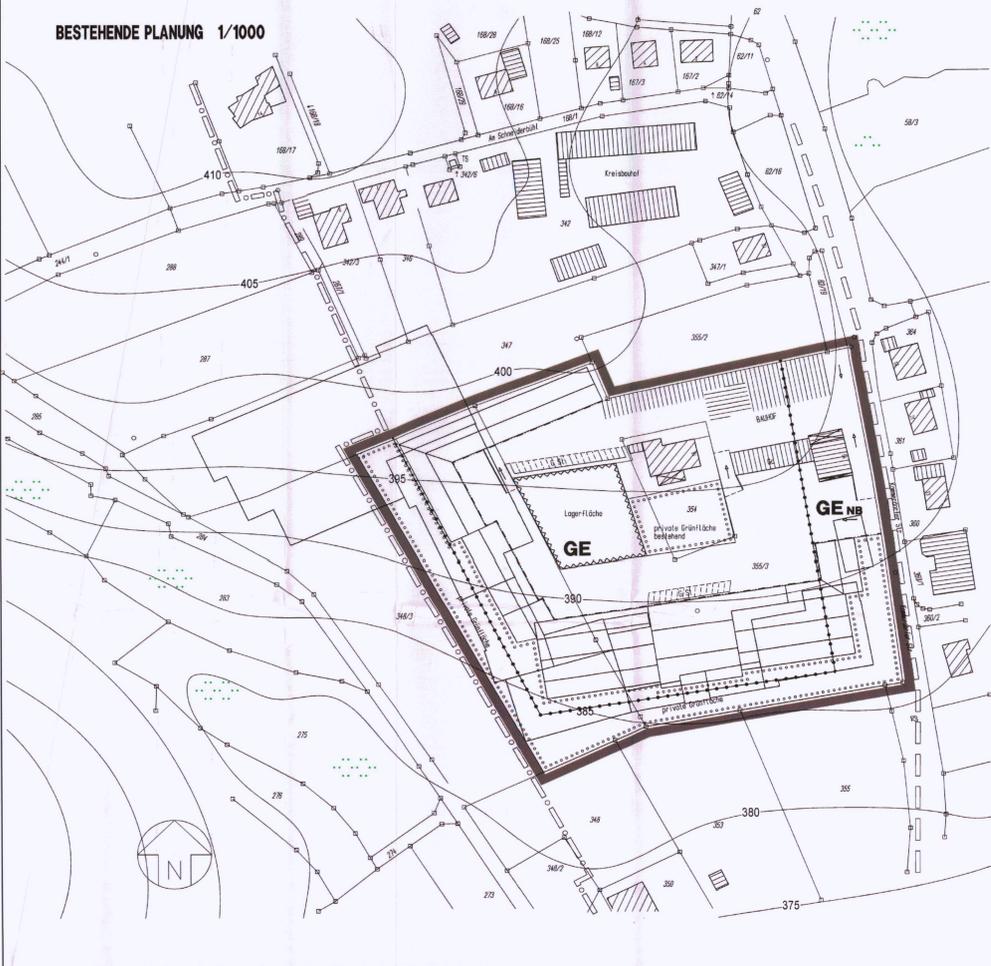


BESTEHENDE PLANUNG 1/1000



NEUE PLANUNG 1/1000



I) FESTSETZUNGEN GÜLTIG FÜR NEUE PLANUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO 1990)
GE NB Gewerbegebiet (§8 BauNVO 1990) mit Nutzungsbeschränkung auf Lümmelwerte eines Mischgebietes
GE1 NB Im Gewerbegebiet I (§8 BauNVO 1990) mit Nutzungsbeschränkung sind nur zulässig: - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
GE2 NB Im Gewerbegebiet 2 (§8 BauNVO 1990) mit Nutzungsbeschränkung sind nur zulässig: - Kfz-Abstellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) max. zulässig
2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) max. zulässig
1,0 Baumannszahl (BMZ) max. zulässig
II max. Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
b1 Besondere Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 60 m zulässig
b2 Besondere Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis 230 m zulässig

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Private Grünflächen
mit Zweckbestimmung - Baugebietdurchgrünung + Ausgleichsfläche
mit Zweckbestimmung - Ausgleichsfläche
auf pflanzender Baum
Gehölzbestand vorhanden und zu erhalten
mit Zweckbestimmung - Baugebieteingrünung + Ausgleichsfläche
mit Zweckbestimmung - Baugebieteingrünung

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Bestand
Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Erweiterung
Umgrenzung von Flächen für Garagen (Tiefgarage) und Stellplätzen
Ga Garagen
ST Stellplätze
TG Tiefgarage
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung
FD Flachdach
WD Walmdach
SD Satteldach
Regelquerschnitt 1-1
Regenrückhaltebecken
KGN-Ortsnetzleitung (Kommunales Nordbayern)
z.B. Maßzahlen in m

B) NUTZUNGSSCHABLONE

Table with 2 columns: Nutzung, Grundflächenzahl GRZ, Baumannszahl BMZ, Geschossflächenzahl GFZ, Bauweise. Values include max. zulässige Wandhöhe, max. Zahl der Vollgeschosse, and Dachform + Dachneigung.

