



GE' 3	0,8 / 8,0
a	WH/FH: 12 m
Lw ^{''} _{TAG} =	Lw ^{''} _{NACHT} =
55/65 dB(A)/m ²	40/53 dB(A)/m ²

GE' 4	0,8 / 10,0
a	WH/FH: 16 m
Lw ^{''} _{TAG} =	Lw ^{''} _{NACHT} =
59/65 dB(A)	40/53 dB(A)/m ²

GE' 2	0,8 / 8,0
a	WH/FH: 12 m
Lw ^{''} _{TAG} =	Lw ^{''} _{NACHT} =
55/65 dB(A)/m ²	40/53 dB(A)/m ²

GE' 1	0,8 / 10,0
a	WH/FH: 20 m
Lw ^{''} _{TAG} =	Lw ^{''} _{NACHT} =
59/65 dB(A)	50/55 dB(A)/m ²

Parkplatz

Silo

St.-Günther-Strasse

Rachelstr./ Kreisstraße CHA 55

RRB ca. 600 m²

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



1.1

eingeschränktes Gewerbegebiet / gemäß § 8 BauNVO 1990 (mit Einschränkungen gemäß GE' 1 - GE' 4, siehe II. Textliche Festsetzungen, Punkt 5.)
Tankstellen (§ 8 Abs.2 Nr.3 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

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	maximale Wand- /Firsthöhe	
Lw ⁿ _{TAG} = Tagwert (8:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Lw ⁿ _{NACHT} = Nachtwert (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)	

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

3.1 a

abweichende Bauweise
- mit Grenzabstand wie offene Bauweise
- maximale Baukörperlänge bis 75 m Länge.

3.2 

Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 / BauGB)

4.1 

Straßenverkehrsflächen

4.2 

Private Erschließung

4.3 

Fuß- und Radweg

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "GE' Bierlacker" § 9 (7) BauGB (Innenkante)

5.2 

Fläche für mögliche bauliche Anlagen; zulässig sind nur private Verkehrsfläche, Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen

5.3 

Nutzungsartengrenze

5.4



festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche

5.5



Anbauverbotszone 15m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße

6.0 GRÜNFLÄCHEN

6.1 zu erhaltende Einzelbäume :

6.1.1



Laubbäume

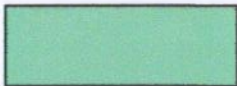
6.2 zu pflanzende Einzelbäume :

6.2.1



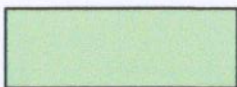
Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt: 6 A, eine lagemäßige Standortverschiebung wegen erforderlicher Zufahrten ist erlaubt.

6.3



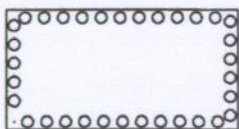
private Grünflächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern; bauliche Anlagen sind unzulässig, es sind über den Grünstreifen pro Parzelle 2 Zufahrten (max. Breite je 8,0 m) erlaubt.

6.4



öffentliche Grünflächen

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE



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

E 1

Aufbau eines mind. 10,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (15 %) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 6) auf der gesamten Länge.

E 2

Aufbau eines mind. 7,5 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 6) auf der gesamten Länge.

E 3

Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 2 -3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen II. Ordnung (10%) überstellt mit Bäumen I. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 6) auf der gesamten Länge

E 4

Abschnittsweise Bepflanzung im Randbereich des Regenrückhaltebeckens mit Strauchgruppen, Einzelbäumen und Baumgruppen (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 6)

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

8.1



W 1

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses

Wasserrückhalt in naturnaher Bauweise mit Rückhaltemulde

9.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1



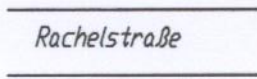
Flurstücksgrenze mit Grenzstein

9.2

694

Flurstücksnummer

9.3



Straße mit Namensbezeichnung

9.4



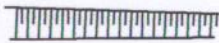
bestehende Bebauung

9.5



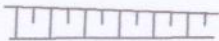
Vorschlag Baugrundstück

9.6



vorhandene Böschung

9.7



geplante Böschung

9.8

382,50



vorgeschlagene Geländehöhe

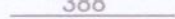
9.9



Sichtdreiecke Anfahrtsicht, Schenkellänge 70 m

9.10

388



Höhenlinien Bestand

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen. Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen gelten die festgesetzten Höhenbezugspunkte. Als Beschränkung der Wand- und der Firsthöhe für alle Gebäude gilt das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt, die festgesetzten Wand- und Firsthöhen dürfen die festgesetzten Höhen nicht überragen.

