sind auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante aufzuasten.

9. Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

10. Grenzabstände
Die gesetzlichen Grenzabstände von 2,0 m für Einzelbäume und Heister und 0,5 m für Sträucher sind einzuhalten.
Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m.

11. 110-kV-Freileitung Roding-Janahof, Ltg-Nr. 015, Mastbereich 30-32
Die E.ON Netz GmbH empfiehlt einen freizuhaltenden Bereich von 10,0 m um den Mast, gemessen ab Fundamentaussenkante.
Zur Vermeidung einer statischen Aufladung wird empfohlen, sofern Trapezbleche an der Aussenwand, bzw. im Dachbereich vorgesehen sind diese leitend untereinander und mehrfach mit den Stahlkonstruktionen der Bauwerke und dem Fundamenterder (Potentialausgleichsschiene) zu verbinden.
- Der Einsatz eines Baukranes (Turmdrehkran, Autokran o.ä.) ist separat mit der eon-Netz GmbH abzustimmen. Zu beachten ist, dass der Auslegerdrehkreis eines Kranes stets außerhalb der Baubeschränkungszone liegen sollte. Ragt der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers von Baukränen (Turmdrehkrane, Autokrane), Betonpumpen u.ä. in die Baubeschränkungszone hinein, so muss der Aufstellort und die Auslegerhöhe mit der eon-Netz GmbH abgestimmt werden.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone unserer Hochspannungsfreileitungen sind der eon-Netz GmbH im Zuge des Bauantragsverfahrens alle Bauvorhaben (Gebäude, Straßen, Stellplätze, Spiel- und Sportplätze, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste, Hinweisschilder etc.) zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hier sind der eon-Netz GmbH die Bauhöhen in m ü. NN mitzuteilen.
- Zu beachten ist, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nach VDE 0132 unter Umständen größere Mindestabstände erforderlich werden. Bei der Planung sollte deshalb der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz beim zuständigen Landratsamt gehört werden.
- Die Dachhaut von Gebäuden muss innerhalb der Baubeschränkungszone in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Wuchshöhe von Gehölzen zu begrenzen. In diesem Bereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Dieses ist mit der eon-Netz GmbH abzustimmen.
- Außerhalb der im Lageplan eingetragenen Baubeschränkungszone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitliche Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dies ist zu beachten, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- An den Hochspannungsfreileitungen der eon-Netz GmbH können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, sowie beim Betrieb von Hochspannungsanlagen im Umspannwerk, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung ist bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen unseren bestehenden Anlagen und geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.
- Mastnahbereich
Bei einer Bebauung im Mastnahbereich sind die Auflagen lt. beigefügtem Merkblatt zu beachten. Weiterhin muss die Zufahrt zum Mast, auch mit LKW, möglich sein. Einer Bebauung unter den Traversen des Mastens kann von Seiten der eon-Netz GmbH nicht zugestimmt werden.
- Grundsätzlich darf in der Baubeschränkungszone weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeniveauveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Falle die vorherige Zustimmung der eon-Netz GmbH erforderlich.

Es wird auf die Merkblätter "Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsanlagen", und das "Sicherheitsmerkblatt" (siehe Anlage 3) verwiesen. Diese Merkblätter sind zu beachten.

12. Lärmschutz
Die schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler vom Februar 2012 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

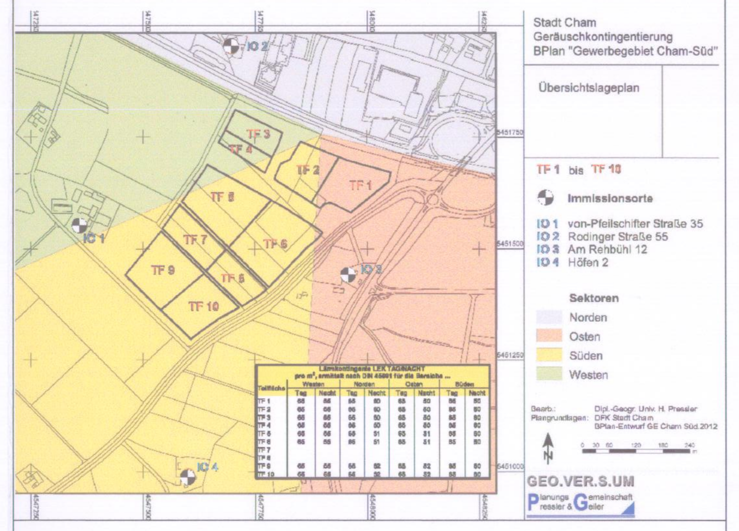
Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER .S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum BPlan „Gewerbegebiet Cham Süd") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen TF 1 bis TF 10 zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Allgemein werden zur Emissionsreduzierung folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

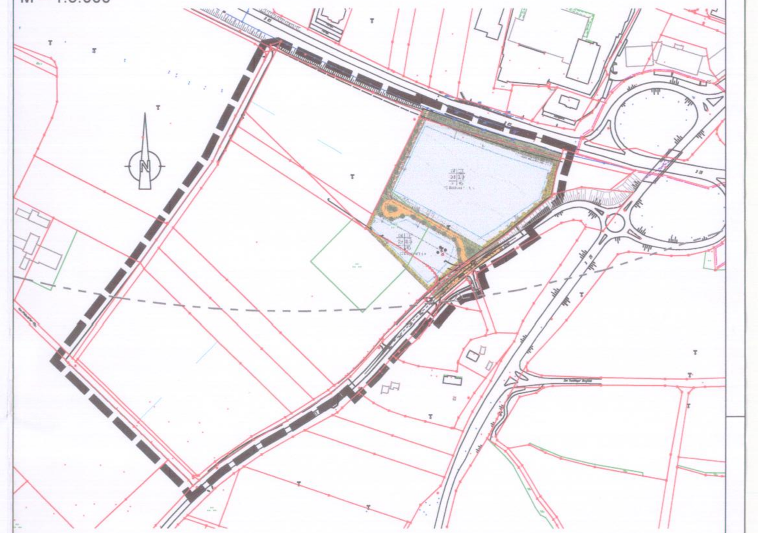
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im dem nächstgelegenen Immissionsorten abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

Zugänglichkeit der Normblätter:
DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

Übersichtslageplan mit Geräuschkontingentierung / unmaßstäblich



Übersichtslageplan mit derzeit gültigem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Cham-Süd"
M = 1:5.000



Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 24.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Cham-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2012 hat in der Zeit vom 05.11.2012 bis 19.11.2012 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2012 hat mit Schreiben vom 29.10.2012 mit Fristsetzung bis 30.11.2012 stattgefunden.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2012 bis 31.01.2013 öffentlich ausgelegt.

e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2012 mit Fristsetzung bis 31.01.2013 beteiligt.

f) Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.02.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2013 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Cham, 22.03.2013 Stadt Cham
(Siegel)
Karin Bucher (signature)
Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.03.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Cham, 13.03.2013
Stadt Cham
(Siegel)
Karin Bucher (signature)
Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

Das beigelegte Geheft mit der Begründung und dem Umweltbericht und den Anlagen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET CHAM-SÜD" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Stadt Cham
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

M 1:1000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Brandl + Preischl, Cham auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Cham, Stand: Sommer 2012

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten sich die Planverfasser alle Rechte vor. Ohne ihre Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

B. Nr. 04.02.08.01 / 04.02.08.I
Bestandskraft: 12.03.2013
Sg. 50

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt der Stadtrat Cham für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Cham-Süd" folgende Satzung:

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1.000 vom 11.02.2013 maßgebend.
Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes besteht aus:
1) Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 11.02.2013
Übersichtslageplan mit Geräuschkontingentierung (ummaßstäblich)
Übersichtslageplan M 1:5000 und Textliche Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 11.02.2013

§3
Inkrafttreten

Diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

Cham, den 13.03.2013, Karin Bucher (signature)
Bucher, Karin, 1. Bürgermeisterin

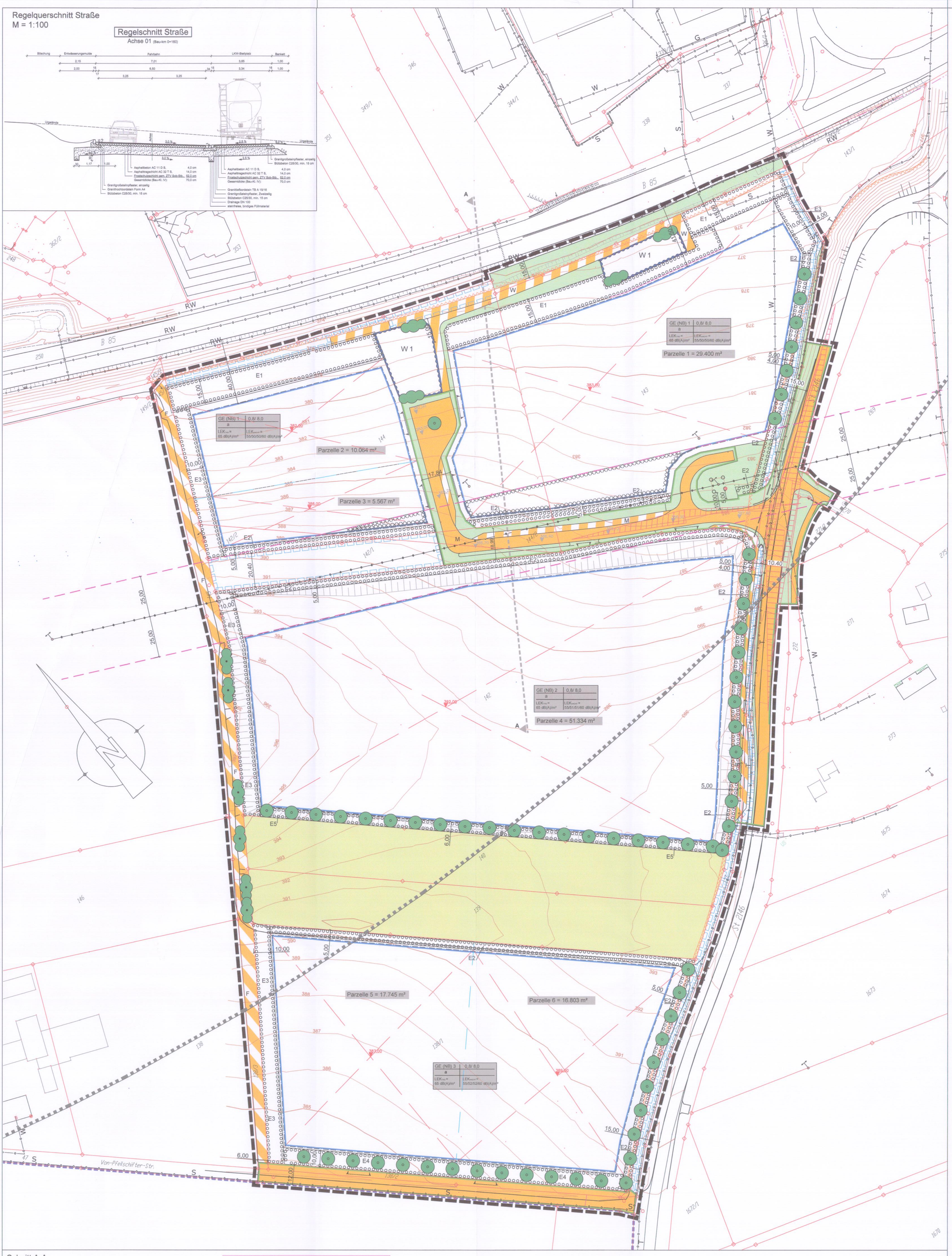
ENTWURFSBEARBEITUNG: 25. Oktober 2012, 05. Dezember 2012
11.Februar 2013

ENTWURFSVERFASSER: PLANUNGSGEME[INSCHAFT]

