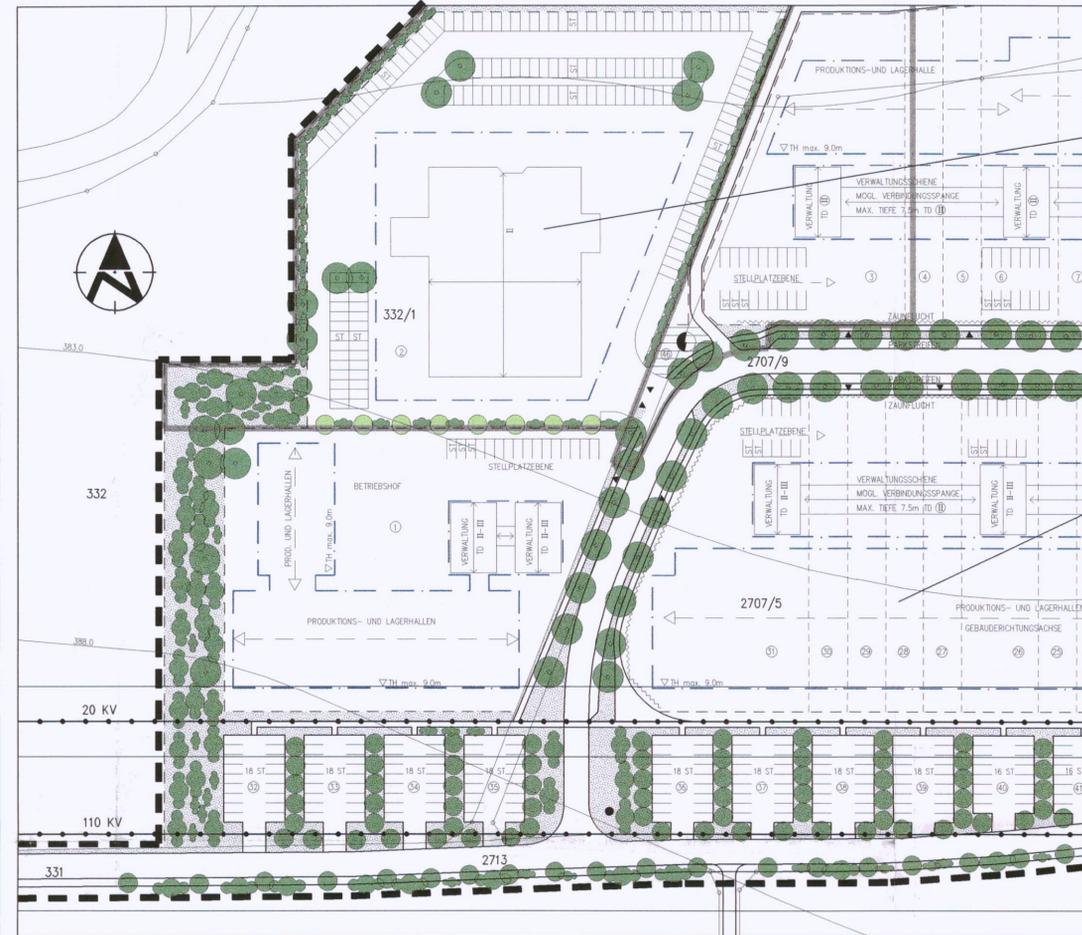


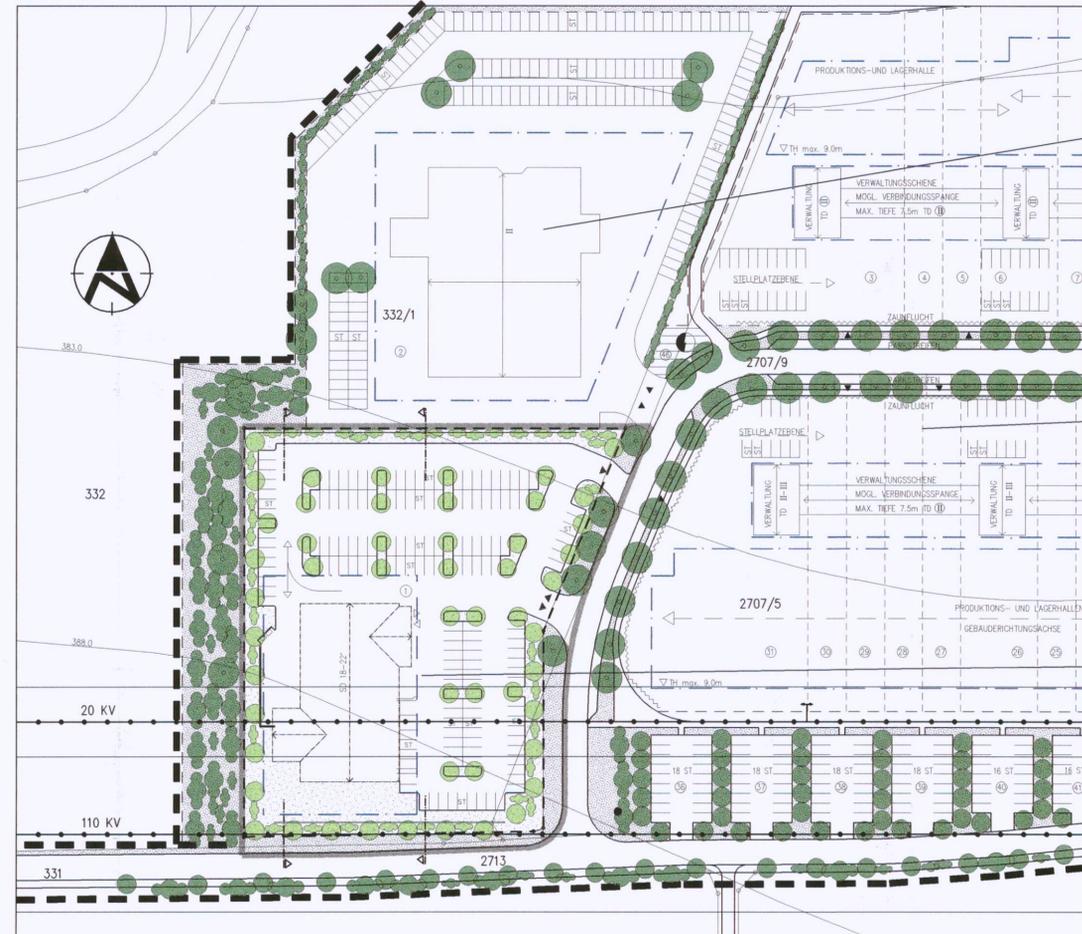
RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN ( 1. ÄNDERUNG )



|     |              |
|-----|--------------|
| GE  | TH=max. 9.0m |
| 0.8 | (1.6)        |

|     |   |
|-----|---|
| GI  | Prod.: TH=max. 9.0m<br>Verw.: II bzw. II-III nach<br>Einschrieb in Plan |
| 0.8 | (1.6)   |
|     | Prod.: FD/SD 0-8'<br>Verw.: TD Stich<br>max. 2.0m                       |

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



|     |              |
|-----|--------------|
| GE  | TH=max. 9.0m |
| 0.8 | (1.6)        |

|     |   |
|-----|---|
| GI  | Prod.: TH=max. 9.0m<br>Verw.: II bzw. II-III nach<br>Einschrieb in Plan |
| 0.8 | (1.6)   |
|     | Prod.: FD/SD 0-8'<br>Verw.: TD Stich<br>max. 2.0m                       |

|     |  |
|-----|--|
| GE  | TH=max. 3.60m<br>in Baubeschränkungszone<br>der 110 KV-Leitung,<br>im Bereich der 20KV-Leitung |
|     | TH=max. 9.0m   |
| 0.8 | (1.6)  |
|     | SD 18-22'  |

ZEICHENERKLÄRUNG

für den Änderungsbereich

Festsetzungen für die Zeichenerklärungen

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| 1) Art der baulichen Nutzung |                                    |
| GE                           | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, 1990)   |
| GI                           | Industriegebiet (§ 9 BauNVO, 1990) |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| 2) Mass der baulichen Nutzung |  |
| z.B. II                       | Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze          |
| z.B. II                       | Zahl der Vollgeschosse Zwingend              |
| z.B. 0.8                      | max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO, 1990)    |
| z.B. (1.6)                    | max. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO, 1990) |

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 3) Baugrenzen, Bauweise |                        |
| ---                     | Baugrenze              |
| ←→                      | Firstrichtung          |
| FD/SD 18-22'            | Flachdach / Satteldach |
| TH                      | Traufhöhe              |

|                    |  |
|--------------------|--|
| 4) Verkehrsflächen |  |
|                    | Öffentliche Verkehrsfläche Strassenbegleitgrün |
|                    | Fahrbahn                                       |
|                    | Fussweg  |

|                |   |
|----------------|---|
| 5) