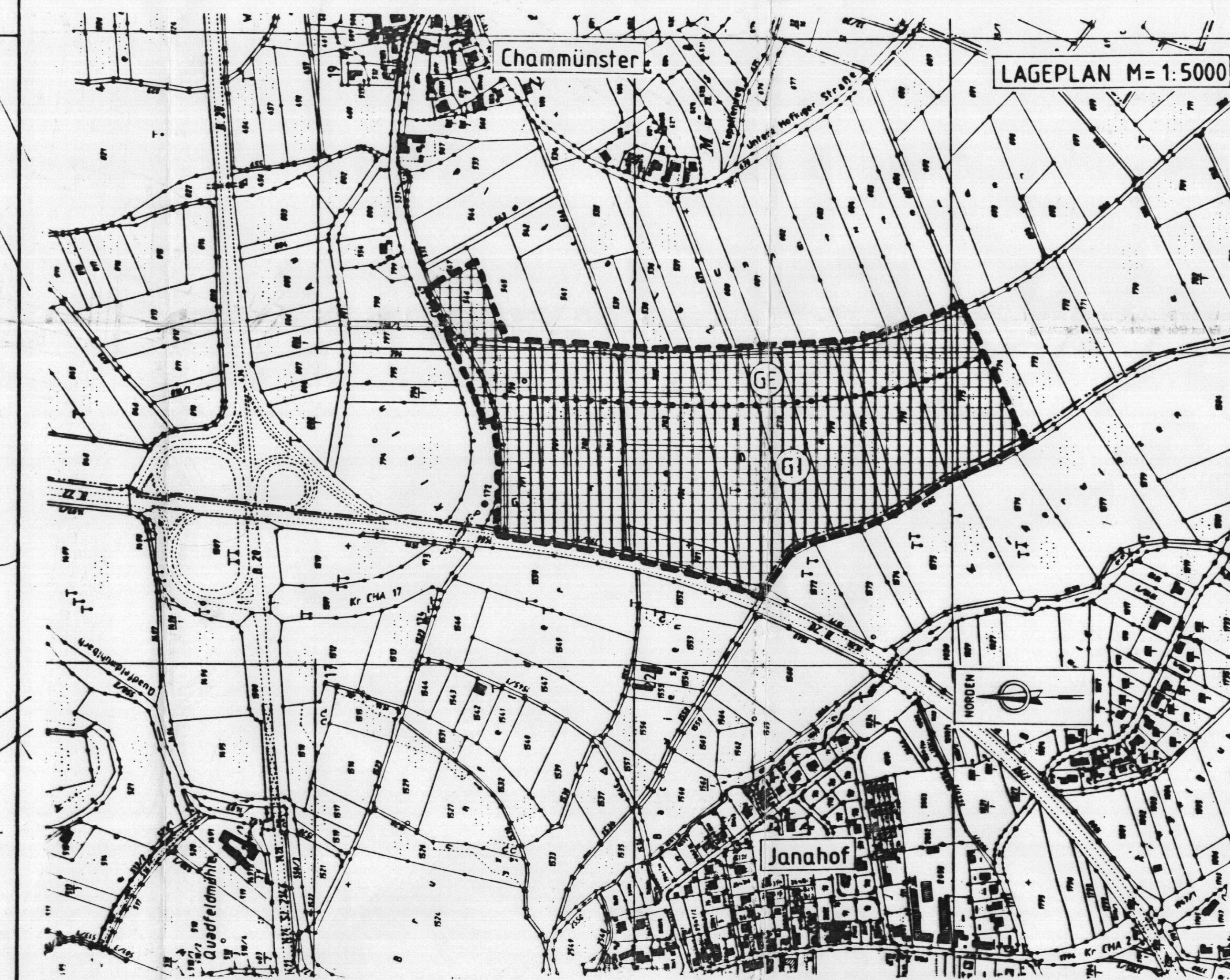
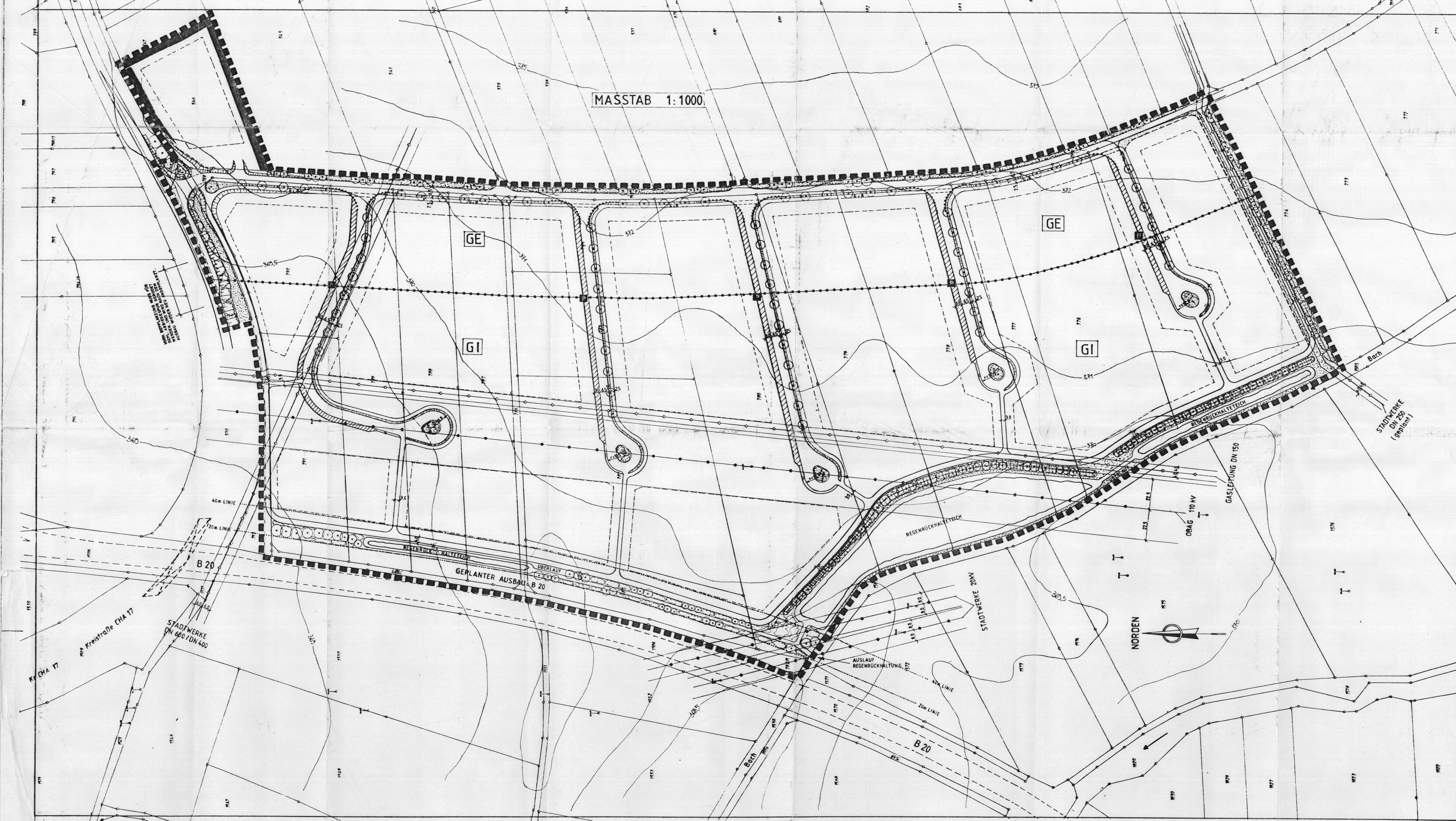