JOCHAM+KELLHUBER
Landschaftsarchitektur
Stadtplanung

kerschberger
architekten gmbh

Regelquerschnitt Straße
M = 1:100

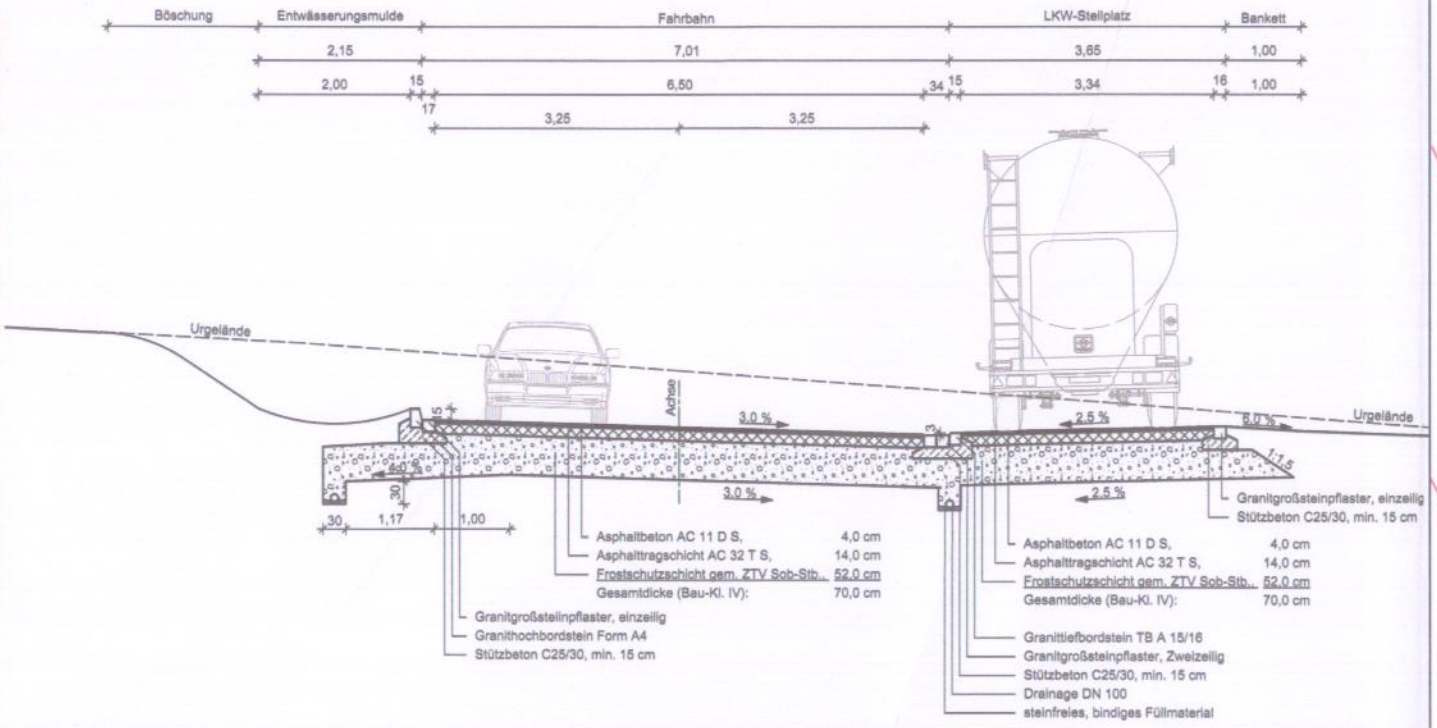


Schnitt A-A
M = 1:100

# Regelquerschnitt Straße
M = 1:100

Regelschnitt Straße

Achse 01 (Bau-km 0+160)



Schnitt A-A
M = 1:100

B85

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE (NB) 1 -3

eingeschränktes Gewerbegebiet / gemäß § 8 BauNVO 1990 (mit Einschränkungen gemäß GE (NB) 1- GE (NB) 3, siehe II. Textliche Festsetzungen, Punkt 5.)
Tankstellen (§ 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO), reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind unzulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung mit Nummer	Grundflächenzahl (GRZ) / Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis der Kubatur der Baukörper zur Grundstücksfläche
Bauweise		
Lw''_{TAG}= Tagwert (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Lw''_{NACHT}= Nachtwert (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)	

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 bis 250 m

3.2 Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: F=Feldweg, W=Wirtschaftsweg/Wiesenweg und M=Mehrzweckstreifen

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" § 9 Abs. 7 BauGB (Innenkante)

5.2

festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche

5.3
Anbauverbotszone 15 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße und zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

5.4
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB)

6.0 GRÜNORDNUNG

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

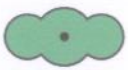
6.1 **zu pflanzende Einzelbäume :**

6.1.1
Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt 3 A, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.2 **zu pflanzende Strauchgruppen :**

6.2.1
Pflanzung von Gehölzgruppe, pro Symbol sind 4 Sträucher und 1 Heister in eine Gruppe zu setzen

6.3 **zu erhaltende Strauchgruppen :**

6.3.1 
Erhalt der bestehenden Hecken

6.4
öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün
über den Grünstreifen sind Zufahrten (nach Angaben der Anzahl und Breite in Punkt II.4.0) erlaubt.

7.0 LANDWIRTSCHAFT

(§ 9, Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7.1
Flächen für die Landwirtschaft

8.0 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; die Pflanzstreifen dürfen für die erlaubten Zufahrten unterbrochen werden

E 1 Aufbau eines ca. 15,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 5-7 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (10 %) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf der gesamten Länge.

E 2 Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf mind. 50 % der gesamten Länge.

E 3 Aufbau eines ca. 10,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3 -5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf der gesamten Länge, im Schutzbereich der 110 kV-Leitung dürfen nur Sträucher gepflanzt werden.

E 4 Aufbau eines ca. 10,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 3-4 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf der gesamten Länge

E 5 Aufbau eines ca. 6,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3) auf der gesamten Länge

9.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

9.1

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses

W 1 Wasserrückhalt in naturnaher Bauweise mit Regenrückhaltebecken

10.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

10.2 142 Flurstücksnummer

10.3 St 2146 Straße mit Bezeichnung

10.4 bestehende Bebauung

10.5 Vorschlag Parzellierung der Baugrundstücke mit Parzellennummer und Flächengröße

10.6 vorhandene Böschung

10.7 382,50 vorgeschlagene Straßenhöhe

10.8 Sichtdreiecke Anfahrtsicht, Schenkellänge 70/110 m

10.9 388 Höhenlinien Bestand

10.10 oberirdische 110 kV-Leitung mit 50-m-Sicherheitsbereich

10.11 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Höhenbegrenzung der Gebäude durch Sicherheitsstreifen der 110 kV-Leitung (§9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

10.12 Grenze Landschaftsschutzgebiet

10.13 Vorschlag Einfahrtsbereich

10.14 bestehende Leitungen, nachrichtliche Darstellung
T = Telekom
G = Gas
S = Strom
RW = Regenwasserkanal

10.15 alle Bauwerke, die nördlich dieser Linie liegen, befinden sich im Bauschutzbereich des Segelfluggeländes Cham-Janahof. Sie benötigen damit nach § 17 Luftverkehrsgesetz eine luftrechtliche Zustimmung zur Baugenehmigung, wenn ihre Bauhöhen 20 m über Grund überschreiten. Für alle Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m über Grund gilt die Zustimmung als erteilt.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 **Wandhöhe (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

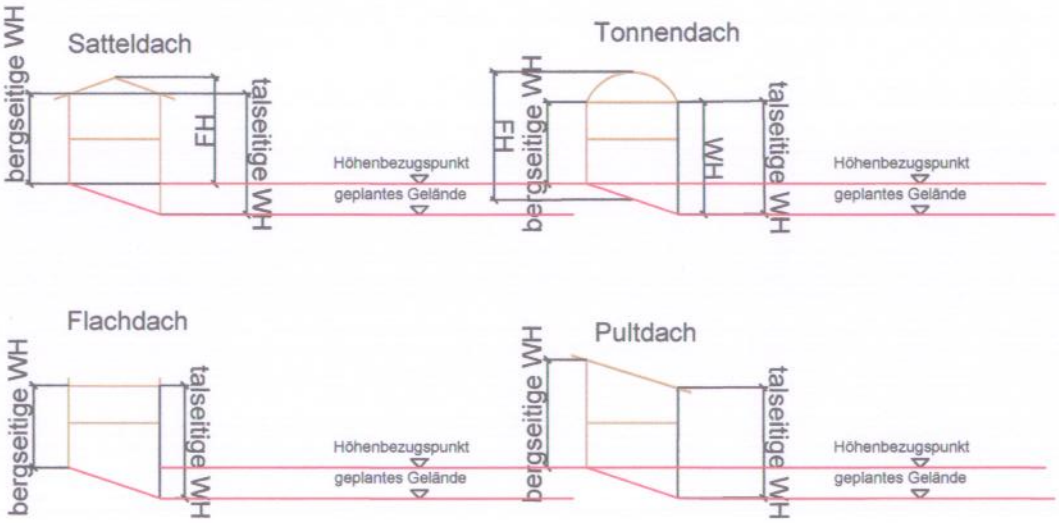
Für Bauwerke, die im beschränkten Bauschutzbereich des Segelfluggeländes Cham-Janahof liegen, ist mit einer Höhe von mehr als 20 m über Grund eine luftrechtliche Zustimmung nach § 17 Luftverkehrsgesetz notwendig.

TYP A - FÜR GE (NB) 1 und GE (NB) 3

Die bergseitige Wandhöhe für GE (NB) 1 und GE (NB) 3 ist das Maß des festgesetzten Höhenbezugspunktes bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die talseitige Wandhöhe für GE (NB) 1 und GE (NB) 3 ist das Maß des geplanten Geländes bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem obersten Punkt der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Als Bezugshöhe für die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen gelten die festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
Ausnahme: Technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzte Wandhöhe und Firsthöhe überschreiten; sie dürfen in der Dimension und Höhe nur gemäß den Vorgaben eines für die Anlage durchgeführten Genehmigungsverfahrens ausgeführt werden. Die Größe dieser Anlagen wird auf maximal 10% der Dachfläche begrenzt.

Schemaschnitte Typ A:



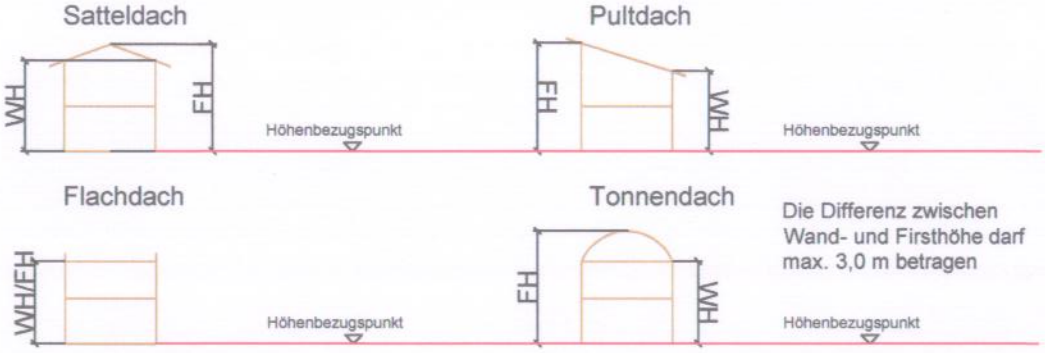
Satteldach, Tonnendach:	maximale bergseitige Wandhöhe:	11,0 m
	maximale talseitige Wandhöhe:	16,0 m
	maximale Firsthöhe:	13,0 m
Fachdach, Pultdach:	maximale bergseitige Wandhöhe:	11,0 m
	maximale talseitige Wandhöhe:	16,0 m

GE (NB) 1:
Parzelle 1+2:
Insgesamt darf die berg- und talseitige Wandhöhe eine Höhe von 394,00 ü.NN und die Firsthöhe von 396,00 ü.NN nicht übersteigen.
Parzelle 3:
Insgesamt darf die berg- und talseitige Wandhöhe eine Höhe von 396,00 ü.NN und die Firsthöhe von 398,00 ü.NN nicht übersteigen.

TYP B - FÜR GE (NB) 1, 2 und 3

Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß des festgesetzten Höhenbezugspunktes bis zum Schnitt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem obersten Punkt der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Als Bezugshöhe für die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen gelten die festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
Ausnahme: Technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzte Wandhöhe und Firsthöhe überschreiten; sie dürfen in der Dimension und Höhe nur gemäß den Vorgaben eines für die Anlage durchgeführten Genehmigungsverfahrens ausgeführt werden. Die Größe dieser Anlagen wird auf maximal 10% der Dachfläche begrenzt.