C) FESTSETZUNGEN DURCH REGELOUERSCHNITT

- GE NB Flst. Nr. 347/1 M 1200 Dachneigung 7° - 15°
GE NB 15,0 m
GE NB 0,8
GE NB 2,4
GE NB 1,0
GE NB 10,80 m
GE NB 0,8
GE NB 2,4
GE NB 1,0
GE NB 10,80 m
GE NB 0,8
GE NB 2,4
GE NB 1,0

- GE + GE NB M 1500 Dachneigung 7° - 15°
GE NB 15,0 m
GE NB 0,8
GE NB 2,4
GE NB 1,0
GE NB 10,80 m
GE NB 0,8
GE NB 2,4
GE NB 1,0

- GE NB Regelschnitt 1-1 M 1200 Dachneigung 0° - 18°
GE NB 15,0 m
GE NB 0,8
GE NB 2,4
GE NB 1,0
GE NB 10,80 m
GE NB 0,8
GE NB 2,4
GE NB 1,0

- GE1 NB M 1200 a) Dachneigung 28° - 42° b) Dachneigung 18° - 21°
GE1 NB 15,0 m
GE1 NB 0,8
GE1 NB 2,4
GE1 NB 1,0
GE1 NB 10,80 m
GE1 NB 0,8
GE1 NB 2,4
GE1 NB 1,0

D) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in
- GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO 1990)
- GE NB Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung auf Lümmelwerte eines Mischgebietes
- GE 1 NB Im Gewerbegebiet I (§8 BauNVO 1990) mit Nutzungsbeschränkung sind nur zulässig: - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- GE 2 NB Im Gewerbegebiet 2 (§8 BauNVO 1990) mit Nutzungsbeschränkung sind nur zulässig: - Kfz-Abstellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstgrenze festgesetzt.
2.2 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im GE und GE NB ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und Baumannszahl (BMZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen (Regelquerschnitts).
2.3 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im GE 1 NB ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale Zahl der Vollgeschosse.
2.4 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine für haustechnische Anlagen, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belüftungen und freistehende Kamine.
2.5 Die max. zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BauBO (ab natürlichem Gelände) festgesetzt.

3. BAUWEISE UND ABSTANDSFLÄCHEN

- 3.1 Im GE und GE NB gilt eine "besondere Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie "offene Bauweise", jedoch sind bei b1 Baukörperlängen bis max. 60 m zulässig, bei b2 Baukörperlängen bis 230 m zulässig. Ausgenommen davon ist die Flst. Nr. 347/1. Hier gilt eine "offene" Bauweise.
3.2 Im GE 1 NB gilt eine "offene Bauweise".
3.3 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BauBO in der jeweils gültigen Fassung.
3.4 Der Art. 7 Abs. 1 BauBO wird ausgeschlossen.
3.5 Für Grenzgaragen gilt Art. 7 Abs. 4 BauBO.

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 5.1 Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,50 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die im Hangbereich liegenden Grundstücke sind Böschungen unumgänglich. Es sind daher Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
5.3 Stützmauern, die Teile von Gebäuden sind, sind bis max. 6 m Höhe zulässig.
5.4 Freistehende Stützmauern sind bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Sie sind in einem Abstand von mind. 1,50 m zu Grundstücksgrenzen zu errichten und mittels einer einreihigen Heckenpflanzung bestehend aus heimischen Gehölzen vorzupflanzen.

6. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 6.1 Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Materialität, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Größe und unruhige Farbsetzungen bei Fassaden sind unzulässig.
6.2 Die Gebäude sind mit Satteldächern auszuführen. Im GE NB können ausnahmsweise andere Dachformen (z.B. Flach- und Walmdächer) zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsgart der einzelnen Gebäude notwendig sind und sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.
6.3 Im GE NB sind Dachdeckungen aus Zink-, Profilleicht- oder naturtönen Dachsteinen auf Sattel- und Walmdächern zulässig. Flachdächer sind, soweit möglich, als Gründächer auszuführen. Größe und metallisch glänzende Deckungen bei Fassaden sind unzulässig.
6.4 Im GE NB sind nur Dachdeckungen aus Dachsteinen naturrot zulässig.
6.5 Dachziegel sind unzulässig.
6.6 Im GE NB sind ausnahmsweise Dachgauben als Einzelgauben mit max. 1,5 m Breite ab einer Dachneigung von min. 32° zulässig. Pro Traufseite ist ein Zwerchgebel zulässig.
6.7 Im GE NB und GE NB sind Fassadenverkleidungen aus Metall (z.B. pulverbeschichtete Aluminiumpaneele) Putz- und Sichtbetonoberflächen zulässig. Im GE NB sind nur Putzoberflächen zulässig. Größe und unruhige Farbsetzungen bei Fassaden sind unzulässig.
6.8 Im GE NB muss bei Ausnutzung der max. zulässigen Wandhöhe 15,0 m ab einer Wandhöhe von 12,0 m ein horizontaler Fassadenrückzug von min. 0,25 m ausgeführt werden (siehe Regelquerschnitt 1-1).
6.9 Garagen und Nebengebäude sind in Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien auf das Hauptgebäude abzustimmen.
6.10 Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur an der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Lage zulässig. Überdachungen im Rampenbereich sind Stahl-Glas-Konstruktion sind zulässig.
6.11 Die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung ist zwingend.
6.12 Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung gemäß 2.4 sollen als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidung errichtet werden.

7. ENFRIEDUNG

- 7.1 Soweit eine Einfriedung erfolgt, ist sie mit durchsichtigen, max. 2,00 m hohem Maschendraht bzw. Stahlblechzaun ohne Sockel zulässig und mit einheimischen Laubbäumen zu hinterpflanzen. In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen können bezüglich der Höhe Ausnahmen gewährt werden.