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.

1.2 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen. Bei einer kleineren Parzellierung ist zwischen den einzelnen Bauparzellen die Höhendifferenz zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten zu interpolieren. Die festgesetzte Wand-/Firsthöhe 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 der Art. 6 BayBO.

1.4 Betriebsleiterwohnung

Pro Parzelle 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

Für das Baugebiet gilt abweichende Bauweise.

abweichende Bauweise: die in den einzelnen GE 1- GE 4 maximal zulässige Gebäudelänge unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen, mindestens jedoch 3,0 m zur Grenze.

- 1.6 **Stellplätze:**
Sie sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).
- 1.7 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
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 Auftragsböschungen nicht steiler als 1:2 geneigt sein. Die Übergänge der Böschungen sind landschaftsgerecht weich auszuführen. Die maximale Höhe der Böschungen entlang der Geltungsbereichsgrenze im Norden, Osten und Süden darf nicht mehr als 6,5 m betragen. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken als auch innerhalb eines Baugrundstückes darf die maximale Höhe einer Böschung nicht mehr als 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).
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**
Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen weder innerhalb des Baugrundstückes noch im Übergang zu den anderen Baugrundstücken oder der freien Landschaft Stützmauern verwendet werden. Lediglich im Bereich der Zufahrten, oder im engeren Gebäudeumfeld sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m 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: | <ul style="list-style-type: none">- 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). Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind zulässig. |
| 2.3 | Dachüberstand: | Für alle Dächer max. 1,00 m.
Ausnahme: eine Überdachung von Rampen oder Andockstationen ist erlaubt. |
| 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 gedeckter Farbe 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 m ² zu beschränken. Sich bewegende Werbeanlagen, Blink- oder Wechselbeleuchtung, Lauf- oder Kletterschriften sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben unzulässig.
2.7	Einfriedung Art: Höhe: Zaunsockel:	Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun max. 2,00 m ab OK fertiges Gelände 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

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) ist der vorgesehenen Fläche für die Wasserrückhaltung zuzuführen und von dort gedrosselt dem vorhandenen Vorfluter zuzuleiten. Das Oberflächenwasser ist, gemäß den Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138, gereinigt und gedrosselt in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Ist die für die Wasserrückhaltung vorgesehene Fläche nicht ausreichend, ist die notwendige Rückhaltung auf dem eigenen Baugrundstück vorzusehen.

4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN

- Grundstückszufahrt: Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten pro Bauparzelle erlaubt.
- 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

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.

Die Gewerbeflächen im Plangebiet sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Für das Plangebiet werden folgende Emissionskontingente festgesetzt:

Lärmemissionskontingente

Teilfläche	in Richtung der östlich gelegenen Immissionsorte (I-Orte 2, 3, 8)		in Richtung der westlich, südlich und nördlich gelegenen Immissionsorte (I-Orte 1, 4, 5, 6, 7)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1/ GE 1	59 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²	65 dB(A)/m ²	55 dB(A)/m ²
TF 2/ GE 2	55 dB(A)/m ²	40 dB(A)/m ²	65 dB(A)/m ²	53 dB(A)/m ²
TF 3/ GE 3	55 dB(A)/m ²	40 dB(A)/m ²	65 dB(A)/m ²	53 dB(A)/m ²
TF 4/ GE 4	59 dB(A)/m ²	40 dB(A)/m ²	65 dB(A)/m ²	53 dB(A)/m ²

Es sind nur Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche (Flächen innerhalb der Baugrenze zzgl. außerhalb der Baugrenzen gelegener Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Lager- und Ausstellungsflächen; ohne Grünflächen) die Emissionskontingente LEK nach DIN45691 entsprechend den Angaben in der Tabelle unter Punkt II.5. weder tags (06:00 -22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten .

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, 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 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bierlacker“) und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbelärm nach dem Verfahren der DIN45691, 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.

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben 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. Der Nachweis ist nicht erforderlich, soweit offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. Büronutzung) handelt.

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.

Die angegebenen DIN Normen (DIN45691, DIN 4109) liegen zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Cham bereit.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Die privaten und öffentlichen Grünflächen 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 in öffentl. Grünfl.: mind. Hochstamm, 3xv., STU 18-20 cm

Bäume in priv. Grünfl.: 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 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.

3.0 BODENBEARBEITUNG/SCHUTZ DES OBERBODENS

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

4.0 GRENZABSTÄNDE

Die gesetzlichen Grenzabstände von 2,0 m für Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m für Sträuchern sind einzuhalten.

Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m.

5.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

5.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes**

Die privaten Grundstücke sind gemäß den Angaben, beschrieben unter E 1 - E 3 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. Die offenen Bereiche sind als magere Standorte auszubilden und mit einer standortgerechten Wiesenmischung anzusäen.

Erfolgt innerhalb bzw. zwischen den Bauparzellen eine Terrassierung so ist die entstehende Böschung zwischen den 2 höhenmäßig versetzten Ebenen als Grünfläche anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern (90%) überstellt mit Bäumen I. und II. (10%) Ordnung anzulegen. Dieser Grünstreifen darf für die notwendigen Auf- und Abfahrten unterbrochen werden. Entlang den innerbetrieblichen Grundstücksgrenzen, 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 6 der textl. Festsetzungen, Grünordnung) anzulegen.

5.2 **Bepflanzung der Rückhaltemulde**

Die Rückhaltemulde ist randlich mit Strauchgruppen und Bäumen auf ca. 30% der Gesamtlänge einzugrünen (E 4).

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

5.3 **Grad der Bodenversiegelung**

Durch die nach Ziffer. I 5.2 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. Es darf jeweils nicht mehr als insgesamt 80% derjenigen Fläche befestigt werden, die nach § 19 Abs. 3 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebend ist. Mindestens 20% der nach § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebenden Fläche müssen Vegetationsflächen mit Erdanschluss sein.

5.4

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.

5.5

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 Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in - zu erstellen.

6.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

Gehölzarten

A) Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus

Acer platanoides

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Salix alba

Tilia cordata

Berg-Ahorn

Spitz-Ahorn

Esche

Stiel-Eiche

Silber-Weide*

Winter-Linde

B) Bäume II. Ordnung

Alnus glutinosa

Malus domestica

Prunus avium

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Acer campestre

Carpinus betulus

Erle *

Wild-Apfel

Vogel-Kirsche

Trauben-Kirsche *

Eberesche

Feld-Ahorn

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 Pflanzaufgaben 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.

7.0 WIESENFLÄCHEN

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

8.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

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.

9.0 WEITERE FESTSETZUNGEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG

- 9.1** Die als Biotop kartierte Schlehenhecke ist in die neu geplante Böschung im Bereich des Wendehammer auf öffentlichem Grund umzusetzen. Die Verpflanzung / Umsetzung der Schlehenhecke muss zeitlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nur im Zeitraum Oktober bis Februar bei geeigneten Witterungsbedingungen erfolgen.
- 9.2** Vor einer möglichen Fällung älterer Bäume sind dort Fledermausaktivitäten durch z.B. Detektoraufnahmen am Abend und in der Nacht vor der Fällung und nach der Fällung mögliche Quartiere auch im Kronenbereich zu untersuchen um ggf. Tiere dort zu „bergen“ und in Ersatzquartiere zu verbringen.
Werden aktuelle Fledermausquartiere oder potenziell geeignete Quartiere festgestellt, sind als Ausgleich für jeden Quartierverlust zwei geeignete Fledermauskästen in benachbarten Gehölzen ohne oder mit geringem Quartierangebot auszubringen. Geeignet wären Flachkästen und normale Kästen. Sollte ein Quartierverlust bereits vor der Fällung absehbar sein, müssen die künstlichen Quartiere zeitlich deutlich vor dem geplanten Termin der Baumfällarbeiten in geeignete Gehölzbestände ausgebracht werden. Diese geschilderten Aktionen müssen durch einen Fledermausexperten begleitet werden.

10.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Externe Ausgleichsfläche

Die berechnete Ausgleichsfläche in einer Größe von 7.151 m² wird vom Ökokonto der Stadt Cham auf der Fl.-Nr. 1144, Gemarkung Cham abgebucht. Die Fläche wird lagegenau festgesetzt.

IV. HINWEISE

1. Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 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-NATURSCHUTZ 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.

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z.230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen 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 Punkt 4) zu bepflanzen.

8. Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler vom Dezember 2009 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (Büro GEO.VER.S.UM.; Schalltechnische Untersuchung zum BPlan „Gewerbegebiet Bierlacker“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen TF 1 bis TF 4 zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Hierzu werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im westlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Westen hin ausgerichtet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
- Um die vollen Emissionskontingente ausschöpfen zu können sind im Genehmigungsverfahren aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber den östlich gelegenen Immissionsorten vorzunehmen.

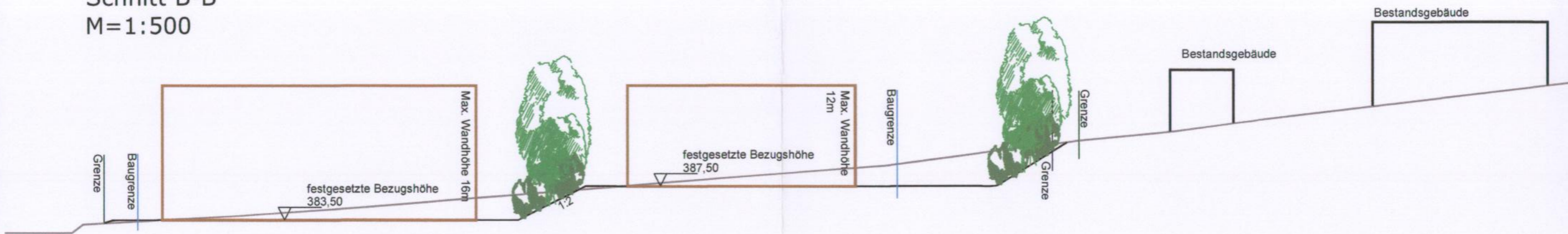
Zugänglichkeit der Normblätter:

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.

