



# FESTSETZUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M:1/1000

**NATURPARK REGENTAL**

FLÄCHE FÜR RANDEINGRÜNUNG

FLÄCHE FÜR RANDEINGRÜNUNG

3  
FLÄCHE FÜR ABSCHIRMENDE RANDEINGRÜNUNG

GE/NB b  
GRZ 0,8  
GFZ 1,6

GE b  
GRZ 0,8  
GFZ 1,6

WA

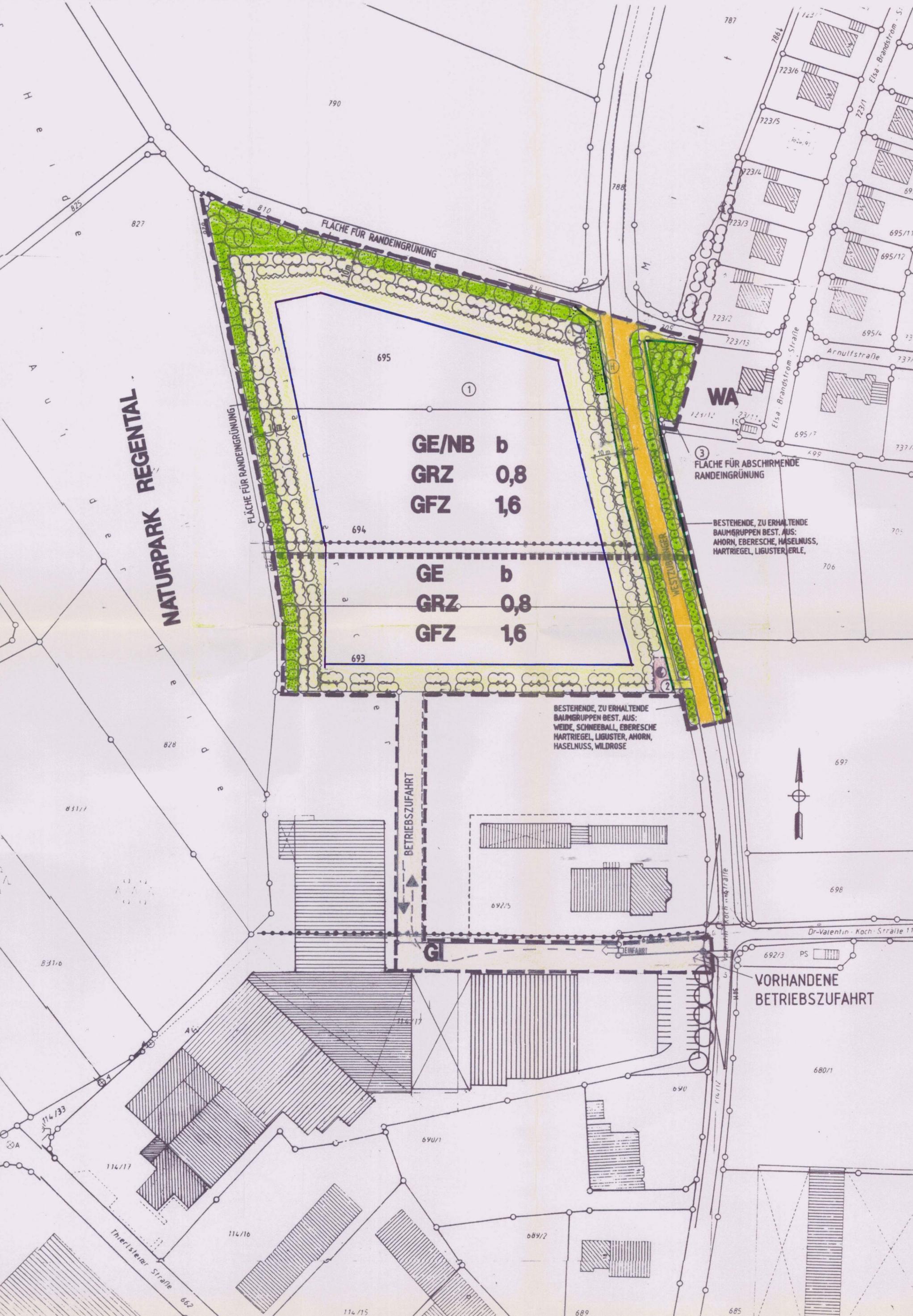
BESTEHENDE, ZU ERHALTENDE BAUMGRUPPEN BEST. AUS: AHORN, EBERSICHE, HASELNUSS, HARTRIEGEL, LIGUSTER, ERLE,

BESTEHENDE, ZU ERHALTENDE BAUMGRUPPEN BEST. AUS: WEIDE, SCHNEEBALL, EBERSICHE, HARTRIEGEL, LIGUSTER, AHORN, HASELNUSS, WILDROSE

BETRIEBSZUFAHRT

GI

VORHANDENE BETRIEBSZUFAHRT



# A) ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE/NB	GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG DIE AUSGEHENDEN LÄRMEMISSIONSWERTE DER BETRIEBE DÜRFEN DIEJENIGEN EINES MISCHGEBIETES NICHT ÜBERSCHREITEN
GE	GEWERBEGEBIET ( § 8 BauNVO, 1990 )
GI	INDUSTRIEGEBIET ( § 9 BauNVO, 1990 )

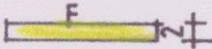
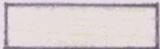
## 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL ( § 19 BauNVO, 1990 )
1,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ( § 20 BauNVO, 1990 )

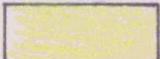
## 3) BAUWEISE, BAUGRENZEN

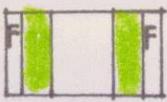
b	BESONDERE BAUWEISE ( § 22, Abs. 4 BauNVO, 1990 ) WIE OFFENE BAUWEISE, JEDOCH BEI ZUSAMMENHÄNGENDEN GRUNDSTÜCKEN SIND BAUKÖRPERLÄNGEN ÜBER 50 METER MÖGLICH
	BAUGRENZE

## 4) VERKEHRSFLÄCHEN

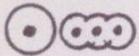
	FAHRBAHN WESTZUBRINGER
	FUSSWEG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	INTERNE BETRIEBSZUFAHRT
	BUSHALTESTELLE

## 5) GRÜNFLÄCHEN

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



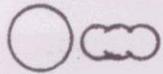
STRASSENBEGLEITGRÜN



ZU ERHALTENDE BAUM,- UND STRAUCHGRUPPEN



ZU PFLANZENDE LINDEN ( TILIA CORDATA )



ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER  
( SIEHE ARTENLISTE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN )

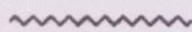
## 6) SONSTIGE DARSTELLUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



NUTZUNGSTRENNLINIE



EINFRIEDUNGSLINIE



ÜBERSCHNEIDUNGSBEREICH MIT DEM RECHTSKRÄFTIGEN  
BEBAUUNGSPLAN GI ALTENMARKT



VERSORGUNGSFLÄCHE / TRAFU

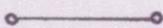
## B) HINWEISE



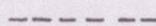
BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



VORHANDENE NEBENGEBÄUDE



BESTEHENDE GRENZEN



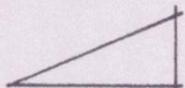
GEPLANTE GRENZEN

z.B 695

VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMERN

z.B ①

PARZELLENUMMER



SICHTDREIECK

## Bebauungsplan "Stadleräcker"

Stadt Cham

Landkreis Cham

Regierungsbezirk Oberpfalz

### Begründung (§9 Abs. 8 BauGB)

#### 1. Lage

Das überplante Gebiet liegt an der Westtangente im nördlichen Anschluß an das Industriegebiet Altenmarkt.

Im Westen und Norden grenzt der Naturpark Regentalaue an.

Östlich der Westtangente im Abstand von ca 60 m befindet sich Wohnbebauung.

Das Gelände ist eben.

Die Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Norden und Westen des Planungsbereiches formuliert den künftigen Ortsrand und bildet somit den Übergang zur freien Landschaft.

#### 2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschlüssen an das übergeordnete Straßennetz. Die Westtangente stellt die Verbindung zwischen der B 85 und der Innenstadt Cham dar.

Da die ausgewiesenen Bauflächen als Erweiterungsflächen für den im Süden angrenzenden Betrieb geplant sind, erfolgt die innere Erschließung über die bereits vorhandene Betriebszufahrt.

Das Baugebiet wird im Norden und Westen von öffentlichen Feld- und Waldwegen eingerahmt, die aus Gründen der Ortsrandsituation nicht für die innere Erschließung herangezogen werden

Im Norden des Baubereiches grenzt ein Fuß- und Radweg an, der das Gebiet mit der Innenstadt verbindet.

### 3. Hinweise zur Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung und wirtschaftliche Erschließung der Grundstücke sichergestellt werden.

Mit der Planung soll aber auch der spezifischen örtlichen Situation am Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen werden.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung in Michelsdorf-West sind im Nördlichen Teil des Gewerbegebietes nur die Belastungs- und Lärmemissionswerte eines Mischgebietes zulässig.

### 4. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.11.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der nördliche Bereich als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellt.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Die vorhandene Betriebszufahrt stellt die Grenze des im Süden befindlichen Industriegebietes Michelsdorf-Altenmarkt dar.

Der Planungsumgriff erfaßt folgende Flurnummern: Fl.Nr. 692/4, 692/5 (Teilfläche), 693, 694, 695, 708, 788 (Teilfläche), 114/17 (Teilfläche), Gemarkung Altenmarkt.

### 5. Erfordernisse der Planaufstellung

Die Entwicklung der Stadt Cham macht es erforderlich, weitere gewerbliche Bauflächen bereit zu stellen. Dies trifft vorallem auf die Ortsteile Michelsdorf und Altenmarkt zu, wo wegen des Projektes "Regentalaue" ein größeres zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet nicht verwirklicht werden kann.

### 6. Hinweise zur Grünplanung

Entlang der Naturparkgrenze und des Westzubringers wird eine Randeingrünung als Puffer festgesetzt. Im Norden und Westen des insgesamt mindestens 15 m breiten Grünstreifens sind mind. 5 Meter als öffentliches Grün festgesetzt.

Auf der Fläche Fl.Nr 708 wird eine Ortsrandeingrünung des bestehenden Wohngebietes festgesetzt.

Samtliche Straßen und Wege werden von Baumreihen begleitet.

## 7. Größe des Baugebietes

Die Fläche des Bruttobaugebietes beträgt ca. 3,6 ha.

## 8. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über eine Sammelentwässerung an die zentrale Kläranlage der Stadt Cham angeschlossen.

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, sofern möglich, zu versickern.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt über die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Cham.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Stadtwerke Cham zu gewährleisten.

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Cham zu gewährleisten. Die Stromanschlüsse der Betriebsgrundstücke erfolgen durch Erdkabel.

## 9. Durchführung des B-Planes

Die Durchführung des B-Planes soll in einem Schritt erfolgen.

## Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Geltungsbereich des B-Planes wird entsprechend den baulichen Abgrenzungen als "Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE/NB)" festgesetzt.

Die Art der möglichen Nutzungen bezieht sich auf den in §8 BauNVO,1990 angegebenen Nutzungskatalog. Die Nutzungsbeschränkung (NB) bezieht sich auf die von den Betrieben im Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen, die mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung in Michelsdorf-West, die Belastungswerte eines Mischgebietes nicht überschreiten dürfen.

Der südl. Geltungsbereich des B-Planes wird als "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzt.

Die Betriebszufahrt liegt am nördl. Rand des Industriegebietes Michelsdorf- Altenmarkt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen.

Die max zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8 (Höchstgrenze nach §17 BauNVO,1990).

Die max. zulässige Geschößflächenzahl beträgt 1,6.

Die max. Wandhöhe der Bürogebäude darf 9,5 Meter bei 3-geschossigen Gebäuden bzw. 7,5 Meter bei 2-geschossigen Gebäuden, gemessen ab gewachsenen Boden nicht überschreiten.

Die max. Wandhöhe der Produktionsgebäude darf 9,0 Meter, gemessen ab gewachsenen Boden nicht überschreiten.

### 1.3 Bauweise und Abstandsflächen

1.3 Für den Baubereich gilt eine "Besondere Bauweise" gemäß § 22/ Abs. 4 BauNVO (1990). Hier sind bei zusammengehörenden Grundstücken Einzelgebäuelängen von mehr als 50 m zulässig.

1.3.2 Im Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art.6,Abs.4 BayBO einzuhalten.

### 1.4 Stellplätze, Parkstreifen, Garagen

1.4.1 Stellplätze innerhalb der Betriebsgrundstücke sind bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Stellplätze innerhalb der Betriebsgrundstücke sind zusammenhängend anzuordnen.

Die übrigen Vorschriften für die Gestaltung und Anordnung der Stellplätze bleiben davon unberührt.

- 1.4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.3 Die Stellplätze, sowie deren Zufahrten und Wendeanlagen und sonstige Lagerflächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen, soweit keine anderen Vorschriften entgegenstehen (z.B. offenfugigem, grauem Beton- oder Naturstein).
- 1.4.4 Im Zusammenhang mit den Stellplätzen sind Bäume anzupflanzen. Für Stellplatzanlagen bis zu 4 Stellplätze ist 1 Baum (einheimischer Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 18 cm gemessen 1,0 m über dem Erdboden) in max. 3 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten.  
Für Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze ein Laubbaum, wie oben beschrieben, aus der unter Pkt. 1.12 erläuterten Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Für die Baumscheibe eines großkronigen Laubbaumes sind mind. 16 qm Vegetationsfläche notwendig.
- 1.4.5 Bei dem Stellplatznachweis ist von folgendem Schlüssel auszugehen:
- |                             |   |                                   |
|-----------------------------|---|-----------------------------------|
| Büro,Dienstleistungsflächen | - | 1 Stellplatz pro 35 qm Nutzfläche |
| Produktionsflächen          | - | 1 Stellplatz pro 60 qm Nutzfläche |
| Lagerflächen                | - | 1 Stellplatz pro 90 qm Nutzfläche |

## 1.5 Einfriedung

- 1.5.1 Als Einfriedung ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.  
Zulässig sind: vertikale Metallstäbe in Stahlrahmen  
Maschendrahtzäune  
vertikale Holzzäune  
In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen können bzgl. der Höhe Ausnahmen gewährt werden.
- 1.5.2 Die Einfriedung entlang der Dr. Valentien Kochstraße ist 5 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- 1.5.3 Die Einfriedung nach Norden und Westen zur Regentalaue hat hinter der unter Punkt 1.9.3 festgesetzten Randeingrünung von 10 Meter Breite zu erfolgen
- 1.5.4 Sockel sind nicht zulässig.

## 1.6 Beleuchtung

Peitschenmasten sind nicht zulässig. Die Lichtpunkthöhe darf max. 4 m betragen.

Zur Außenbeleuchtung sind nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig (Spektralbereich unter 450 nm, Natrium Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm, Natrium Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht).

## 1.7 Flächen für die Aufschüttung

Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig.

## 1.8 Grünordnung der Verkehrsflächen

1.8.1 Entlang der Westseite des Westzubringers befindet sich im Geltungsbereich auf einer Länge von 98 Metern eine gemischte Baum,- Strauchhecke aus Liguster, Haselnuß, Ahorn, Wildrosen, Schneeball, Ebereschen und Hartriegelgehölzen, die zu erhalten ist.

1.8.2 Diese gemischte Gehölzgruppe ist nach Norden bis zur Bushaltestelle, gemäß Einschrieb im Plan fortzusetzen.

1.8.3 Auf Höhe der Bushaltestelle und im Einmündungsbereich des Feld-, und Waldweges in den Westzubringer sind gemäß Einschrieb im Plan Linden zu pflanzen (tilia cordata: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen 1 m über Erdboden).

1.8.4 Die, an der Ostseite des Westzubringers befindliche, straßenbegleitende Bepflanzung,- soweit diese im Geltungsbereich liegt-, aus Ahorn, Ebereschen, Haselnuß, Hartriegel, Liguster und Erlenbäumen wird als zu erhaltender Bestand festgesetzt.

1.8.5 Die Feld - und Waldwege im Norden und Westen sind auf öffentlichen Grünstreifen mit einer einseitigen Hochstammallee der folgenden Artenliste in einem Mindestabstand von 12 m zu bepflanzen. Als Mindestgröße ist festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen 1 m über Erdboden.

1.8.6 Parzelle 3 dient zur Abschirmung der Wohnbebauung vom Gewerbegebiet und ist als Öffentliche Grünfläche ganzflächig mit heimischen Laubgehölzen der folgenden Artenliste zu bepflanzen.

## 1.9 Grünordnung privater Betriebsflächen

- 1.9.1 Die Grünfläche je Betriebsgrundstück muß mind. 20 % der Grundstücksfläche betragen.
- 1.9.2 Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume untenstehender Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Als Mindestgröße ist festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen 1 m über Erdboden.
- 1.9.3 Die Randeingrünung nach Osten, Westen und Norden hat mit einer 5 - zeiligen freiwachsenden Mischhecke in einer Mindestbreite von 10 m zu erfolgen. Alle 10 m ist ein großkroniger oder 2 kleinkronige Laubbäume aus untenstehender Artenliste zu pflanzen.
- 1.9.4 Entlang der Südgrenze von Grundstück Fl.Nr. 693 ist eine 2- reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen der angegebenen Artenauswahlliste anzulegen. Alle 10 Meter sind ein großkroniger-, oder 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 1.9.5 Die Stellplatzflächen sind gemäß den Festsetzungen unter Pkt. 1.4.4 aus der angegebenen Artenliste zu bepflanzen.
- 1.9.6 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzenart, Pflanzort, Pflanzgröße - und menge trifft, für die unbebauten Grundstücke einzureichen.

## 1.9.6 Artenliste

Legende:

G = Großkroniger Baum

K = Kleinkroniger Baum

-- = Strauch

o = Kletterpflanze

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

## 1.10 Werbeanlagen

- 1.10.1 Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der gleichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- 1.10.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind.
- 1.10.3 Zulässig sind Sammelwerbeanlagen verschiedener Betriebsstätten mit einer max. Höhe von 3,0 m und einer Elementbreite von 0,8 m.
- 1.10.4 Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäudeteile übergreifen, sowie keine bedeutsamen Gebäudegliederungen überschneiden.
- 1.10.5 Freistehende Großtafelwerbeanlagen oder Werbetürme ab einer Größe von 2 qm sind nicht zulässig.
- 1.10.6 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen dürfen höchstens 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
- 1.10.7 Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Gebäudehöhe, jedoch nicht mehr als 1,0 m betragen. Zeichen können abweichend hiervon 2,0 m hoch sein, wenn sie nicht breiter als 2,0 m sind.
- 1.10.8 Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel-, oder Blinklicht sind unzulässig.
- 1.10.9 Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.10.10 Selbstleuchtende Schriftkästen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von max. 8,0 m zulässig.
- 1.10.11 Aussteckschilder sind bis zu einer Ausladung von 1,4 m gestattet. Sie dürfen keine größere Fläche als 1,4 qm aufweisen.