8. WERBEANLAGEN

- 8.1 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.
8.2 Werbeanlagen an Außenwänden sind zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 3 % der jeweiligen Fassadenflächen, höchstens jedoch 15 m² nicht überschreiten. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemeinsame Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind.
8.3 Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig.
8.4 Freistehende Großtafelwerbeanlagen, Pylene und Litfasssäulen sind bis max. 5 m Höhe zulässig.
8.5 Bei Werbeanlagen sind große Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

9. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

- 9.1 Bei Anlagen, die im Baubereich errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen z.B. die bauliche Auskleidung der Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Türkonstruktionen zu gewährleisten, dass für angrenzenden VA- und MI-Gebiete keine Belästigungen entstehen.
9.2 Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf, soweit das Gewerbegebiet dem VA- Gebiet gegenüber liegt, tagsüber (von 06.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 40 dB(A) nicht überschreiten. Soweit das Gewerbegebiet dem Mischgebiet gegenüber liegt darf der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) tagsüber (von 06.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A) nicht überschreiten.

10. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

- 10.1 Das anfallende Niederschlagswasser wird in Rückhaltebecken gespeichert und anschließend dosiert in das öffentliche Entsorgungslieferungsnetz abgegeben.
Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Merkbatt AT-DVWK-III 153, Stand Februar 2000) sind zu beachten.

11. GRÜNONORUNG

- 11.1 Die in den Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
11.2 Der vorhandene Gehölzbestand - Baugebietseingrünung - ist zu erhalten. Pflanzstellen sind mit einer Hecke aus einheimischen Holzern zu bepflanzen. Innerhalb der Hecke sind im Abstand von 10 m heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
11.3 Die Baugebietdurchgrünung erfolgt in Form einer freischneidenden, mehrreihigen Hecke. Innerhalb der Hecke ist je 150 m mindestens ein heimischer, großkroniger Laubbau zu pflanzen (Auswahl nach Artenliste).
11.4 Die Anlage von Sichthecken ist nicht zulässig.
11.5 Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Stellplätze oder Lagerplätze benötigt werden, zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Ebenfalls erfüllen diese Flächen keine Aufgaben als Frischluftschneise oder dergleichen, da an der Ostseite sich eine weitläufige Grünfläche ertrinkt. Ebenfalls erfüllen diese Flächen keine Aufgaben als Frischluftschneise oder dergleichen, da an der Ostseite sich eine weitläufige Grünfläche ertrinkt. Ein Begrünung des Landschaftsbereichs erfolgt insoweit nicht, als die direkte Nachbarschaft (Baumaßnahmen) bereits massiv verdrängt ist.
11.6 PKW-Stellplätze sind in Gruppen (Höchstgrenze 20 Stellplätze) anzulegen. Zwischen den einzelnen Gruppen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten und zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 Baum anzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.
11.7 Fahrradwege und LKW-Stellplätze sind blumig und mit Betonsteinen zu befestigen.
11.8 Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert (Auswahl siehe Artenliste). Berankungsgrünte sind aus Holz oder Metall in stehenden Rechteckformen oder mit Spandráhnen auszubilden. Fensterlose Fassaden sind ab 100m² Wandfläche mittels Kletterpflanzen zu begrünen.
11.9 Entlang der Leitungsgasse der KGN-Ortsnetzleitungen (Kommunales Nordbayern GmbH) dürfen Blüme- und selbstwuchernde Sträucher in einem Abstand von 2 m rechts und links der Leitungsgasse nur nach örtlicher Ermessung durch den zuständigen Beauftragten gepflanzt werden.
11.10 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Bepflanzung und deren Gestaltung sowie die Gestaltung der privaten Grünflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungssplan darzustellen und mit jedem Bauvertrag anzugeben.

11.11 AUSGLEICHSFLÄCHEN

- Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausreichend geeignete Ausgleichsflächen im Bereich des Plangebietes vorzusehen. Diese Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan als solche festgesetzt. Sie sind mit Sträuchern gem. Pflanzenliste auszuführen.

11.12 ARTENLISTE

- Legende: G = Großkroniger Baum
K = Kleinkroniger Baum
- = Strauch

- G acer platanoides Spitzahorn
acer pseudoplatanus Bergahorn
alnus glutinosa Schwarzerle
betula pendula Sandweide
carpinus betulus Hainbuche
corylus avellana Haselnuss
fagus sylvatica Rotbuche
fraxinus excelsior gew. Esche
hedera helix Efeu
populus tremula Zierpappel
prunus avium Vogelkirsche
prunus padus Traubeneiche
prunus spinosa Schlehe
pyrus communis Holzäpfel
quercus robur Stieleiche
rhamnus cathartica Krauzdorn
rhamnus frangula Faulbaum
rosacina Heckenrose
rubus caesius Kratzbeere
rubus fruticosus agg. Brombeere
rubus idaeus Himbeere
salix aurita Grauweide
salix cinerea Mandelweide
sambucus nigra Schwarzer Hollender
sambucus racemosa Traubenholunder
scorpius mucronata Vogeleibee
viburnum opulus Winterlinde
viburnum lida cordata Winterlinde
viburnum opulus gew. Schneeball

Fassadenbegrünung (Kletterpflanzen):

- polygonum alberti Knotenrich
parthenocissus engelmanni Wilder Wein
hedera helix Efeu

II) HINWEISE GÜLTIG NUR FÜR NEUE PLANUNG

A) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- Flurstücknummer
Grundstücksgrenze
Bestehendes Gebäude
Grenze Landschaftsschutzgebiet
Grenze Schutzzone Naturpark
Höhlinnie mit Höhenangabe z.B.

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

- 1. Mit dem Bauantrag ist ein Geländevielweitem vorzulegen.
2. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Verleumdung zu schützen.
3. Beim Umgang mit wasserpfählenden Stoffen (§ 16g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Gewerbeetzen, nach dem Gewerbetrieb und nach dem Immissionsschutz wird hingewiesen.
4. Für die Lagerung von Öl ist die VwStF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
5. Bei Arbeiten im Nahrungsbereich mit Anlagen der KGN-Ortsnetzleitungen (Kommunales Nordbayern GmbH) ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten die zuständige Ruhigstellungsstelle im § 9 Abs. 2 Rodung zu verständigen. Desweiteren sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen die sinngemäß auch für die KGN-Ortsnetzleitungen geltende "Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen" und zugehörige Anlagen der Ruhigstellung § 10 zu beachten.
6. Die archäologische Befunduntersuchung ist im Vorgriff auf die Bebauung zu untersuchen. Dies gilt für alle Erdarbeiten, vor allem für die auf Flst. Nr. 347. Die Erdarbeiten müssen mit einem Bagger mit Humuschaufel nach den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen. Bei den Auswärtarbeiten für Wege und Kanal usw. bzw. für Gründung der einzelnen Gebäude ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zur fachlichen Betreuung hinzuzuziehen. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 TSGG einzuholen.
7. Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglichen Lampen und Leuchten empfohlen.
8. Bauwilligen wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen:
- Verbrauchersparende durch energieeffizientes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

SCHRITT 1 ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die vorhandenen Erweiterungsflächen des rechtskräftigen B-Planes "Kammerdorf-Nord" im Norden sind im Flächenzuteilungsplan der Stadt Cham als landschaftliche Flächen ausgewiesen. Tatsächlich werden diese Flächen schon mehrere Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, vielmehr sind sie zu großen Teil bereits bebaut. Ein Teil der bereits bebauten Flächen liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Für diese Flächen ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Flächen die derzeit nicht bebaut sind, bilden eine Schneise zwischen der im Süden gelegenen dicht bebauten Betriebsanordnung und des nördlich davon befindlichen Kreisbaues. Es ist der Charakter einer Bauallee gegeben. Für diese Flächen besteht eine rechtskräftige Baugenehmigung zur Errichtung eines Kfz-Parkplatzes des dort ansässigen Unternehmens. Derzeit findet dort bereits eine Parkplatznutzung statt. Das Gelände ist in Teilbereichen bereits für eine spätere Bebauung vorbereitet. Inwieweit diese auch mit einer Frostschutzlage überzogen, Humus ist keiner vorhanden. Ebenfalls erfüllen diese Flächen keine Aufgaben als Frischluftschneise oder dergleichen, da an der Ostseite sich eine weitläufige Grünfläche ertrinkt. Ein Begrünung des Landschaftsbereichs erfolgt insoweit nicht, als die direkte Nachbarschaft (Baumaßnahmen) bereits massiv verdrängt ist. Gemäß Liste 1 des Leitfadens zur Eingriffregelung in der Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft. Die Entschädigung kann dementsprechend in der Kategorie I des vorgemerkten Leitfadens erfolgen.

SCHRITT 2 ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

Die Erweiterungsflächen des B-Planes im Norden sind - soweit sie nicht bereits bebaut sind - fast vollständig zur Bebauung vorgesehen. Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen finden insoweit statt, als durch eine massive verdrängte Bebauung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird. Entsprechend der Einatmung vorgemerkten Leitfadens handelt es sich um Flächen mit hohem Versegelungs- bzw. Nutzungsgrad der Kategorie A.

SCHRITT 3 ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Wie vorstehend ausführlich dargestellt handelt es sich im vorliegenden Fall um Ausgleichsflächen mit geringer Bedeutung, die einem hohen Versegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeführt werden.

Ausgleichsflächen werden wie vorstehend bereits erläutert nur für Flächen ermittelt, auf die § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht zutrifft.

Der Kompensationsfaktor wird anhand Abb. 7 des Leitfadens auf A 1 festgelegt. Da für die Erweiterungsflächen des rechtskräftigen B-Planes ein Nutzen für Natur und Landschaft derzeit praktisch nicht mehr geben ist, ist im vorliegenden Fall ist die Unterschreitung der unteren Grenze des Ermessensspielraumes als gerechtfertigt anzusehen (vgl. Leitfaden Seite 11 letzter Satz).

Demnach errechnen sich Ausgleichsflächen wie folgt:
Festgelegter Kompensationsfaktor = 0,2
Erweiterungsflächen auf denen Bauschritte neu entstehen: 5.870 m²
Ausgleichsfläche = 5.870 m² x 0,2 = 1.174 m²

SCHRITT 4 AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN

Im Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes können ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden. Der bisher als Rasenfläche als Teil eines Privatgartens genutzte Bereich an der Grenze GE zu GE NB im nördlichen Bereich des Plangebietes wird mit Phragmiten versehen und somit einer ökologisch wirksamen Gestaltung zugeführt.

Diese Fläche wird als "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Baugebietseingrünung" im B-Plan festgesetzt.

Daneben wird auf Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham auch die im B-Plan festgesetzte westliche und südliche Baugebietseingrünung des Gewerbegebietes als Ausgleichsfläche herangezogen.

Vorhandene Ausgleichsfläche insgesamt: 5.033 m²
Erforderliche Ausgleichsflächen (vgl. Schritt 3): 1.174 m²
Überhang an Ausgleichsflächen: 3859 m²

Für die Überhangflächen wird ein Okokonto angelegt.

ÜBERSICHTSPLAN 1/5000



BERÜHRUNG:

Der Bebauungsplan Kammerdorf-Nord ist mit der Bekanntmachung vom 03.08.1987 rechtskräftig geworden.

Die Stadt Cham hat in der Sitzung am 17.05.2001 die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die 35. Änderung des rechtskräftigen Flächenutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen.

