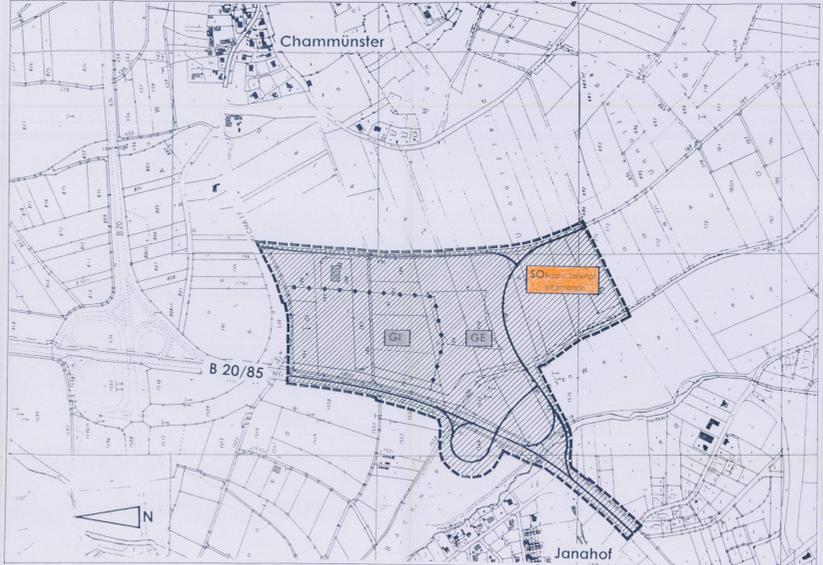


# FESTSETZUNGSPLAN · M = 1/1000

NORDEN



# ÜBERSICHTSPLAN M = 1/5000



## ZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 1990)
  - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO 1990)
  - SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO 1990)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässig
  - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) maximal zulässig
  - 100 Baumassenzahl (BMZ) maximal zulässig
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - b Baugrenze
  - b Besondere Bauweise (gemäß textliche Festsetzungen)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Stoßbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Wirtschaftsweg
  - Bußhaltestelle
  - Öffentliche Parkflächen (Verkehrsfähigkeit)
  - Gehweg (Verkehrsfähigkeit)
  - Kombinierter Geh- und Radweg
  - z.B. Maßzahlen in m
  - z.B. Sichtdreieck mit Maßzahl der Schenkellänge
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
  - Fläche für Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung - Bektzplot
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
  - oberirdisch mit Schutzstreifen
  - unterirdisch mit Schutzstreifen
  - Richtungsverbindungsstücke der Deutschen Telekom AG mit Schutzstreifen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Wiese - Baugeländegrünung (öffentlich)
  - Erdwall bepflanzt (öffentlich)
- Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
  - Bachlauf mit Uferbereich
  - Regenrückhaltebecken
  - Durchlässe (z.B. Wehrstühle)
- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - zu erhaltendes Biotop
  - Ausgleichsflächen Biotop
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Änderungsbereich Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Cham-Ost“
  - Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
  - Stollenböschungen
  - z.B. Anbauverbot § 9 Abs. 1 FzBzG

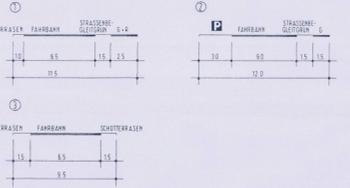
## HINWEISE

- 785 z.B. Punktnummer
- Flurstücksgrenzen
- Höhenlinien mit Höhenmaßzahl
- z.B. Straßenquerschnitt
- Vorgeschlagene Standorte von Bäumen
- flächige Gehplatzanlagen (Straßen)
- bestehendes Gebäude
- geplant km 0+000 CHA 17 neu
- Brücke geplant
- bestehende Brücke

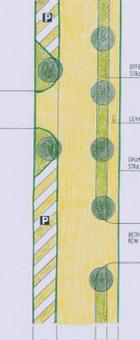
## NUTZUNGSSCHABLONE

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

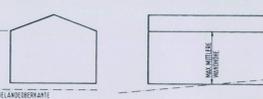
## STRASSENQUERSCHNITTE



## REGELBEISPIEL STRASSENQUERSCHNITT ② GRUNDRISS



## REGELBEISPIEL HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN (WANDHÖHEN)



# SATZUNG

## Über den Bebauungsplan „Gewerbepark Chammünster“

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. S. 137) iVm. Art. 23 Nr. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerischer Verfassung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 28.12.2000 den Bebauungsplan „Gewerbepark Chammünster“ als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 28.12.2000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
Der Bebauungsplan besteht aus:  
1) Übersichtsplan (M = 1/5000) vom 28.12.2000  
2) Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 28.12.2000  
3) Textliche Festsetzungen vom 28.12.2000

**§ 3 Inkrafttreten**  
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.  
Cham, den 16.03.2001

Stadtrat Cham  
Häckenspieler  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 22.07.1999 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Cham-Ost“ beschlossen. Das Änderungsverfahren wird unter der neuen Bezeichnung „Gewerbepark Chammünster“ geführt. Der Beschluss wurde am 23.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Cham, 24.08.2000  
Stadtrat Cham  
Häckenspieler  
Bürgermeister

Der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.08.2000 hat in der Zeit vom 23.08.2000 bis 07.09.2000 stattgefunden.

Cham, 09.09.2000  
Stadtrat Cham  
Häckenspieler  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.2000 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 25.10.2000 genehmigt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2000 bis 04.12.2000 öffentlich ausgestellt.

Cham, 05.12.2000  
Stadtrat Cham  
Häckenspieler  
Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.12.2000 als Satzung beschlossen.

Cham, 29.12.2000  
Stadtrat Cham  
Häckenspieler  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Chammünster“ entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 18.08.00 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 18.08.00, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtamt Cham zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist somit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 216 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, 16.03.2001  
Stadtrat Cham  
Häckenspieler  
Bürgermeister

# STADT CHAM

## Bebauungsplan „GEWERBEPARK CHAMMÜNSTER“

Bestand Satzung: 16.03.2001

B. Nr.: 04-04-09-01  
B. Nr.: 04-04-09-01  
PLANUNG: ENGL + MEINDL ARCHITECTEN  
FRANZ WENDEL DPL.-ING. (FH) ARCHITECT  
WALDSCHWEDSTRASSE 13  
93413 CHAM

Aufgestellt: Cham, den 22.08.2000  
geändert: Cham, den 14.09.2000  
geändert: Cham, den 28.12.2000

# FESTSETZUNGSPLAN · M = 1/1000



GE 10.0  
0.8 10.0  
b 0.25°

GE 10.0  
0.8 10.0  
b 0.25°

SO 12.0  
0.8 12.0  
b 0.25°

GI 10.0  
0.8 10.0  
b 0.25°

GE 10.0  
0.8 10.0  
b 0.25°

20 kV  
OBAG

20 kV  
OBAG

BIOTOP  
OBJEKTNR. 6742/87/4

BIOTOP  
OBJEKTNR. 6742-87/3

NR CHA 17 (NEU)

AUSBAU B 20/85

STÄDTWERKE  
DN 1000/100

40m LINIE

20m LINIE

NR CHA 17 (NEU)

GASLEITUNG DN 750

BIOTOP  
OBJEKTNR. 6742-87/4

110 kV  
OBAG

BIOTOP  
OBJEKTNR. 6742-87/3

# ZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GE**

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 1990)

- Einschränkungen entsprechend textlichen Festsetzungen Punkt 1.1.1

**GI**

Industriegebiet (§ 9 BauNVO 1990)

- Einschränkungen entsprechend textlichen Festsetzungen Punkt 1.1.1

**SO** Rast- u. Tankhof  
Information

Sondergebiet (§ 11 BauNVO 1990)

Nutzungen:

- Motel
- Autozubehör bis max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Tankstelle
- Tankstellenshop bis max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Informationszentrum
- Freizeitanlagen
- Restaurationsbetriebe

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.8

Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässig

2.4

Geschossflächenzahl (GFZ) maximal zulässig

10.0

Baumassenzahl (BMZ) maximal zulässig

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

b

„Besondere Bauweise“ (gemäß textliche Festsetzungen)

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**W**

Wirtschaftsweg

**H**

Bushaltestelle

**P**

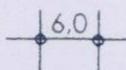
Öffentliche Parkflächen (versickerungsfähig)

G

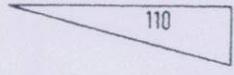
Gehweg (versickerungsfähig)

G + R

Kombinierter Geh- und Radweg



z.B. Maßzahlen in m



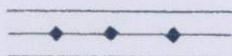
—••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

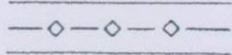


Fläche für Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung – Elektrizität -

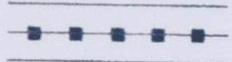
### 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



oberirdisch mit Schutzstreifen



unterirdisch mit Schutzstreifen



Richtfunkverbindungsstrecke der Deutschen Telekom AG mit Schutzstreifen

### 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Wiese -



Baugebietseingrünung (öffentlich)



Erdwall bepflanzt (öffentlich)

### 8. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Bachlauf mit Uferbereich

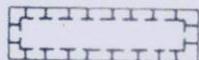


Regenrückhaltebecken

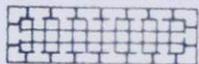


Durchlässe (z.B. Wellstahlrohre)

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



zu erhaltendes Biotop

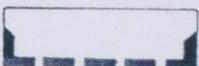


Ausgleichsflächen Biotop

### 10. Sonstige Planzeichen



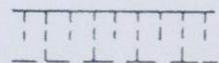
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



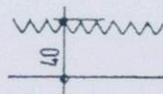
Änderungsbereich Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Cham-Ost“



Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung



Straßenböschungen

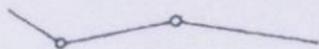


z.B. Anbauverbot § 9 Abs. 1 FstrG

# HINWEISE

785

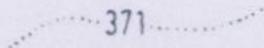
z.B. Flurstücknummer



Flurstücksgrenzen

371

z.B. Höhenlinien mit Höhenmaßzahl



③

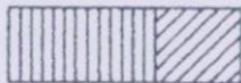
z.B. Straßenquerschnitt



Vorgeschlagene Standorte von Bäumen



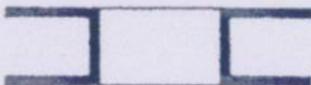
flächige Gehölzpflanzungen (Sträucher)



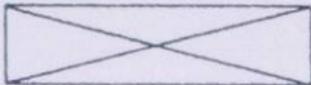
bestehendes Gebäude



geplant km 0+000 CHA 17 -neu-



Brücke geplant



bestehende Brücke

## Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

- Gewerbegebiet § 8 BauNVO 1990
- Industriegebiet § 9 BauNVO 1990
- Sondergebiet § 11 BauNVO 1990

#### 1.1.1 Für das Gewerbe- und Industriegebiet gilt:

- Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Büro- und Verwaltungsgebäude ab 1. Obergeschoss zugelassen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 sind im Gewerbe- und Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
- Ausnahmen: - Verkaufsflächen, die in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder warenproduzierenden Gewerbebetrieben stehen, und die in Bezug auf den Gesamtbetrieb von nur untergeordneter Bedeutung sind, bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> wird eine untergeordnete Bedeutung angenommen.  
  
- Die Verkaufsfläche für das Einzelhandelsortiment „Autozubehör“ wird auf max. 600 m<sup>2</sup> begrenzt.

Vorstehende Bestimmungen über Zulässigkeit bzw. Beschränkungen bezüglich Verkaufsflächen gelten nicht für die Grundstücke mit den Flur-Nummern 790, 790/1, und 790/2. Diese Grundstücke wurden von der Stadt Cham unter Zugrundelegung der Maßgaben des Bebauungsplanes vor seiner Änderung veräußert, die eine derartige Beschränkung nicht vorgesehen haben.

#### 1.1.2. Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Motel
- Autozubehör bis max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Tankstelle
- Tankstellenshop bis max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Informationszentrum
- Freizeitanlagen
- Restaurationsbetriebe
  
- Bis auf das Autozubehör und den Tankstellenshop sind die unterschiedlichen Nutzungen in der Fläche nicht begrenzt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- 1.2.2 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage.
- 1.2.3 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Sondergebiet ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen.
- 1.2.4 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Liftanlagen, Aufzüge sowie bei Belichtungen und freistehende Kamine. Lediglich im Bereich des Schutzstreifens der Richtfunkverbindungsstrecke Cham 0 – Kötzing 1 der Deutschen Telekom AG gilt auch für diese Bauteile eine max. zulässige Bauhöhe von 35 m (ab natürlichem Gelände). Bei Bauvorhaben im Schutzbereich muss die Deutsche Telekom AG am Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

### **1.3 Bauweise und Abstandsflächen**

- 1.3.1 Für das gesamte Baugebiet gilt eine „besondere Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig.
- 1.3.2 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Der Art. 7 Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.

### **1.4 Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen**

- 1.4.1 Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
- 1.4.2 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen weder ganz noch abschnittsweise durch Abböschungen freigelegt werden.
- 1.4.3 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1 m Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung zulässig. Lediglich im Bereich der Strommasten dürfen in einem Radius von 20,0 m ab Mastestiel aus statischen Gründen keine Erdabgrabungen erfolgen. Im Bereich der Leitungsschutzzone von Freileitungen darf ohne Zustimmung der E.ON Netz GmbH weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.
- 1.4.4 Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe sind zulässig. Stützmauern sind in einem Abstand von 1,50 m zu angrenzenden Gehwegen und Grundstücksgrenzen zu errichten und mittels einer einreihigen Heckenpflanzung bestehend aus heimischen Gehölzen vorzupflanzen.
- 1.4.5 Die max. zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO (ab natürlichem Gelände) festgesetzt.

## 1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVNO sind zulässig.
- 1.5.2 Im Übrigen sind Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauVNO unzulässig.

## 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.6.1 Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig. Die einzelnen zulässigen Nutzungsbereiche im Sondergebiet sind an ihrer Baukörperform ablesbar voneinander auszubilden.
- 1.6.2 Die Gebäude sind mit Flach- und Satteldächern auszuführen. Ausnahmsweise können andere Dachformen (z.B. Tonnen-, Pultdächer) zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude notwendig sind und sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen. Im SO ist für das Informationszentrum ein wellenförmiges Flachdach zulässig.
- 1.6.3 Dachdeckungen aus Zink-, Profiblech oder naturroten Dachsteinen auf Satteldächern und Dachbahnen aus Bitumen oder Kunststoff auf Flachdächern sind zulässig. Grelle und metallisch glänzende Deckungen sind unzulässig.
- 1.6.4 Kniestöcke und Dachgauben sind nicht zulässig.
- 1.6.5 Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung gemäß 1.2.4. sollen als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidung errichtet werden.
- 1.6.6 Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

## 1.7 Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

- 1.7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Stellplätze innerhalb der Grundstücksparzellen sind zusammenhängend anzuordnen.
- 1.7.3 Bei der Anlegung von Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 3,0 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Diese Fläche ist mit einer zweireihigen Hecke bestehend aus heimischen Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste).
- 1.7.4 Die Stellplätze sowie deren Zufahrten und Wendepflaster und sonstige Lagerflächen sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. offenfugigen, grauen Betonstein- oder Natursteinbelag) herzustellen sofern keine betriebsbedingte Erfordernisse dem entgegenstehen.
- 1.7.5 Im Gewerbe- und Industriegebiet ist beim Stellplatznachweis von folgendem Schlüssel auszugehen:
- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| Büro-, Dienstleistungsflächen | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche |
| Produktionsflächen            | 1 Stellplatz je 40 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche |
| Verkaufsflächen               | 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche  |
| Selbständige Lagerflächen     | 1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup>                 |
- (Zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 v.H. der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt). Bei offensichtlichem Missverhältnis ist günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten zu errichten.

- 1.7.6 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Sondergebiet werden gemäß BayBO - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf – festgesetzt.
- 1.7.7 Von baulichen Anlagen freizuhalten Flächen unter Stromleitungen oder über Rohrleitungen sind für Stell- oder Lagerplätze nutzbar, soweit es sich nicht um Dauerstellplätze handelt und keine schwer transportablen Materialien gelagert werden.

## **1.8 Einfriedung**

- 1.8.1 Soweit eine Einfriedung der einzelnen Grundstücke erfolgt, ist sie mit durchsichtigen, max. 2.00 m hohem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun (stehende Rechteckform) ohne Sockel zulässig. In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen können bezüglich der Höhe Ausnahmen gewährt werden. Plastikummantelte Maschendrahtzähne sind unzulässig.
- 1.8.2 Einfriedungen sind zwischen Bauparzellen direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten. Gegenüber Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gehwegen und Geh- und Radwegen sind Einfriedungen 1m nach hinten versetzt zu errichten und beidseitig zu bepflanzen, d.h. der Zaun ist mit einer Vor- und Hinterpflanzung zu versehen. Die Zaunflucht muss zwischen der Eingrünung verlaufen.
- 1.8.3 Betriebsein- und -ausfahrten untereinander müssen einen Mindestabstand von 20 m aufweisen.

## **1.9 Müllbehälter**

- 1.9.1 Standplätze für Mülltonnen sind gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen. Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

## **1.10 Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen**

- 1.10.1 Im Mehrzweckstreifen (siehe Straßenprofil 2) werden je nach Lage der Grundstückszufahrten Parkflächen angelegt. Diese sind mit grauen offenfugigen bzw. versickerungsfähigem Material kenntlich zu machen (Betonstein, Naturstein, Rasenstein, wassergebundene Decke). Die Restflächen sind als öffentliche Grünflächen auszubilden.
- 1.10.2 Fußwege sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

## **1.11 Beleuchtung**

- 1.10.1 Peitschenmasten sind nicht zulässig.

## **1.12 Öffentliche Grünflächen, Baugebietseingrünung und Straßenbegleitgrün**

- 1.12.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (Auswahl siehe Artenliste).
- 1.12.2 Baugebietseingrünung:  
Die öffentliche Eingrünung im Süden erfolgt auf einem 5 m breiten öffentlichen Grünstreifen in Form einer mindestens vierreihigen freiwachsenden bestehend aus heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern (siehe Artenauswahl).

Die öffentliche Eingrünung im Osten erfolgt auf einem mindestens 3 m breiten öffentlichen Grünstreifen in Form einer mindestens dreireihigen freiwachsenden Hecke. Innerhalb der Hecken sind in Abstand von 10 m heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

- 1.12.3 Die offenen Überlaufgräben zwischen den Regenrückhaltebecken sind mit wasserreinigenden Gewächsen zu bepflanzen.
- 1.12.4 Entlang der inneren Erschließungsstraßen zwischen Kr CHA 17-alt- und Kr CHA 17-neu- und den 3 Stichstrassen in Ost-West- Richtung ist einseitig alle ca. 15 m Straßenfront ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm STU 10/15), entlang der Kr CHA 17-neu- ca. alle 20 m Straßenfront einseitig ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm STU 15/20) zu pflanzen.
- 1.12.5 Der zu erhaltender Baumbestand der Biotope (Objektnr.: X6742-87/3, X6742-87/4) darf grundsätzlich nicht beseitigt und beeinträchtigt werden. Die Beseitigung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es die straßenbaulichen Erfordernisse im Bezug auf die neue Verkehrsführung erfordern.  
Als Ausgleich dafür müssen im unmittelbaren Anschluss an den verbleibenden Baumbestand und an den verbleibenden Biotopflächen Ausgleichspflanzungen und Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.
- 1.12.6 Alle Wasserläufe sind (bei Bedarf) zu rekultivieren und in ökologischer Hinsicht durch entsprechende Maßnahmen aufzuwerten.  
Neu anzulegende Wasserflächen (z.B. zur Regenwasserrückhaltung sind, soweit als möglich, naturnah zu gestalten.
- 1.12.7 Der Geh- und Radweg ist, soweit nicht bereits ein- oder zweiseitig durch die Randeingrünung der Bauparzellen begleitet, ergänzend d.h. die noch nicht bepflanzten Seiten mit heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen (siehe Artenliste) einzugrünen.
- 1.12.8 Zusammenhängend, angeordnete Stellplätze sind zu begrünen. Je 4 Pkw-Stellplätze und je 1 Bus- bzw. Lkw-Stellplatz ist mindestens 1 Baum (I. Ordnung) anzupflanzen.

### **1.13 Private Grünbereiche**

#### **1.13.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**

Die privaten Grünbereiche und Freiflächen sind, soweit nicht für Verkehrsanschlüsse und die in Punkt 1.5 beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen. Die Grundstücksparzelle ist an ihren Grenzen durch einen mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Die Eingrünung ist in Form einer min. zweireihigen Hecke bestehend aus heimischen Laubgehölzen auszuführen, innerhalb der Hecke ist alle 10 m ein einheimischer Laubbaum vorzusehen.

#### **1.13.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Stellplätze oder Lagerplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Auswahl siehe Artenliste).

Zusammenhängend, angeordnete Stellplätze sind zu begrünen. Je 4 Pkw-Stellplätze und je 1 Bus- bzw. Lkw-Stellplatz ist mindestens 1 Baum (I. Ordnung) anzupflanzen.

Im übrigen sind sonstige Freiflächenbereiche (z.B. Lagerplätze) zu durchgrünen und zu bepflanzen. Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Große, ungegliederte und versiegelte Flächen sind durch Pflanzinseln zu gliedern.

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

- 1.13.3 Die Anlage von Schnitthecken ist nicht zulässig.
- 1.13.4 Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollte jedoch nach neusten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Un genießbarkeit unterschieden werden.
- 1.13.5 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen ab angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 4,50 m Höhe.
- 1.13.6 Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,5 m einzuhalten. Bei Gehölzpflanzungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches von Freileitungen ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften Verwendung finden.
- 1.13.7 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünbereiche ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 1.13.8 Die Bepflanzung der Grünflächen hat innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen.

#### 1.13.9 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
-	crataegus laevigata agg.	zweigriffeliger Weißdorn
-	crataegus monogyna agg.	eingriffeliger Weißdorn
G	fagus sylvatica	Rotbuche
G	fraxinus excelsior	gew. Esche
-	hedera helix	Efeu
G	populus tremula	Zitterpappel
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 Holunder
-	sambucus racemosa	Traubenholunder
-	sorbus aucuparia	Vogelbeere
-	tilia cordata	Winterlinde
-	tilia platyphyllos	Sommerlinde
-	viburnum opulus	gew. Schneeball

#### Fassadenbegrünung:

polygonum aubertii	Knöterich
partenocissus engelmannii	Wilder Wein
hedera helix	Efeu

#### Gewässerreinigende Pflanzen:

phragmites communis	Schilf
typha latifolia	Rohrkolben
sparganium erectum	Igelkolben
scheuchzeria palustris	Blasenbinse
acorus Calamus	Kalmus
iris pseudacorus	Wasser-Schwertlilie
nuphar lutea	Gelbe Teichrose
potentilla palustre	Blutauge

### 1.14 Abwasserbeseitigung

- 1.14.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Cham anzuschließen.
- 1.14.2 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassersystem der Kläranlage Cham zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Rückhaltebecken gespeichert und anschließend dosiert in den angrenzenden Flutgraben (Nebenarm des Haidbaches) eingeleitet.

### 1.15 Werbeanlagen

- 1.15.1 Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- 1.15.2 Werbeanlagen sind nur an Außenwänden zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 4 % der jeweiligen Fassadenflächen, höchstens jedoch 20 m<sup>2</sup>, nicht überschreiten. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind.

- 1.15.3 Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig.
- 1.15.4 Freistehende Großtafelwerbeanlagen, Pylone und Liffassäulen sind bis max. 8 m Höhe zulässig.  
Im Sondergebiet ist zusätzlich ein freistehender Werbeturm bis max. 25 m Höhe und bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.
- 1.15.5 Selbstleuchtende Schriftkästen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von max. 8,0 m zulässig.
- 1.15.6 Bei Werbeanlagen sind grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

## 1.16 Immissionsschutzmaßnahmen

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

### bei allgemeinen Wohngebieten:

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

### bei Mischgebieten

tagsüber	(von 06.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A)
nachts	(von 22.00 – 06.00 Uhr) 45 dB(A)

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

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

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

## HINWEISE

1. Emissionen/Immissionen  
Immissionen aus Verkehrslärm von der B 20/85 im Westen bzw. CHA 17 –alt- im Norden und CHA 17 –neu- sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen. Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.  
  
Das Baugebiet „Gewerbepark Chammünster“ befindet sich unmittelbar an der östlichen Platzrunde des Segelflugplatzes Cham-Janahof für motorgetriebene Flugzeuge. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.  
  
Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte gefordert.
2. Mit dem Bauantrag ist ein Geländeneivellement vorzulegen.
3. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
4. Flachdächer sollten soweit möglich als Gründächer (z.B. extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.
5. Im Straßenbegleitgrün und in den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.
6. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und, wenn möglich, einzugrünen.
7. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerberecht und nach dem Immissionsschutz wird hingewiesen.
8. Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
9. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
10. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hochwasser wie etwa Wannenausbildung des Untergeschosses werden angeraten.
12. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.  
Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

13. Sofern der Untergrund dafür geeignet ist, sollte das anfallende Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) auf dem eigenen Grundstück versickert bzw. gesammelt und zur Toilettenspülung oder Bewässerung der Grünflächen verwendet werden. Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Merkblatt ATV-DVWK-M 153, Stand Februar 2000) sind zu beachten.
14. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem sämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze dargestellt sind.
15. Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglichen Lampen und Leuchten empfohlen.
16. Der Einbau von Sonnenkollektoren wird empfohlen.
17. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.
18. 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
19. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Grundsätze des abwehrenden Brandschutzes zu beachten (siehe Anlage).

#### Planunterlagen:

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

Aufgestellt: 22.08.2000  
 geändert : 14.09.2000  
 geändert : 28.12.2000

  
 ENGL + MEINDE ARCHITEKTEN



Stadt Cham

  
 Hackenspiel  
 1. Bürgermeister

# SATZUNG

## über den Bebauungsplan

### „Gewerbepark Chammünster“

Nach § 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 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerischer Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am ~~28.12.2000~~ den Bebauungsplan „Gewerbepark Chammünster“ als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 28.12.2000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan (M = 1/ 5000) vom 28.12.2000
- 2) Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 28.12.2000
- 3) Textliche Festsetzungen vom 28.12.2000

#### § 3

##### Inkrafttreten

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

Cham, den 16.03.2001



Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE :

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 22.07.1999 die 1. Änderung **und Erweiterung** des Bebauungsplanes „ Gewerbe- und Industriegebiet Cham-Ost“ beschlossen.  
Das Änderungsverfahren wird unter der neuen Bezeichnung „Gewerbepark Chammünster“ geführt. Der Beschluss wurde am 23.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, 24.08.2000

Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister

Der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.08.2000 hat in der Zeit vom 23.08.2000 bis 07.09.2000 stattgefunden.



Cham, 08.09.2000

Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.2000 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 25.10.2000 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2000 bis 04.12.2000 öffentlich ausgelegt.



Cham, 05.12.2000

Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.12.2000 den **Bebauungsplan** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.12.2000 als Satzung beschlossen.



Cham, 29.12.2000

Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Chammünster“ entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom ~~28.12.2000~~ als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 16.03.2001... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt 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 die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Cham, 16.03.2001

Stadt Cham

Hackenspiel  
1. Bürgermeister