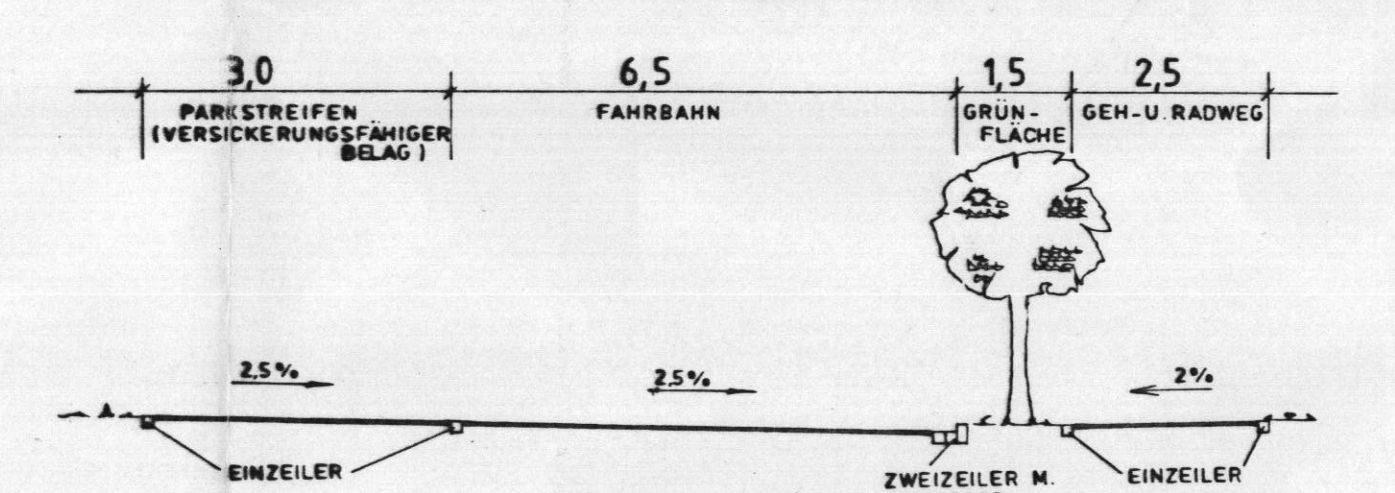
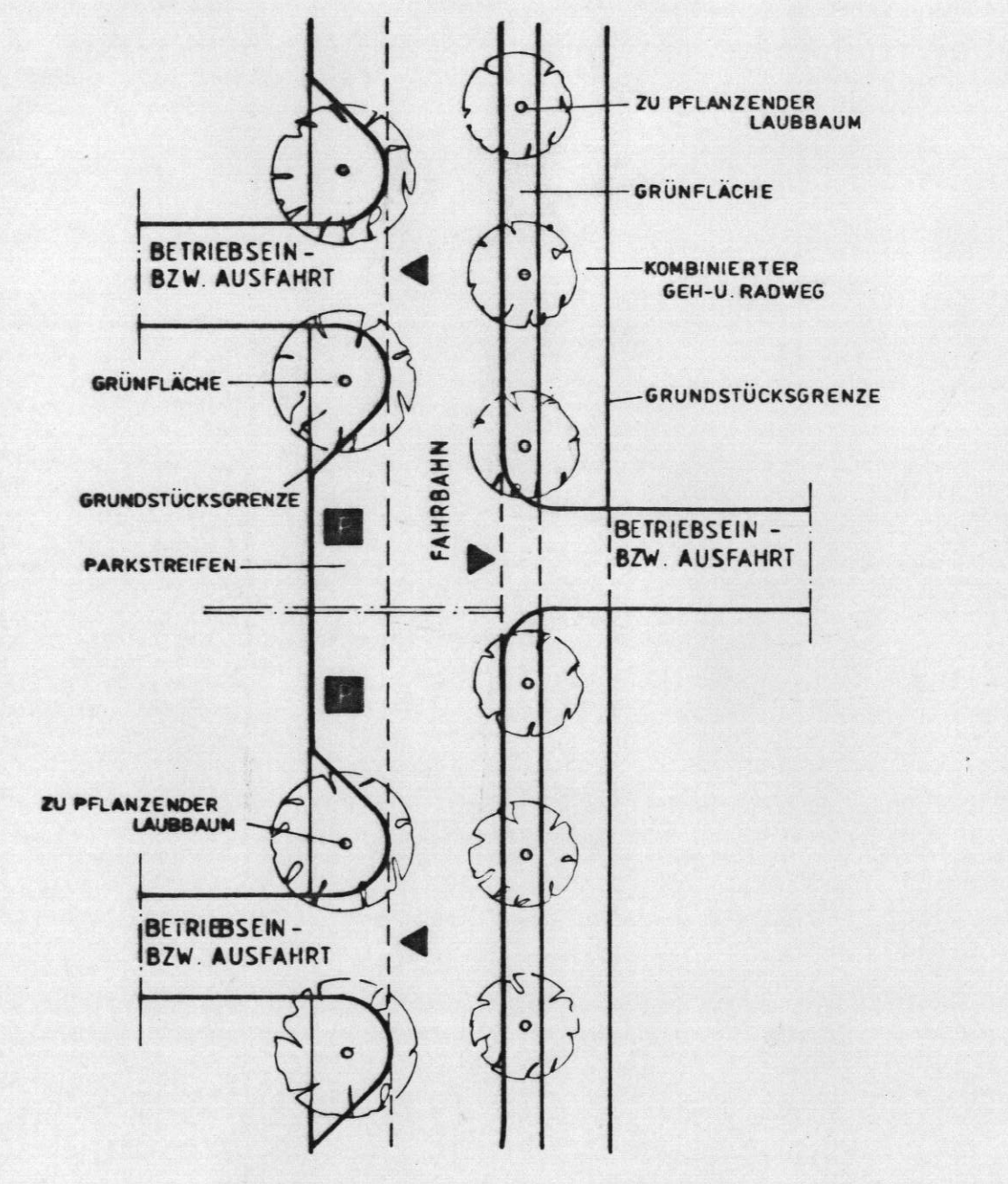




STRASSENQUERSCHNITT



REGELBEISPIEL PARKSTREIFEN



Legende:

Planliche Festsetzungen:

- GE** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GI** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart
- Baugrenze
- Maßlinie mit Angabe der Straßen- bzw. Wegbreiten in m
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkflächen
- Sichtdreieck
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Eingrünung Industrie- u. Gewerbegebiet
- zu pflanzende Bäume und Buschwerk
- Erdwall bepflanzt H = max. 2,0 m
- Regenrückhalteleitch
- Kombinierter Geh- und Radweg
- Gehweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Oberrandige Versorgungsleitung mit Schutzstreifen
- Unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen
- Flächen für Straßenböschungen

Planliche Hinweise:

- z.B. 790 Flurstücknummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien

Satzung
über den Bebauungsplan
„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET CHAM - OST“

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 489) i.V.m. Art. 23 Nr. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 96 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 25.06.1996 den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Cham - Ost“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M=1:1000 vom 25.06.1996 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan besteht aus:
1) Übersichtsplan vom 19.06.1996
2) Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 19.06.1996
3) Textliche Festsetzungen vom 19.06.1996 (siehe Anlage 1)

§ 3
Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Cham, den 25.06.1996
Stadtrat Cham
Harald Hackenspieler
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 14.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Cham - Ost“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.01.1996 ortsüblich bekanntgegeben.

Cham, den 01.02.1996
Stadtrat Cham
Harald Hackenspieler
1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.1996 hat in der Zeit vom 31.01.1996 bis 15.02.1996 stattgefunden.

Cham, den 15.02.1996
Stadtrat Cham
Harald Hackenspieler
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.1996 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 27.01.1996 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.1996 bis 19.06.1996 öffentlich ausgestellt.

Cham, den 13.06.1996
Stadtrat Cham
Harald Hackenspieler
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.06.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.06.1996 als Satzung beschlossen.

Cham, den 21.06.1996
Stadtrat Cham
Harald Hackenspieler
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 26.06.1996, Az. 50.1-610/B.Nr. 4.4.9 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 26.06.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt der Änderungsplan 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 29.06.1996
Stadtrat Cham
Harald Hackenspieler
1. Bürgermeister

B.Nr. 4.4.9.
Kohlstr. 10a seit 28.06.96
SS 50.1. CH. Schmidbauer

STADT CHAM

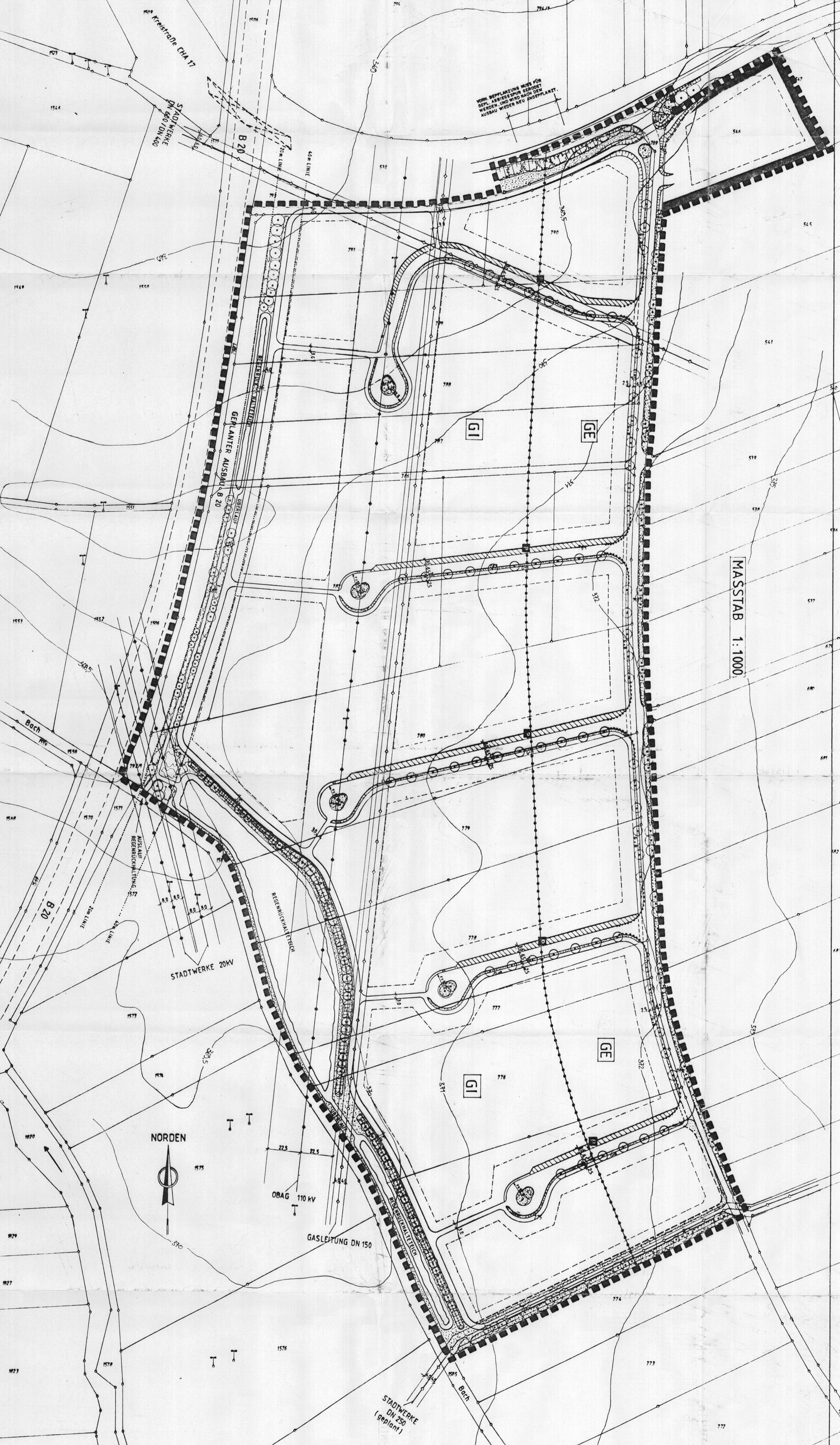
Bebauungsplan

„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET CHAM - OST“

Neue Bezeichnung: „Gewerbepark Chamünster“

Planung: Stadtbauamt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham
Harald Hackenspieler
1. Bürgermeister