Schnitt A-A
M=1:500

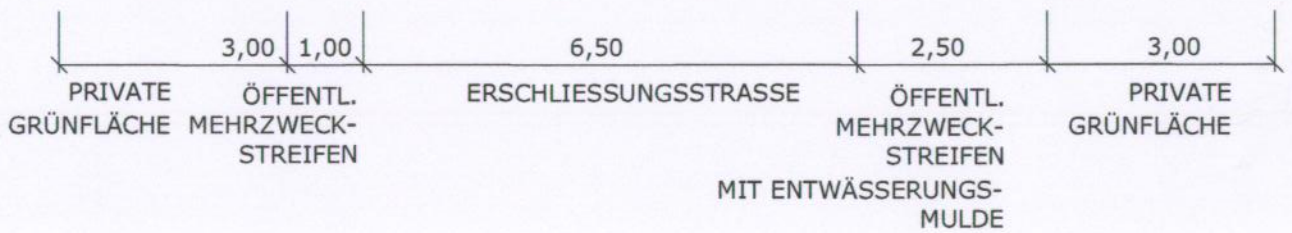
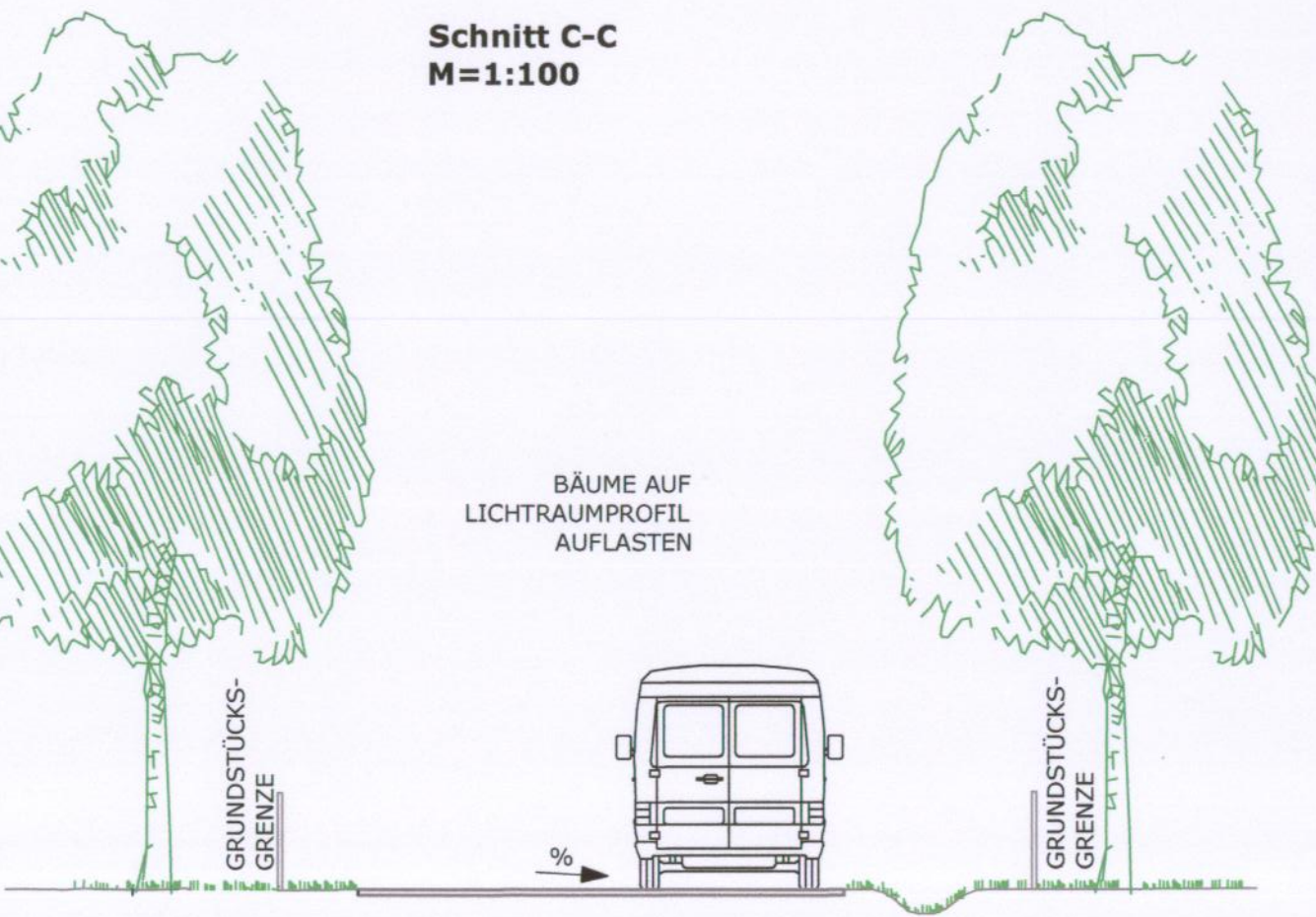


Schnitt B-B
M=1:500



Schnitt C-C
M=1:100

BÄUME AUF
LICHTRAUMPROFIL
AUFLASTEN



PRÄAMBEL

Nach §2 Abs. 1 und §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl.I S. 2585) i.V.m. Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 22.10.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Bierlacker“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:500 vom 19.05.2010 maßgebend.
Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

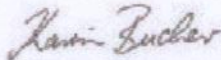
- 1) Lageplan (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 19.05.2010 mit Übersichtslageplan (ummaßstäblich) und Textliche Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 19.05.2010

§3

Inkrafttreten

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

Cham, den 07.06.2010,



Bucher, Karin, 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 22.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bierlacker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2010 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 26.01.2010 hat in der Zeit vom 29.01.2010 bis 15.02.2010 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 26.01.2010 hat mit Schreiben vom 27.01.2010 mit Fristsetzung bis 01.03.2010 stattgefunden.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2010 bis 07.05.2010 öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2010 mit Fristsetzung bis 30.04.2010 beteiligt.
- f) Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.05.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.05.2010 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Cham, 21.05.2010
S t a d t C h a m



A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Karin Bucher'.

Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin

- g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.06.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Cham, 07.06.2010
S t a d t C h a m



A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Karin Bucher'.

Karin Bucher
Erste Bürgermeisterin