Der Planungsgriff für die Bebauungsplanänderung erfolgt folgende Grundstücke der Gemarkung Wünschberger Flst. Nr. 355/3, 345/3 und 354. Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke der Gemarkung Wünschberger Flst. Nr. 347/1, 347, 348/3 (Teillfläche), 342/3, 346, 355/2 und 62/19.

Die Neuordnung von Bauschritten des Betriebsstandortes in Wünschbergerdorf leistet einen Beitrag zur langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen. Damit verbunden ist eine Stärkung der heimischen Wirtschaft, was sowohl für die Stadt Cham, als auch für die gesamte Region von großer Bedeutung ist.

Die Festsetzungen sind für die Neufassung des Bebauungsplanes komplett neu abgefasst worden. Dies ist insbesondere auch deshalb notwendig, da die bestehende Planung in sehr wesentlichen Bestandteilen, wie z.B. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, geändert werden ist. Auf die bestehende Planung ist die Festsetzungen betreffend insoweit nicht mehr eingegangen.

Die Erschließung erfolgt über die "Kammerdorfer Straße" in Osten und der Adresse "Am Schroederhof" im Norden.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 3.15 ha. Der Erweiterungsbereich beträgt ca. 2.71 ha.

Die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die Änderung des rechtskräftigen Flächenutzungs- und Landschaftsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 17.05.2001 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.02.2002 öffentlich bekannt gemacht.

Cham, den 05.03.2002
Stadt Cham
Hakenpfeil
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" in der Fassung vom 07.03.2002 hat in der Zeit vom 14.03.2002 bis 08.04.2002 stattgefunden.

Cham, den 09.04.2002
Stadt Cham
Hakenpfeil
1. Bürgermeister

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" in der Fassung vom 18.10.2002 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 17.10.2002 getilgt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2002 bis 08.12.2002 öffentlich ausgesetzt.

Cham, den 10.12.2002
Stadt Cham
Hakenpfeil
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.02.2003 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" mit Begründung in der Fassung vom 10.02.2003 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Cham, den 21.02.2003
Stadt Cham
Hakenpfeil
1. Bürgermeister

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächenutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich. § 10 Abs. 2 BauGB. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.02.2003 als Satzung beschlossene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 3 BauGB und §§ 214, 215 und 216 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 06.06.2003
Stadt Cham
Hakenpfeil
1. Bürgermeister

SATZUNG

über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord".

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) LV. Art. 23 ff. der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerischer Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 20.02.2003 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M = 1:1000 festgesetzt. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" besteht aus:

- 1) Übersichtsplan (M = 1:5000) vom 10.02.2003
2) Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 10.02.2003
3) Textliche Festsetzungen vom 10.02.2003

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ordentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

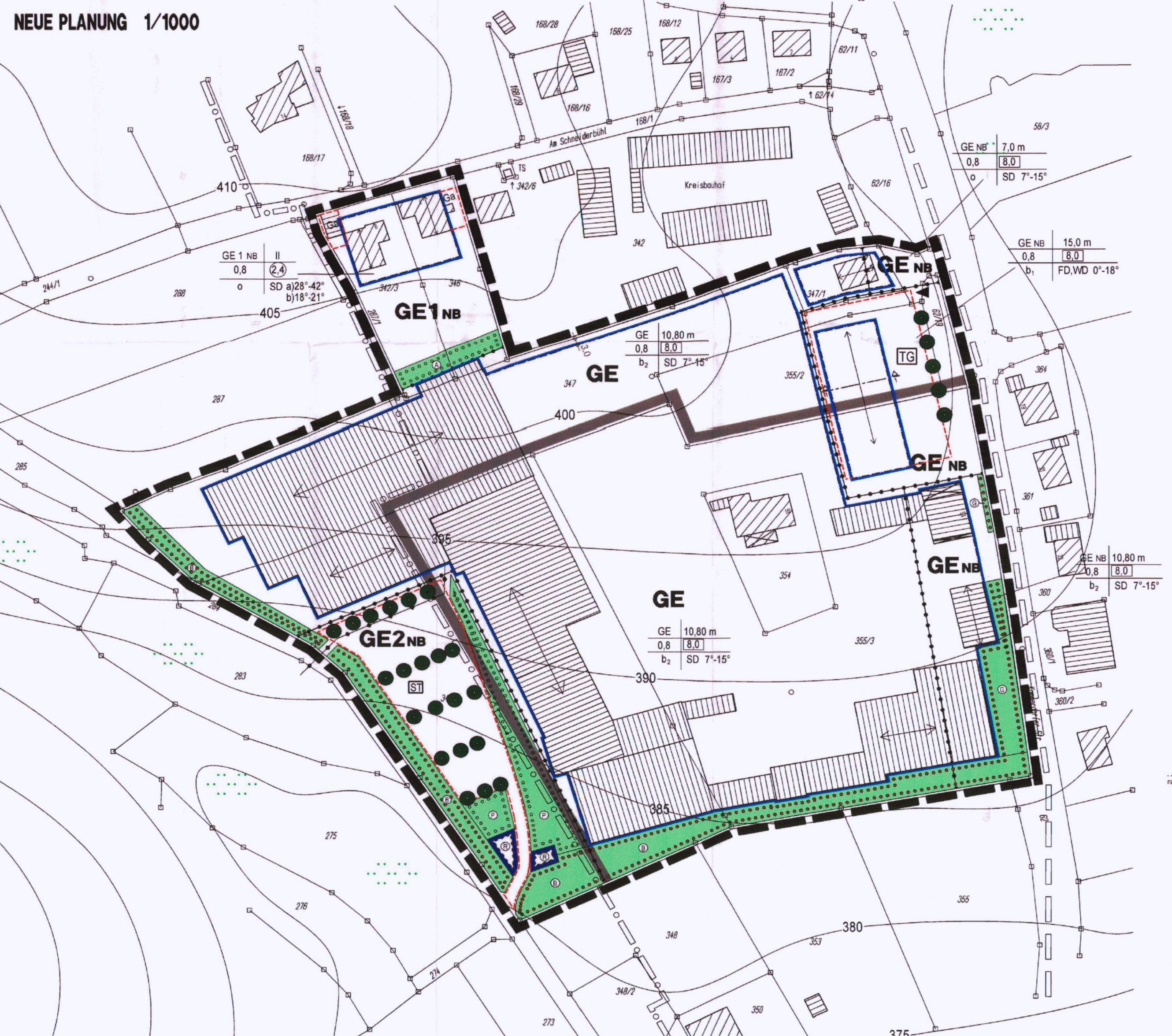
Cham, den 06.06.2003
Stadt Cham
Hakenpfeil
1. Bürgermeister

STADT CHAM, LANDKREIS CHAM
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "KAMMERDORF NORD"

PLANUNG: ENGELENDL ARCHITECTEN
GEÄNDERT: 16.10.2002
GEÄNDERT: 10.02.2003

AUFGESTELLT: 07.03.2002
GEÄNDERT: 16.10.2002
GEÄNDERT: 10.02.2003

NEUE PLANUNG 1/1000



I) FESTSETZUNGEN GÜLTIG FÜR NEUE PLANUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE** Gewerbegebiet (§8 BauNVO 1990)
- GE NB** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 1990) mit Nutzungsbeschränkung auf Lärmwerte eines Mischgebietes
- GE1 NB** Im Gewerbegebiet 1 (§8 BauNVO 1990) mit Nutzungsbeschränkung sind nur zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie
- Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- GE2 NB** Im Gewerbegebiet 2 (§8 BauNVO 1990) mit Nutzungsbeschränkung sind nur zulässig: - Kfz-Abstellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) max. zulässig
-  2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) max. zulässig
-  8,0 Baumassenzahl (BMZ) max. zulässig
- II max. Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- b₁ Besondere Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 60 m zulässig
- b₂ Besondere Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis 230 m zulässig

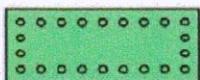


Hauptfirstrichtung



Baugrenze

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT



Private Grünflächen



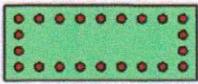
mit Zweckbestimmung - Baugebietsdurchgrünung + Ausgleichsfläche



mit Zweckbestimmung - Ausgleichsfläche



zu pflanzender Baum



Gehölzbestand vorhanden und zu erhalten

(B)

mit Zweckbestimmung - Baugebietseingrünung + Ausgleichsfläche

(G)

mit Zweckbestimmung - Baugebietseingrünung

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Bestand



Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Erweiterung



Umgrenzung von Flächen für Garagen (Tiefgarage) und Stellplätzen

Ga

Garagen

ST

Stellplätze

TG

Tiefgarage



Ein- und Ausfahrt Tiefgarage



Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung

FD

Flachdach

WD

Walmdach

SD

Satteldach



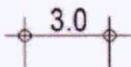
Regelquerschnitt 1-1



Regenrückhaltebecken



KGN-Ortsnetzleitung (Kommunalgas Nordbayern)



z.B. Maßzahlen in m

B) NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---------------------------------------|---|
| Nutzung | max. zulässige Wandhöhe (nach BayBO) / max. Zahl der Vollgeschosse (im GE1 NB) |
| Grundflächenzahl GRZ max. zulässig | Baumassenzahl BMZ max. zulässig / Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig |
| Bauweise | Dachform + Dachneigung |

D) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO 1990)
- GE NB : Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung auf Lärmwerte eines Mischgebietes
- GE 1 NB : Im Gewerbegebiet 1 (§8 BauNVO 1990) mit Nutzungsbeschränkung sind nur zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- GE 2 NB : Im Gewerbegebiet 2 (§8 BauNVO 1990) mit Nutzungsbeschränkung sind nur zulässig: - Kfz-Abstellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im GE und GE_{NB} ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen (Regelquerschnitte).
- 2.3 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im GE 1_{NB} ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale Zahl der Vollgeschosse.
- 2.4 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine für haustechnische Anlagen, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.
- 2.5 Die max. zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO (ab natürlichem Gelände) festgesetzt.

3. BAUWEISE UND ABSTANDSFLÄCHEN

- 3.1 Im GE und GE_{NB} gilt eine "besondere Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie "offene Bauweise", jedoch sind bei b_1 Baukörperlängen bis max. 60 m zulässig, bei b_2 Baukörperlängen bis 230 m zulässig. Ausgenommen davon ist die Flst.Nr. 347/1. Hier gilt eine "offene" Bauweise.
- 3.2 Im GE 1_{NB} gilt eine "offene Bauweise"
- 3.3 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
- 3.4 Der Art. 7 Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.
- 3.5 Für Grenzgaragen gilt Art. 7 Abs. 4 BayBO

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 5.1 Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,50 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
- 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Für die im Hangbereich liegenden Grundstücke sind Böschungen unumgänglich. Es sind daher Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
- 5.3 Stützmauern, die Teile von Gebäuden sind, sind bis max. 6 m Höhe zulässig.
- 5.4 Freistehende Stützmauern sind bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Sie sind in einem Abstand von mind. 1,50 m zu Grundstücksgrenzen zu errichten und mittels einer einreihigen Heckenpflanzung bestehend aus heimischen Gehölzen vorzupflanzen.

6. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 6.1 Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.
- 6.2 Die Gebäude sind mit Satteldächern auszuführen.
Im GE_{NB} können ausnahmsweise andere Dachformen (z.B. Flach- und Walmdächer) zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude notwendig sind und sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.
- 6.3 Im GE + GE_{NB} sind Dachdeckungen aus Zink-, Profilblech oder naturroten Dachsteinen auf Sattel- und Walmdächern zulässig. Flachdächer sind, soweit möglich, als Gründächer (z.B. extensive Dachbegrünung) auszuführen.
Grelle und metallisch glänzende Deckungen sind unzulässig.
- 6.4 Im GE 1_{NB} sind nur Dachdeckungen aus Dachsteinen naturrot zulässig.
- 6.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.6 Im GE 1_{NB} sind ausnahmsweise Dachgauben als Einzelgauben mit max. 1,5 m Breite ab einer Dachneigung von min. 32° zulässig. Pro Traufseite ist ein Zwerchgiebel zulässig.
- 6.7 Im GE und GE_{NB} sind Fassadenverkleidungen aus Metall (z.B. pulverbeschichtete Aluminiumpaneele) Putz- und Sichtbetonoberflächen zulässig. Im GE 1_{NB} sind nur Putzoberflächen zulässig.
Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.
- 6.8 Im GE_{NB} muss bei Ausnutzung der max. zulässigen Wandhöhe 15,0 m ab einer Wandhöhe von 12,0 m ein horizontaler Fassadenrücksprung von min. 0,25 m ausgebildet werden (siehe Regelschnitt 1-1).
- 6.9 Garagen und Nebengebäude sind in Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- 6.10 Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist nur an der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Lage zulässig. Überdachungen im Rampenbereich als Stahl-Glaskonstruktion sind zulässig.
- 6.11 Die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung ist zwingend.
- 6.12 Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung gemäß 2.4 sollen als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidung errichtet werden.

7. EINFRIEDUNG

- 7.1 Soweit eine Einfriedung erfolgt, ist sie mit durchsichtigen, max. 2,00 m hohem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun ohne Sockel zulässig und mit einheimischen Laubbäumen zu hinterpflanzen. In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen können bezüglich der Höhe Ausnahmen gewährt werden.

8. WERBEANLAGEN

- 8.1 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.
- 8.2 Werbeanlagen an Außenwänden sind zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 3 % der jeweiligen Fassadenflächen, höchstens jedoch 16 m², nicht überschreiten. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind.
- 8.3 Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig.
- 8.4 Freistehende Großtafelwerbeanlagen, Pylone und Litfassäulen sind bis max. 5 m Höhe zulässig.
- 8.5 Bei Werbeanlagen sind grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

9. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

- 9.1 Bei Anlagen, die im Baugebiet errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen z.B. die bauliche Ausbildung der Wand -, Dach -, Fenster -, Lüfter - und Torkonstruktionen zu gewährleisten, dass für die angrenzenden WA - und MI - Gebiete keine Belästigungen entstehen.
- 9.2 Der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf, soweit das Gewerbegebiet dem WA - Gebiet gegenüber liegt, tagsüber (von 06.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 40 dB(A) nicht überschreiten. Soweit das Gewerbegebiet dem Mischgebiet gegenüber liegt darf der äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) tagsüber (von 06.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A) nicht überschreiten.

10. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

- 10.1 Das anfallende Niederschlagswasser wird in Rückhaltebecken gespeichert und anschließend dosiert in das öffentliche Entsorgungsleitungsnetz abgegeben.

Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Merkblatt ATV-DVWK-M 153, Stand Februar 2000) sind zu beachten.

11. GRÜNORDNUNG

- 11.1 Die in den Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 11.2 Der vorhandene Gehölzbestand - Baugebietseingrünung - ist zu erhalten.
Pflanzstreifen sind mit einer Hecke aus einheimischen Hölzern zu bepflanzen.
Innerhalb der Hecken sind im Abstand von 10 m heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 11.3 Die Baugebietsdurchgrünung erfolgt in Form einer freiwachsenden, mehrreihigen Hecke.
Innerhalb der Hecke ist je 150 m² mindestens ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Auswahl nach Artenliste).
- 11.4 Die Anlage von Schritthecken ist nicht zulässig.
- 11.5 Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Stellplätze oder Lagerplätze benötigt werden, zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
- 11.6 PKW-Stellplätze sind in Gruppen (Höchstgrenze 20 Stellplätze) anzulegen. Zwischen den einzelnen Gruppen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten und zu begrünen.

Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 Baum anzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, sofern betriebsbedingte Erfordernisse dem nicht entgegenstehen.

- 11.7 Fahrbahnen und LKW-Stellplätze sind bituminös oder mit Betonsteinen zu befestigen.
- 11.8 Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert (Auswahl siehe Artenliste).
Berankungsgerüste sind aus Holz oder Metall in stehenden Rechteckformen oder mit Spanndrähten auszubilden. Fensterlose Fassaden sind ab 100m² Wandfläche mittels Kletterpflanzen zu begrünen.
- 11.9 Entlang der Leitungsachse der KGN-Ortsnetzleistungen (Kommunalgas Nordbayern GmbH) dürfen Bäume und tiefwurzelnder Sträucher in einem Abstand von 2.0m rechts und links der Leitungsachse nur nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten gepflanzt werden.

11.10 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit jedem Bauantrag einzureichen.

11.11 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausreichend geeignete Ausgleichsflächen im Bereich des Plangebietes vorhanden.

Diese Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan als solche festgesetzt. Sie sind mit Sträuchern gem. Pflanzliste auszupflanzen.