Aufgestellt: Cham, den 19.01.1996
Geändert: Cham, den 26.03.1996
Geändert: Cham, den 19.06.1996



Legende:

Planliche Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



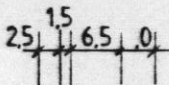
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)



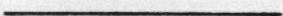
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart



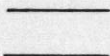
Baugrenze



Maßlinie mit Angabe der Straßen- bzw. Wegbreiten in m



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkflächen



Sichtdreieck



Öffentliche Grünfläche



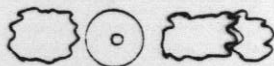
Private Grünfläche



Straßenbegleitgrün



Öffentliche Eingrünung Industrie- u. Gewerbegebietgebiet



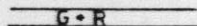
zu pflanzende Bäume und Buschwerk



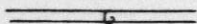
Erdwall bepflanzt $H = \max. 2,0 \text{ m}$



Regenrückhalteteich



Kombinierter Geh- und Radweg



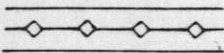
Gehweg



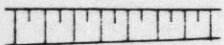
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen



Unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen



Flächen für Straßenböschungen

Planliche Hinweise:

z.B. 790

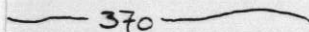
Flurstücksnummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Höhenlinien

Satzung
über den Bebauungsplan

„GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET CHAM - OST“

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art 98 Bayerische Bauordnung hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 20.06.1996 den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Cham - Ost“ als Satzung beschlossen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 19.06.1996 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

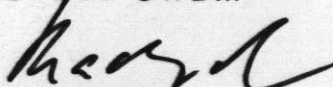
- 1) Übersichtsplan vom 19.06.1996
- 2) Lageplan mit zeichnerischen Teil vom 19.06.1996
- 3) Textliche Festsetzungen vom 19.06.1996 (mit Anlage 1)

§ 3

Inkrafttreten

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

Cham, den 29.06.1996
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 98 BayBO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 bzw. als Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO 1990 festgesetzt.

Bei Betrieben, mit einem Büro- und Verwaltungsanteil einschl. Nebenräume und Verkehrsflächen von mehr als 300 m², hat eine Trennung zwischen Produktions- und Lagerstätten und Büro- und Verwaltungsgebäuden zu erfolgen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur im Büro- und Verwaltungsgebäude ab dem 1. Obergeschoß errichtet werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die zulässige Baumassenzahl (BMZ) 10,0 bei einer maximalen Wandhöhe von 10 m (Höchstgrenzen nach § 17 BauNVO 1990).

1.3 Bauweise und Abstandsflächen

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.
2. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 7 Abs. 1 BayBO in der Fassung vom 18.04.1994.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäuderichtungsachsen sind zwingend senkrecht zu den Ost-West-gerichteten Erschließungsstraßen anzuordnen. Untergeordnete Bauteile können senkrecht ins Hauptdach eingeschifft werden. Das Verhältnis von Gebäudelänge zu -breite darf 3/2 nicht unterschreiten.

Die Mindestgrundstücksbreite darf 30 m nicht unterschreiten.

1.5 Stellplätze, Parkstreifen, Garagen

- 1.5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5.2 Stellplätze innerhalb der Betriebsgrundstücke sind zusammenhängend anzuordnen.

- 1.5.3 Bei der Anlegung von Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 3,0 m von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten.
Diese Fläche ist mit heimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste 1.12).
- 1.5.4 Die Stellplätze sowie deren Zufahrten und Wendepflaster und sonstige Lagerflächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen soweit keine anderen Vorschriften entgegenstehen (z.B. offenfugigen, grauen Beton oder Naturstein).
- 1.5.5 Im Zusammenhang mit den Stellplätzen sind Bäume anzupflanzen. Für Stellplatzanlagen bis zu 4 Stellplätzen ist 1 Baum (einheimischer Laubbaum, Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang min. 14 - 16 cm gemessen 1 m über 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 Punkt 1.12 erläuterten Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Für die Baumscheibe eines großkronigen Laubbaumes sind mind. 16 m² Vegetationsfläche notwendig.

- 1.5.6 Bei dem Stellplatznachweis ist von folgendem Schlüssel auszugehen:

Büro-, Dienstleistungsflächen	1 Stellplatz je 20 m ² Nettonutzfläche
Produktionsflächen	1 Stellplatz je 40 m ² Nettonutzfläche
Selbständige Lagerflächen	1 Stellplatz je 80 m ²
(Zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 v.H. der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt).	

Bei offensichtlichem Mißverhältnis ist günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten zu errichten.

- 1.5.7 Von baulichen Anlagen freizuhalten Flächen unter Stromleitungen oder über Rohrleitungen sind für Stellplätze oder Lagerflächen nutzbar, soweit es sich nicht um Dauerstellplätze handelt und keine schwer transportablen Materialien gelagert werden.

1.6 Einfriedung

- 1.6.1 Als Einfriedung an Grundstücksgrenzen ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Zulässig sind: vertikale Metallstäbe in Stahlrahmen
Maschendrahtzäune
In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen können bezüglich der Höhe Ausnahmen gewährt werden.
- 1.6.2 Einfriedungen sind mit Hecken aus unter Punkt 1.12 erläuterten Pflanzliste in einer Breite von 3 m zu hinterpflanzen.
Innerhalb der Hecken sind alle 10 m ein großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume zu pflanzen.
- 1.6.3 Der Eingangs- und Einfahrtsbereich ist gemäß Bebauungsplan einheitlich zu gestalten.
Betriebsein- und -ausfahrten untereinander müssen einen Mindestabstand von 20 m aufweisen.

1.6.4 Sockel sind nicht zulässig.

1.6.5 Die Zaunfluchten sind an den Gehwegen 1 m nach innen zu rücken.

1.7. Müllbehälter

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

1.8 Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen

1.8.1 Straßen sind in einer Breite von 6,5 m auszubauen und mit einer dreizeiligen Entwässerungsrinne einzufassen.

1.8.2 Im Mehrzweckstreifen werden je nach Lage der Grundstückszufahrten Parkflächen angelegt. Diese sind mit grauem offenfugigen bzw. versickerungsfähigem Material kenntlich zu machen (Betonstein, Naturstein, Rasenstein, wassergebundene Decke). Die Restflächen sind als Grünflächen auszubilden.

1.8.3 Fußwege sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

1.9 Beleuchtung

Peitschenmasten sind nicht zulässig.

1.10 Flächen für Aufschüttungen

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem Maß von max. 1 m, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung, zulässig.
Stützmauern über 1 m Höhe sind nicht zulässig.

1.11 Grünordnung öffentlicher Verkehrsflächen

Im Bereich der inneren Erschließungsstraße ist, wie im Planteil gekennzeichnet, alle 15 m Straßenfront beidseitig ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, Stammumfang 10 - 15 cm gemessen 1 m über Erdboden.

Die Erschließungsstraße unter den Freileitungen ist mit einer zweireihigen, frei-wachsenden Hecke untenstehender Artenliste zu begleiten. Gleiches gilt für die unter den Freileitungen angeordneten Parkplätze, die in einer Breite von 3 m aus untenstehender Pflanzliste zu hinterpflanzen sind.

Die kleinkronigen Bäume sind in entsprechendem Abstand von den Leitungen zu pflanzen.

Entlang des Flutgrabens Flst.Nr. 1585 Gmkg. Cham werden Regenrückhalteteiche zur Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers angelegt. Diese Teiche sind mit offenen Gräben, die mit wasserreinigenden Gewächsen zu bepflanzen sind, zu verbinden. Im Anschluß daran wird ein variabler Erdwall mit unterschiedlichen Höhen, jedoch max. 2 m, aufgeschüttet und standortgerecht mit Hart- bzw. Weichholzauen eingegrünt.

1.12 Grünordnung privater Betriebsflächen und Randeingrünung

- 1.12.1 Die Grünfläche je Betriebsgrundstück muß mind. 20 v.H. der Grundstücksfläche betragen.
- 1.12.2 Große, ungegliederte und versiegelte Flächen sind durch Pflanzinseln zu gliedern. Auch direkt an den Gebäuden müssen größere zusammenhängende Pflanzflächen eingeplant werden. Diese werden nicht im Bebauungsplan ausgewiesen, sondern sind im Freiflächengestaltungsplan dazustellen. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein geeigneter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Dafür ist eine offene Pflanzfläche von 16 m² mit einer Mindestbreite von 1,50 m notwendig.
- 1.12.3 Die Eingrünung der Grundstücksparzelle hat mit einer zweireihigen freiwachsenden Mischhecke in einer Mindestbreite von 3 m zu erfolgen.
- 1.12.4 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzenort, Pflanzengröße und -menge trifft, für die unbebaute Grundstücksfläche einzureichen.

1.12.5 Artenliste

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

G	acer platanooides	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 fragilis	Bruchweide
-	salix triandra	Mandelweide
-	sambucus nigra	Schwarzer Holunder

-	sambucus racemosa	Traubenholunder
-	sorbus aucuparia	Vogelbeere
-	tilia cordata	Winterlinde
-	tilia platyphyllos	Sommerlinde
-	viburnum opulus	gew. Schneeball

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
Hippuris vulgaris	Tannenwedel

1.13 Abwasserbeseitigung

- 1.13.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Cham anzuschließen.
- 1.13.2 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassersystem der Kläranlage Cham zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Rückhalteteichen gespeichert und anschließend dosiert in den angrenzenden Flutgraben (Nebenarm des Haidbaches) eingeleitet.
- 1.13.3 Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem sämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze dargestellt sind.
- 1.13.4 Zisternen zur ausreichenden Löschwasserversorgung sind auf dem Baugrundstück auf Kosten der Bauwerber zu errichten.