Schemaschnitte Typ B:



für alle Dächer:	:	maximale traufseitige Wandhöhe:	11,0 m
		maximale Firsthöhe:	13,0 m

1.2 **Höhenbezugspunkt**

Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen. Bei kleineren und/oder größeren Parzellierungen ist zwischen den einzelnen Bauparzellen die Höhendifferenz zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten zu interpolieren. Die festgesetzte bergseitige Wand-/Firsthöhe bei Typ A und die traufseitige Wandhöhe bei Typ B ist auf diesen interpolierten Höhenbezugspunkt zu beziehen.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte sind mit einem Spielraum von +/- 1,00 m verbindlich.

1.3 **Abstandsflächen**

Es gelten für alle Neubauten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO .

1.4 **Betriebsleiterwohnung (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO)**

Pro Parzelle (= Baugrundstück) ist max. eine Betriebsleiterwohnung zulässig, die Wohnung ist in den Gewerbebau oder durch Anbauten bzw. Verbindungsbauten in das Gesamtkonzept zu integrieren und darf nicht als freistehendes von der gewerblichen Anlage getrenntes Wohngebäude errichtet werden.
Diese Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zulässig.

1.5 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Für das Baugebiet gilt abweichende Bauweise.
abweichende Bauweise: die maximal zulässige Gebäudelänge unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, mindestens jedoch 3,0 m zur Grenze.

1.6 **Stellplätze: (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**

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

1.7 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)**

Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Die Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen erfolgen. Die Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5, die Auftragböschungen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein. Die Übergänge der Böschungen sind landschaftsgerecht weich auszuführen.
Die maximale Höhe der Auftragsböschungen der Parzellen 1-4 darf nicht mehr als 6,5 m betragen und bei den Parzellen 5 - 6 nicht mehr als 4,0 m.
Die maximale Höhe der Abtragsböschungen darf bei allen Parzellen nicht mehr als 6,0 m betragen.
Zwischen den einzelnen Baugrundstücken als auch innerhalb eines Baugrundstückes darf die maximale Höhe einer Böschung nicht mehr als insg. 5,0 m betragen.
Auftragsböschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße mit dem Böschungsfuß mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken, um eine geordnete Entwässerung des Böschungsfußes auf dem privaten Grundstück sicherzustellen (die Entwässerung des Baugrundstückes erfolgt nach den Maßgaben siehe Punkt II. 3.0).
Abtragsböschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße mit der Böschungsoberkante mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.
Die randlichen Böschungen in Übergang zur freien Landschaft sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.

1.8 **Stützmauern (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**

Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen weder im Übergang zu den anderen Baugrundstücken noch zu der freien Landschaft Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten, oder innerhalb des Baugrundstückes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m erlaubt.
In einer Entfernung von 5 m zu den Stützen des Hochspannungsmasts ist eine Stützmauer zur Straßenböschung hin in der erforderlichen Größe erlaubt.

1.9 **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:	- geneigte Dächer (Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Pult-, Tonnendach) Dachneigung Pultdach mind. 5° -max. 15°, Dachneigung Satteldach mind. 5°-max. 25°, maximale Stichhöhe Tonnendach 3,0 m. - Flachdächer, Dachbegrünung erlaubt.
2.2	Dachdeckung:	Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten).
2.3	Dachüberstand:	bei Pultdächern begrenzt auf max. 1,00 m.
2.4	Dachaufbauten:	Dachaufbauten für betriebliche Technik dürfen in den Dimensionen und Höhen nur gemäß den Vorgaben eines anlagebezogenen Genehmigungsverfahrens ausgeführt werden.
2.5	Fassadengestaltung:	Die Fassadengestaltung hat in weißer Farbe oder gedecktem Farbton zu erfolgen. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an den Fassaden sind zulässig.
2.6	Werbeanlagen	Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront auf eine gemeinsame Fläche von 20 m² zu beschränken. Sich bewegende Werbeanlagen, Blink- oder Wechselbeleuchtung, Lauf- oder Kletterschriften sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben unzulässig.
2.7	Einfriedung	
	Art:	Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun
	Höhe:	max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände
	Zaunsockel:	unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem städtischen Kanal zugeführt. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

Niederschlagswasser allgemein

Generell darf kein Niederschlagswasser im Anschlussbereich des bestehenden Regenwasserkanals dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) von den Baugrundstücken

Das Regenwasser aus den privaten Baugrundstücken (Dachflächen, befestigte Flächen) der Parzellen 1-3 ist den vorgesehenen Flächen für die Wasserrückhaltung (W1) zuzuführen und von dort gedrosselt dem vorhandenen Oberflächenwasserkanal zuzuleiten. Das Oberflächenwasser ist, gemäß den Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138, gereinigt und gedrosselt in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten. Ca. 1,9 ha der Parzelle 4 ist den öffentlichen Regenrückhaltebecken zuzuführen. Für die restliche Fläche der Parzelle 4 und für die Fläche der Parzelle 5-6 ist die Reinigung und Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen.
Eventuell auftretendes Schichtwasser ist über Drainagen den Rückhaltebecken zuzuführen.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

Grundstückszufahrt:	Die Anzahl der erlaubten Zufahrten zur Bauparzelle staffelt sich nach der Größe des Grundstückes: Für Parzellen bis 6.000 m² ist eine Zufahrt erlaubt; für Parzellen zwischen 6.000 und 15.000 m² sind bis zu zwei Zufahrten erlaubt und für Parzellen größer als 15.000 m² sind bis zu drei Zufahrten erlaubt. Pro Zufahrt ist eine max. Breite von 10,0 m erlaubt.
110-kV-Leitung:	Innerhalb der Leitungsschutzzone ist die Dachhaut von Gebäuden in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7 auszuführen. Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der E.ON Netz GmbH (ENE), Betriebszentrum Bamberg, Leitungen, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau verändern. Es muss gewährleistet sein, dass der Mast immer für eventuelle Arbeiten auch mit größeren Maschinen erreichbar sein muss. Eine Bebauung im Bereich der Sicherheitszone ist nur bedingt, d.h. höhenmäßig beschränkt, möglich. Von allen Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, sind Bauanträge der E.ON Bayern AG zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Baumaßnahme vorzulegen. Bau u. Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art sind ebenso zur Stellungnahme der E.ON vorzulegen.
Abwehrender Brandschutz:	Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
Löschwasser:	Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der einzelne Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz **oder auf sonstige Weise von der Stadt Cham oder anderen Versorgungsträgern** bereitgestellte Maß **von insgesamt 192 m³/h** hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5. LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

5.1. Zulässige Schallemissionen

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte werden bereits durch Gewerbelärm vorbelastet. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt. Es werden dadurch folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

5.1.1 Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze) abgestrahlte Schallleistung 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 m², ermittelt nach DIN 45691 für die Bereiche ...									Abgrenzung der unterschiedlichen Gewerbeflächen
Teilfläche	Westen		Norden		Osten		Süden		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
TF 1	65	55	65	50	65	50	65	60	GE (NB) 1
TF 2	65	55	65	50	65	50	65	60	GE (NB) 1
TF 3	65	55	65	50	65	50	65	60	GE (NB) 1
TF 4	65	55	65	50	65	50	65	60	GE (NB) 1
TF 5	65	55	65	51	65	51	65	60	GE (NB) 2
TF 6	65	55	65	51	65	51	65	60	GE (NB) 2
TF 7									
TF 8									
TF 9	65	55	65	52	65	52	65	60	GE (NB) 3
TF 10	65	55	65	52	65	52	65	60	GE (NB) 3

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, dargestellt im Bebauungsplan und im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Cham Süd", siehe Anlage 2) und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbelärm nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan 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.

5.1.2 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.

5.1.3. Baulicher Schallschutz
Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile nach DIN 4109 zu bestimmen.

5.1.4 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Cham – Technischer Umweltschutz – Rachelstraße 6, 93413 Cham zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauGB)

Die privaten und öffentlichen zu begrünenden Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten und öffentlichen Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten zu entsprechen.
Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) 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

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Die privaten Grundstücke sind gemäß den Angaben, beschrieben unter E 1 - E 5 zu bepflanzen. Je 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.

Erfolgt innerhalb bzw. zwischen den Bauparzellen eine Terrassierung so ist die entstehende Böschung zwischen den 2 höhenmäßig versetzten Ebenen als zu begrünende Fläche anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern (90%) überstellt mit Bäumen I. und II. (10%) Ordnung zu bepflanzen.
Dieser Grünstreifen darf für die notwendigen Auf- und Abfahrten unterbrochen werden.
Entlang den innerbetrieblichen Grundstückgrenzen, die im Bebauungsplan noch nicht dargestellt sind, ist beiderseits der Grenze ein je 3,0 m breiter Grünstreifen mit jeweils einer 2 reihigen Hecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (10 %) (Pflanzenauswahl gemäß Punkt 3 der textl. Festsetzungen, Grünordnung) anzulegen.
Entlang der ausgeführten Stichstraße sind auf privatem Grund mind. 3,0 m breite Grünstreifen anzulegen. Diese sind mit Bäumen I. Ordnung zu überstellen. Pflanzabstand der Bäume ca. 12 - 15 m. Erforderliche Zufahrten über die Pflanzstreifen sind erlaubt. Im Sicherheitsbereich der Freileitung dürfen nur Sträucher gepflanzt werden.

2.2 Bepflanzung der Rückhaltemulde

Die Rückhaltemulde ist randlich mit Strauchgruppen einzugrünen.
Die offenen Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorgesehen ist eine natürliche Ansamung bzw. Ausbringen von authochtonem Saatgut, kein Oberbodenauftrag und ein Freihalten der Flächen von aufkommenden Gehölzen bei höchstens 2-maliger Mahd im Jahr.

2.3 Grad der Bodenversiegelung

Durch die nach Ziffer II. 1.9 außerhalb der Baugrenzen zulässigen baulichen Anlagen und durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die festgesetzte GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.
Die verbleibenden 20 % der Fläche des Baulandes sind zu mind. 50 % mit Bäumen und Sträuchern aus den Listen Punkt 3.0 zu bepflanzen. Bei diesen Pflanzungen hat der Anteil an Bäumen I. und II. Ordnung mind. 5 % zu betragen (Ausnahme Pflanzungen im Schutzbereich der 110kV-Leitung). Die durch planliche und textliche Festsetzungen festgesetzten Pflanzungen können angerechnet werden.

2.4 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.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

Gehölzarten

A) Bäume I. Ordnung

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

B) Bäume II. Ordnung

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

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum *
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Pupur-Weide *
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide *
Salix viminalis	Korb-Weide *
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die mit * markierten Gehölze sind nur im Bereich der Rückhaltemulde zu pflanzen.
In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

4.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, 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.

6.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Bauantrag / Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern, sowie 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. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Externe Ausgleichsfläche

Die berechnete Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Cham abgebucht.

IV. HINWEISE

1. Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2. Schutz der heimischen Insektenwelt

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (Natriumdampf-Lampen) verwendet werden.

3. Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZES hingewiesen. Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!

4. Einsatz von Recyclingmaterial

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Bei dem Recyclingmaterial ist nur anerkannt güteüberwachtes Material zu verwenden.
In Ausschreibungen soll der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenehmen werden und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

5. Bodendenkmäler

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind, jedoch sind die entsprechenden Richtlinien des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu beachten.

6. Fassadenbegrünung

Soweit technisch möglich, sollen die großen fensterlosen Wandflächen mit geeigneten Kletterpflanzen (Selbstklimmern oder Schlingern, Rankern mit geeigneten Kletterhilfen - Klettergerüsten, Drahtseilen mit genügend großem Abstand zur Wand) bepflanzt werden.

7. Einzäunung

Der Zaun ist soweit möglich durch einheimische standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste III. Punkt 3) zu bepflanzen.

8. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten mit Ausnahme von Bäumen als Hochstämme. Diese sind auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante aufzuasten.

9. Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

10. Grenzabstände

Die gesetzlichen Grenzabstände von 2,0 m für Einzelbäume und Heister und 0,5 m für Sträucher sind einzuhalten.
Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m.

11. 110-kV-Freileitung Roding-Janahof, Ltg-Nr. 015, Mastbereich 30-32

Die E.ON Netz GmbH empfiehlt einen freizuhaltenden Bereich von 10,0 m um den Mast, gemessen ab Fundamentaussenkante.
Zur Vermeidung einer statischen Aufladung wird empfohlen, sofern Trapezbleche an der Aussenwand, bzw. im Dachbereich vorgesehen sind diese leitend untereinader und mehrfach mit den Stahlkonstruktionen der Bauwerke und dem Fundamenterder (Potentialausgleichsschiene) zu verbinden.

- Der Einsatz eines Baukranes (Turmdrehkran, Autokran o.ä.) ist separat mit der eon-Netz GmbH abzustimmen. Zu beachten ist, dass der Auslegerdrehkreis eines Kranes stets außerhalb der Baubeschränkungszone liegen sollte. Ragt der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers von Baukränen (Turmdrehkrane, Autokrane), Betonpumpen u.ä. in die Baubeschränkungszone hinein, so muss der Aufstellort und die Auslegerhöhe mit der eon-Netz GmbH abgestimmt werden.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone unserer Hochspannungsfreileitungen sind der eon-Netz GmbH im Zuge des Bauantragsverfahrens alle Bauvorhaben (Gebäude, Straßen, Stellplätze, Spiel- und Sportplätze, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste, Hinweisschilder etc.) zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hier sind der eon-Netz GmbH die Bauhöhen in m ü. NN mitzuteilen.
- Zu beachten ist, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nach VDE 0132 unter Umständen größere Mindestabstände erforderlich werden. Bei der Planung sollte deshalb der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz beim zuständigen Landratsamt gehört werden.
- Die Dachhaut von Gebäuden muss innerhalb der Baubeschränkungszone in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Wuchshöhe von Gehölzen zu begrenzen. In diesem Bereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Dieses ist mit der eon-Netz GmbH abzustimmen.
- Außerhalb der im Lageplan eingetragenen Baubeschränkungszone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitliche Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dies ist zu beachten, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

- An den Hochspannungsfreileitungen der eon-Netz GmbH können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, sowie beim Betrieb von Hochspannungsanlagen im Umspannwerk, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung ist bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen unseren bestehenden Anlagen und geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.
- Mastnahbereich
  Bei einer Bebauung im Mastnahbereich sind die Auflagen lt. beigefügtem Merkblatt zu beachten. Weiterhin muss die Zufahrt zum Mast, auch mit LKW, möglich sein. Einer Bebauung unter den Traversen des Mastens kann von Seiten der eon-Netz GmbH nicht zugestimmt werden.
- Grundsätzlich darf in der Baubeschränkungszone weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeniveauveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Falle die vorherige Zustimmung der eon-Netz GmbH erforderlich.

Es wird auf die Merkblätter "Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsanlagen", und das "Sicherheitsmerkblatt" (siehe Anlage 3) verwiesen. Diese Merkblätter sind zu beachten.

12. Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler vom Februar 2012 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER .S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum BPlan „Gewerbegebiet Cham Süd") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen TF 1 bis TF 10 zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

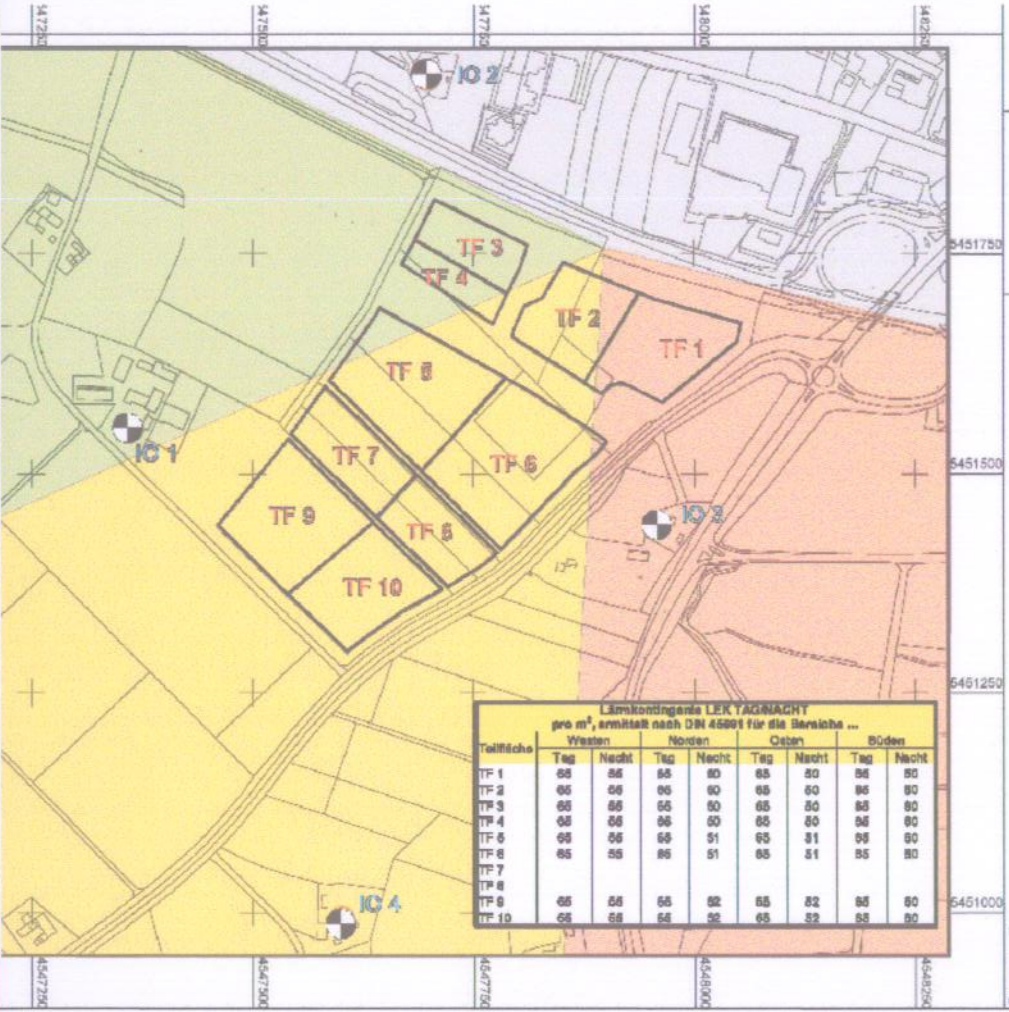
Allgemein werden zur Emissionsreduzierung folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im dem nächstgelegenen Immissionsorten abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

Zugänglichkeit der Normblätter:

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

Übersichtslageplan mit Geräuschkontingentierung / unmaßstäblich



Lärmkontingente LEK TAG/NACHT
pro m², ermittelt nach DIN 45691 für die Bereiche ...

Teilfläche	Westen		Norden		Osten		Süden	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	65	55	65	50	65	50	65	50
TF 2	65	55	65	50	65	50	65	50
TF 3	65	55	65	50	65	50	65	50
TF 4	65	55	65	50	65	50	65	50
TF 5	65	55	65	51	65	51	65	50
TF 6	65	55	65	51	65	51	65	50
TF 7								
TF 8								
TF 9	65	55	65	52	65	52	65	50
TF 10	65	55	65	52	65	52	65	50

Stadt Cham
Geräuschkontingentierung
BPlan "Gewerbegebiet Cham-Süd"

Übersichtslageplan

TF 1 bis TF 10

Immissionsorte

IO 1 von-Pfeilschifter Straße 35
IO 2 Rodinger Straße 55
IO 3 Am Rehbühl 12
IO 4 Höfen 2

Sektoren

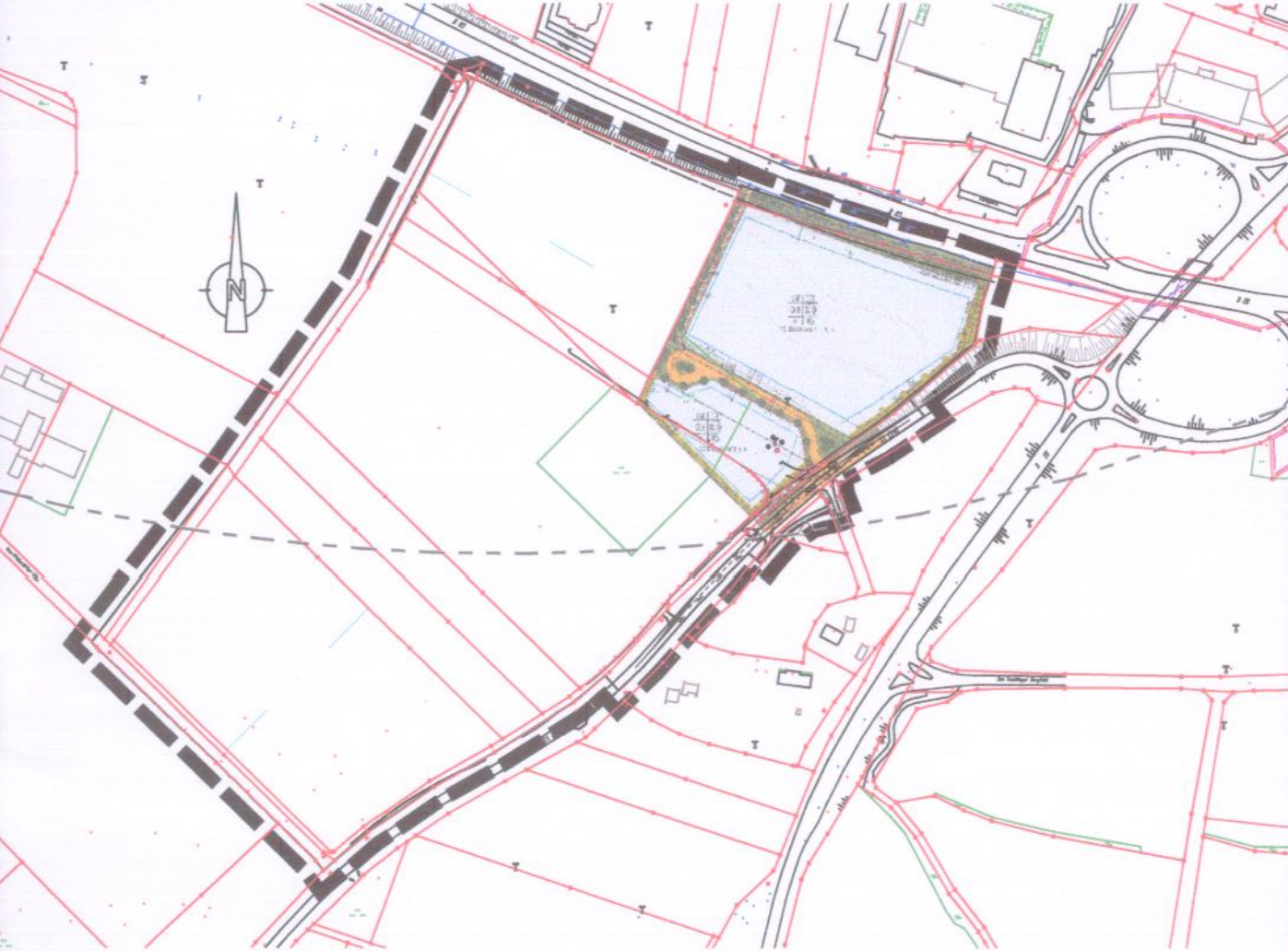
Norden
Osten
Süden
Westen

Bearb.: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
Plangrundlagen: DFK Stadt Cham
BPlan-Entwurf GE Cham Süd 2012

0 30 60 120 180 240 m

GEO.VER.S.UM
Planungs Pressler & Gemeinschaft Geiler

Übersichtslageplan mit derzeit gültigem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Cham-Süd"
M = 1:5.000



Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 24.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Cham-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2012 hat in der Zeit vom 05.11.2012 bis 19.11.2012 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2012 hat mit Schreiben vom 29.10.2012 mit Fristsetzung bis 30.11.2012 stattgefunden.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2012 bis 31.01.2013 öffentlich ausgelegt.

e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2012 mit Fristsetzung bis 31.01.2013 beteiligt.

f) Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.02.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2013 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Cham, 22.03.2013 Stadt Cham

(Siegel)

Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.03.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Cham, 13.03.2013
Stadt Cham

(Siegel)

Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

B. Nr. 04.02.08.01
04.02.08.I
Bestandskraft: 12.03.2013
Sg. 50

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt der Stadtrat Cham für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Cham-Süd" folgende Satzung:

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1.000 vom 11.02.2013 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes besteht aus:

1) Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom 11.02.2013
   Übersichtslageplan mit Geräuschkontingentierung (ummaßstäblich)
   Übersichtslageplan M 1:5000 und Textliche Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom 11.02.2013

§3
Inkrafttreten

Diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

Cham, den 13.03.2013, Karin Bucher

Bucher, Karin, 1. Bürgermeisterin