11.12 ARTENLISTE

Legende: G = Großkroniger Baum
K = Kleinkroniger Baum
- = Strauch

| | | |
|---|-----------------------|---------------------|
| G | acer platanoides | Spitzahorn |
| G | acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| K | alnus glutinosa | Schwarzerle |
| G | betula pendula | Sandbirke |
| K | carpinus betulus | Hainbuche |
| - | corylus avellana | Haselnuss |
| G | fagus sylvatica | Rotbuche |
| G | fraxinus excelsior | gew. Esche |
| - | hedera helix | Efeu |
| G | populus tremula | Ziterpappel |
| K | prunus avium | Vogelkirsche |
| K | prunus padus | Traubenkirsche |
| - | prunus spinosa | Schlehe |
| K | pyrus communis | Holzbirne |
| G | quercus robur | Stieleiche |
| - | rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| - | rhamnus frangula | Faulbaum |
| - | rosa canina | Heckenrose |
| - | rubus caesius | Kratzbeere |
| - | rubus fruticosus agg. | Brombeere |
| - | rubus idaeus | Himbeere |
| - | salix aurita | Öhrchenweide |
| - | salix cinerea | Grauweide |
| - | salix triandra | Mandelweide |
| - | sambucus nigra | Schwarzer Hollunder |
| - | sambucus racemosa | Traubenhollunder |
| - | sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| - | tilia cordata | Winterlinde |
| - | tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| - | viburnum opulus | gew. Schneeball |

Fassadenbegrünung (Kletterpflanzen):

| | |
|---------------------------|-------------|
| polygonum aubertii | Knöterich |
| partenocissus engelmannii | Wilder Wein |
| hedera helix | Efeu |

II) HINWEISE GÜLTIG NUR FÜR NEUE PLANUNG

A) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

282

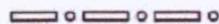
Flurstücknummer



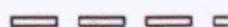
Grundstücksgrenze



Bestehendes Gebäude



Grenze Landschaftsschutzgebiet



Grenze Schutzzone Naturpark



Höhenlinie mit Höhenangabe z.B.

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1. Mit dem Bauantrag ist ein Geländeneivellement vorzulegen.
2. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
3. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 16g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerberecht und nach dem Immissionsschutz wird hingewiesen.
4. Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
5. Bei Arbeiten im Näherungsbereich mit Anlagen der KGN-Ortsnetzleitungen (Kommunalgas Nordbayern GmbH) ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten die zuständige Ruhrgas-Betriebsstelle in 93426 Roding zu verständigen.
Desweiteren sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen die sinngemäß auch für die KGN-Ortsnetzleitungen geltende "Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen" und zugehörige Anlagen der Ruhrgas AG zu beachten
6. Die archäologische Befundsituation ist im Vorgriff auf die Bebauung zu untersuchen. Dies gilt für alle Erdarbeiten, vor allem für die auf Flur-Nr. 347. Die Erdarbeiten müssen mit einem Bagger mit Humusschaufel nach den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen. Bei den Aushubarbeiten für Wege und Kanal usw., bzw. für Gründung der einzelnen Gebäude ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zur fachlichen Betreuung hinzuzuziehen. Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.
7. Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglichen Lampen und Leuchten empfohlen.
8. Bauwilligen wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen:
 - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

SATZUNG

über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord".

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntgabe vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl I S. 137) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerischer Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 20.02.2003 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Kammerdorf Nord" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M = 1:1000 festgesetzt. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" besteht aus:

- 1) Übersichtsplan (M = 1/5000) vom 10.02.2003
- 2) Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 10.02.2003
- 3) Textliche Festsetzungen vom 10.02.2003

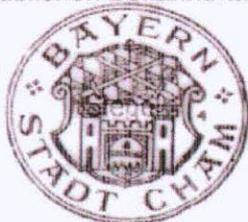
§ 3

Inkrafttreten

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

Cham, den 06.06.2003

Stadt Cham

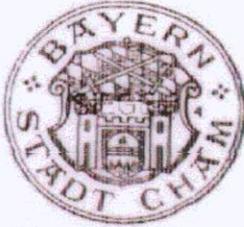


A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hackenspiel".

Hackenspiel
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 17.05.2001 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 14.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

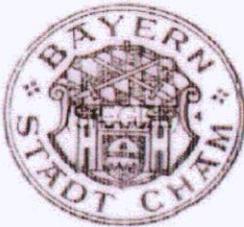


Cham, den 15.03.2002
Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hackenspiel".

Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" in der Fassung vom 07.03.2002 hat in der Zeit vom 14.03.2002 bis 08.04.2002 stattgefunden.

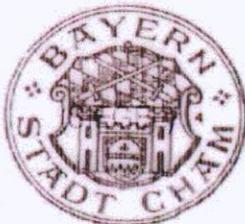


Cham, den 09.04.2002
Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hackenspiel".

Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" in der Fassung vom 16.10.2002 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 17.10.2002 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2002 bis 09.12.2002 öffentlich ausgelegt.

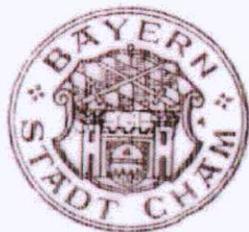


Cham, den 10.12.2002
Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hackenspiel".

Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.02.2003 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" mit Begründung in der Fassung vom 10.02.2003 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Cham, den 21.02.2003
Stadt Cham

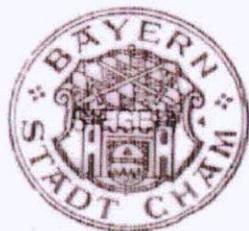
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hackenspiel".

Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich. (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.02.2003 als Satzung beschlossene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kammerdorf Nord" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und sie §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, den 06.06.2003
Stadt Cham

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Hackenspiel".

Hackenspiel
1. Bürgermeister