1.14 Werbeanlagen

- 1.14.1 Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung 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.
- 1.14.2 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.
- 1.14.3 Zulässig sind Sammelwerbeanlagen verschiedener Betriebsstätten mit einer max. Höhe von 3,0 m und einer Elementbreite von 0,8 m.
- 1.14.4 Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassaden benachbarter Gebäudeteile übergreifen, sowie keine bedeutsamen Gebäudegliederungen überschneiden.

- 1.14.5 Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Trauflinie der Produktionshallen bzw. bis Oberkante Fensterbrüstung 1. OG der Verwaltungsgebäude zulässig.
- 1.14.6 Freistehende Großtafelwerbeanlagen oder Werbetürme ab einer Größe von 2 m² und einer Höhe über 6 m sind nicht zulässig.
- 1.14.7 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen dürfen höchstens 1/3 der Einzelfassade einnehmen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
- 1.14.8 Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Gebäudehöhe, jedoch nicht mehr als 1,5 m betragen. Zeichen können abweichend hiervon 2,0 m hoch sein, wenn sie nicht breiter als 2,0 m sind.
- 1.14.9 Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- 1.14.10 Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.14.11 Selbstleuchtende Schriftkästen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von max. 8,0 m zulässig.
- 1.14.12 Aussteckschilder sind bis zu einer Ausladung von 1,40 m gestattet. Sie dürfen keine größere Fläche als 1,40 m² aufweisen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach Art. 98 BayBO

A. Produktions- und Lagerstätten

A.1 Konstruktion

Ungegliederte Hallencontainer sind nicht zulässig.
Das Konstruktions- oder Ausbauraster der Fassade ist in der Fassade ablesbar zu gestalten.

A.2 Dächer

A.2.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind Flachdächer mit umlaufender Attika sowie leicht geneigte Satteldächer mit Dachüberständen und einer Dachneigung von 0 - 8 Grad.

A.2.2 Höhe

Die max. Wandhöhe des Hauptdaches darf 10,0 m, gemessen talseits ab gewachsenem Boden, nicht überschreiten.

A.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Sattel- oder Tonnendachoberlichtern sind zulässig.

A.2.4 Dachüberstand

Dachüberstände sind zulässig bis zu 0,50 m am Ortgang und 0,80 m an der Traufe.

A.2.5 Kragdächer und Markisen

Kragdächer dürfen nicht mehr als max. 1,50 m auskragen. Die max. Länge der Kragdachfläche darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Markisen dürfen nur 1 Fensterelement überdecken.

A.2.6 Dachdeckung

Zulässig sind Flachdächer mit Profilblechdeckung und begrünte Dachflächen.
Sichtbare Dachflächen bei leicht geneigten Satteldächern sind in gedeckten Farbtönen zu decken.
Metallisch glänzende, helle oder weiße Dachflächen sind nicht zulässig.
Patinierte Deckungen sind zulässig.

A.2.7 Sonnenenergienutzung

Sonnenkollektoren sind auf der Dachfläche zulässig, jedoch zusammenzufassen.
Bei der Anordnung von Oberlichtern (siehe 2.3) sind die Kollektorflächen in die Konstruktion der Dachaufbauten zu integrieren.

A.3 Fassaden

A.3.1 Konstruktion

Wie unter A.1.2 beschrieben ist das Ausbau- und/oder Konstruktionsraster in der Fassade ablesbar zu gestalten, um eine maßstäbliche Gliederung der Fassadenflächen zu erreichen.

B.2.4 Dachüberstand

Freiauskragende sichtbare und verschalte Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 50 cm und an der Traufe max. 80 cm betragen.
Sichtbare Pfettenköpfe an geschlossenen Giebeln sind nicht zulässig.

B.2.5 Markisen

Markisen dürfen nur 1 Fensterelement überdecken.

B.2.6 Dachdeckung

Zulässig sind Deckungsmaterialien in gedeckten Farben.
Metallisch glänzende, helle oder weiße Dachflächen sind nicht zulässig.
Patinierende Deckungen aus Zink-, 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.
Bei der Gliederung der Fensterflächen ist von einem einheitlichen Grundformat kleiner als 1,5 m² auszugehen.

B.3.2 Geschlossene Wandflächen

Ungegliederte geschlossene Wandflächen von mehr als 1 Stützeinheit (max. 7,2 m) sind unzulässig.
Fassadenverkleidungen bzw. Paneelfassaden sind auf Grundlage des Fassadenrasters zu gliedern.

B.3.3 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.3.4 Sockelhöhe

Sockel an Außenwänden dürfen nur bis max. Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.

B.3.5 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen über eine Breite von mehr als 5,0 m aus Massivbauteilen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Spaliere sind zulässig.

C. Immissionsschutzmaßnahmen

- C.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 an dem Gewerbe- und Industriegebiet 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.

- C.2 Gleiches gilt für Produktionsabläufe, die aus zwingenden Gründen im Freien durchgeführt werden müssen.
- C.3 Im Gewerbe- und Industriegebiet dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, deren Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen den Verkehr auf der B 20/85 beeinträchtigen würden.
- C.4 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.

D. Hinweise

D.1 Emissionen/Immissionen

Immissionen aus Verkehrslärm von der B 20/85 im Westen bzw. CHA 17 im Norden sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.

Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.

Das Baugebiet Cham-Ost befindet sich unmittelbar an der östlichen Platzrunde des Segelflugplatzes Cham-Janahof für motorgetriebene Flugzeuge. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.

- D.2 Sofern der Untergrund dafür geeignet ist, sollte das anfallende Dachflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert bzw. gesammelt und zur Toilettenspülung oder Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

Im Gestaltungsplan wird als kleinste Einheit der Euromodul, basierend auf 1,20 m vorgeschlagen.

A.3.2 Fenster

Fenster und Glasflächen sind im Ordnungsprinzip der Fassade zusammenzufassen und maßstäblich im Ausbauraster zu unterteilen.

A.3.3 Geschlossene Wandflächen

Geschlossene Wandflächen sind zusammenzufassen und aus dem Ausbauraster zu entwickeln und zu gliedern.

Fassadenverkleidungen bzw. Paneelfassaden sind auf Grundlage des Fassadenrasters zu gliedern.

A.3.4 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.3.5 Sockelhöhe

Sockel an Außenwänden dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.

A.3.6 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen (A3.3) sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Spaliere sind zulässig.

B. Büro- und Verwaltungsgebäude

Architektonisch muß sich das Verwaltungsgebäude vom Produktionsgebäude abheben, in Höhe, Dachform und Gliederung der Fassade.

Sofern eine bauliche Trennung von Produktion und Verwaltung realisiert werden soll, gelten folgende Festsetzungen:

B.1 Konstruktion

Die Fassaden sind maßstäblich im Konstruktions- bzw. Ausbauraster zu gliedern.

B.2 Dächer

B.2.1 Dachform, -neigung und -höhe

Zulässig sind Tonnen-, Pult- und Satteldach.

Als Dachneigung sind beim Pult- und Satteldach 15-30° zulässig.

Die max. Firsthöhe beträgt 12,0 m

B.2.2 Dachaufbauten

Am Gebäudefirst ist ein Oberlichtband zulässig.

Die Gebäudefirsthöhe von 12,0 m darf jedoch nicht überschritten werden.

Dachgauben sind nicht zulässig.

B.2.3 Kniestock

Kniestöcke sind nicht zulässig.

- D.3 Für Dächer mit einer Dachneigung von 20° oder flacher wird eine Dachbegrünung empfohlen.
- D.4 Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- D.5 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 gewähren.
- D.6 Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
- D.7 Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen müssen sich gestalterisch einfügen und sind, wenn möglich, einzugrünen.
- D.8 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Grundsätze des allgemeinen Brandschutzes zu beachten (siehe Anlage 1).

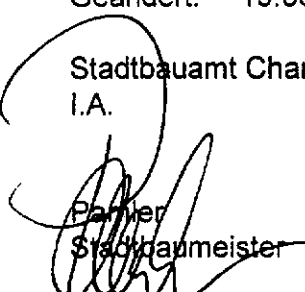
Planunterlagen:

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: 19.01.1996
Geändert: 26.03.1996
Geändert: 19.06.1996

Cham, 19.06.1996

Stadtbauamt Cham
i.A.


Partner
Stadtbaumeister

Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 14.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Cham-Ost" beschlossen. Der Beschluß wurde am 31.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 01.02.1996
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister

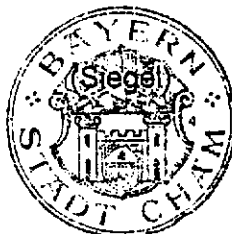
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.1996 hat in der Zeit vom 31.01.1996 bis 14.02.1996 stattgefunden.



Cham, den 15.02.1996
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.1996 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 27.03.1996 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.1996 bis 10.05.1996 öffentlich ausgelegt.



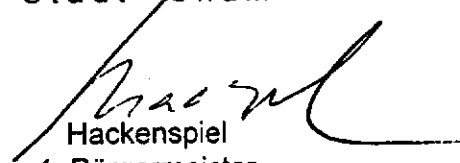
Cham, den 13.05.1996
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.06.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.06.1996 als Satzung beschlossen.



Cham, den 21.06.1996
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 26.06.1996 Az. 50.1-610/B.Nr. 4.4.9 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 28.06.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

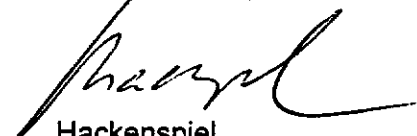
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Änderungsplan 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 29.06.1996
Stadt Cham


Hackenspiel
1. Bürgermeister