- 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach Art. 98 BayBO
  - A. Produktion- und - Lagerstätten
    - A.1 Konstruktion
      - A.1.1 Basierend auf einem durchgängigen Konstruktionsraster sind Stahl bzw. Stahlbetonskelettbauten bis zu einer max. Gebäudetiefe von 36 m zulässig.
      - A.1.2 Ungegliederte Hallencontainer sind nicht zulässig.
    - A.2 Dächer
      - A.2.1 Dachneigung  
Zulässig sind Flachdächer und leicht geneigte Satteldächer in der Spanne von 0 - 8 Grad.
      - A.2.2 Höhe  
Die max. Wandhöhe darf 9,0 m, gemessen talseits ab gewachsenem Boden, nicht überschreiten.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, oder bis zum Abschluß der Wand (BayBo Art 6,3)
      - A.2.3 Dachaufbauten  
Dachaufbauten in Form von Sattel- oder Tonnendachoberlichtern sind bis zu einer max. Firsthöhe von 10,5 m, gemessen talseits ab gewachsenen Boden, zulässig.  
Eine Addition von Oberlichtern in beide Gebäudehauptrichtungen ist zulässig.
      - A.2.4 Dachüberstand  
Dachüberstände sind zulässig bis zu 20 cm am Ortgang und 50 cm an der Traufe.
      - A.2.5 Dachdeckung  
Zulässig sind Flachdächer und begrünte Dachflächen. Aus ökologischen Gründen wird angeregt, Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden.  
Sichtbare Dachflächen bei leicht geneigten, nicht begrünten Satteldächern sind in gedeckten Farbtönen zu decken.  
Metallisch glänzende, helle oder weiße Dachflächen sind nicht zulässig.  
Patinierende Deckungen sind zulässig.
      - A.2.6 Sonnenenergienutzung  
Sonnenkollektoren sind auf der Dachfläche zulässig, jedoch zusammenzufassen.

## A3. Fassaden

- A.3.1 Geschlossenen und offene Wandflächen sind im Ordnungsprinzip der Fassade zusammenzufassen und maßstäblich im Ausbauraster der Fassade zu unterteilen.
- A.3.2 Farbgebung  
Für den gesamten Baukörper sind für die gleichen Bauteile die gleichen Farben zu verwenden.  
Mit dem Bauantrag ist ein Farbkonzept bei der Stadt Cham einzureichen. Primäre Farbtöne sind unzulässig.
- A.3.3 Sockelhöhe  
Sockel an Außenwänden dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.
- A.3.4 Fassadenbegünung  
Geschlossene ungegliederte Wandflächen sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.  
Spaliere sind zulässig.

## B Büro- und Verwaltungsgebäude

### B 1 Konstruktion

- B 1.1 Massivbauteile sind bis zur OK Fußboden des 2. OG zulässig.  
Bei Bürogebäuden mit 3 Vollgeschossen sind in Massivbau ausgeführte Bauteile ebenfalls nur bis zur OK Fußboden des 2. OG zulässig.
- B 1.2 Abweichend von der Massivbauweise sind Stahl- oder Stahlbetonskelettbauten zulässig.  
Die Fassaden sind maßstäblich im Konstruktions bzw. Ausbauraster zu gliedern.

### B.2 Dächer

- B. 2.1 Dachform und Höhe  
Die Dachform steht frei und ist entwurfsbedingt.  
Bei den 3-geschossigen Verwaltungsgebäuden darf die max. Wandhöhe 9,5 m nicht überschreiten, gemessen talseits ab gewachsenem Boden.
- Bei den 2-geschossigen Verwaltungsgebäuden darf die max. Wandhöhe 7,5 m nicht überschreiten, gemessen talseits ab gewachsenem Boden.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, oder bis zum Abschluß der Wand (BayBo, Art 6,3

Die max. Firsthöhe beträgt bei den 3-geschossigen Verwaltungsbauten 12,0 m bei den 2-geschossigen Verwaltungsbauten 10,0 m.

- B.2.2 **Dachaufbauten**  
Am Gebäudefirst ist ein Oberlichtband zulässig.  
Die Gebäudefirsthöhe von 12,0 m bzw. 10,0 m darf jedoch nicht überschritten werden.
- B.2.3 **Dachdeckung**  
Zulässig sind Deckungsmaterialien in gedeckten Farben.  
Metallisch glänzende, helle oder weiße Dachflächen sind nicht zulässig.  
Patinierende Deckungen aus Zinkblech, Trapez- oder Profilblech sind zulässig.  
Begrünte Dächer sind zulässig.
- B.3 **Fassaden**
- B.3.1 **Fenster**  
Fenster und Glasflächen sind im Ordnungsprinzip der Fassade zusammenzufassen und maßstäblich im Ausbauraster zu unterteilen.
- B.3.2 **Farbgebung**  
Für den gesamten Baukörper sind für die gleichen Bauteile die gleichen Farben zu verwenden.  
Mit dem Bauantrag ist ein Farbkonzept bei der Stadt Cham einzureichen.  
Primäre Farbtöne sind unzulässig.
- B.3.3 **Sockelhöhe**  
Sockel an Aussenwänden dürfen nur bis max. Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.
- B.3.4 **Fassadenbegrünung**  
Geschlossene Wandflächen über eine Breite von mehr als 5,0 m aus Massivbauteilen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
Spaliere sind zulässig.

### 3. **Immisionsschutzmaßnahmen**

- 3.1 Bei Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktionen zu gewährleisten, daß an den dem Gewerbegebiet am nächsten gelegenen Grenzen des benachbarten Wohngebietes ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdge-räusche - insgesamt folgende Immisionsschutzwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden:  
tagsüber (v. 06.00 - 22.00 Uhr) - 55 db (A)  
nachts (v. 22.00 - 06.00 Uhr) - 40 db (A)

Maßgeblich für die Ermittlung dieser Werte sind Schallpegelbrechungen (Schallabstrahlung von Industriebauten - VDI 2571) unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Kontrollmessungen an jeweils einem der Anlage nächstgelegenen Punkt.

- 3.2 Gleiches gilt für Produktionsabläufe, die aus zwingendem Grund im Freien durchgeführt werden müssen.
- 3.3 Im übrigen sind im gesamten B-Plangebiet zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die sich aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den danach bestehenden Genehmigungserfordernissen ergeben.
- 3.4 Im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO (1990) sind Betriebe, die Gefahren verursachen, unzulässig.

#### 4. Hinweise

- 4.1 Immissionen infolge der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.
- 4.2 Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 4.3 Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde), ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.  
Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gewähren.
- 4.4 Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
- 4.5 Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen müssen sich gestalterisch einfügen und sind, wenn möglich einzugrünen.  
Planunterlagen:
- 4.6 **Abwasserbeseitigung**  
Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Cham anzuschließen.  
Das anfallende Oberflächenwasser einschließlich der Dachabwässer ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern der Untergrund dies zuläßt. Der Nachweis für die Beschaffenheit des Untergrundes obliegt dem Nutzer.  
Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.  
Es wird empfohlen, Regenwasser zu sammeln und für WC- Anlagen oder gärtnerische Zwecke zu nutzen.
- 4.7 Flurkarte M: 1/1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen noch dem Text abgeleitet werden.

aufgestellt: 10.08.1993

geändert: 13.02.1997

geändert: 27/10.1997

  
.....  
Dipl.-Ing. Philipp Klein, Architekt

## Belange des abwehrenden Brandschutzes

1. Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
2. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muß.
3. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muß dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Es muß insbesondere gewährleistet sein, daß Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, daß die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist eine Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
4. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.1981, Nr. II B 10 - 9130 - 388 (MABl. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
5. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muß die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
6. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
7. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

# SATZUNG zum Bebauungsplan " Stadleräcker "

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23ff, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98, Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat der Stadt Cham den Bebauungsplan Stadleräcker als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bsbauungsplanes ist der Lageplan M: 1/1000 vom 27.10.1997 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

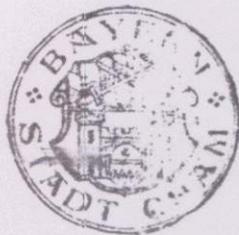
## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

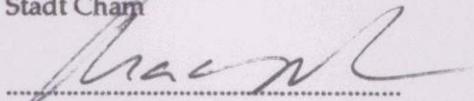
- 1) Übersichtslageplan in der Fassung vom 27.10.1997
- 2) Lageplan mit integriertem Grünordnungsplan und zeichnerischem Teil in der Fassung vom 27.10.1997.
- 3) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.10.1997

## § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.



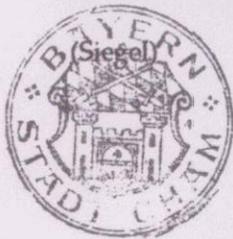
Cham, den 30.01.1998  
Stadt Cham

  
.....  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

# VERFAHRENSVERMERKE

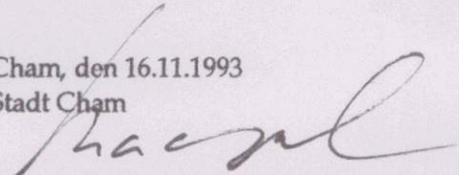
## 1) Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadleräcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 16.11.1993

Stadt Cham

  
.....  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

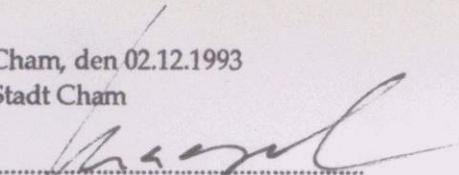
## 2) Bürgerbeteiligung;

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Aufstellungsplanes in der Fassung vom 10.08.1993 hat in der Zeit vom 15.11.1993 bis 01.12.1993 stattgefunden.



Cham, den 02.12.1993

Stadt Cham

  
.....  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

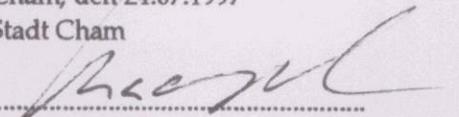
## 3) Auslegung

Der Entwurf des Aufstellungsplanes in der Fassung vom 13.02.1997 wurde in der Stadtratsitzung am 28.05.1997 gebilligt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.1997 bis 23.07.1997 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 24.07.1997

Stadt Cham

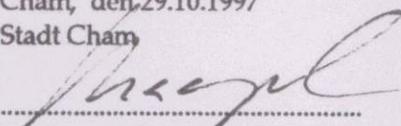
  
.....  
Hackenspiel(1. Bürgermeister)

#### 4) Satzung

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.10.1997 den Aufstellungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.10.1997 als Satzung beschlossen.



Cham, den 29.10.1997  
Stadt Cham

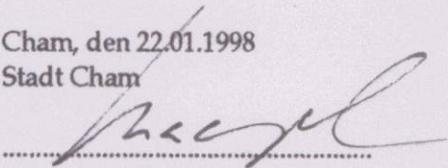
  
.....  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

#### 5) Anzeige des Aufstellungsplanes

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 21.01.1998 AZ: 50.1-610/ B.Nr. 4.10.5. gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



Cham, den 22.01.1998  
Stadt Cham

  
.....  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

#### 6) Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Aufstellungsplan wurde am 29.01.1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

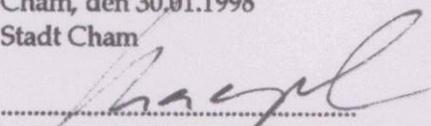
Der Aufstellungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Aufstellungsplan in Kraft.

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



Cham, den 30.01.1998  
Stadt Cham

  
.....  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)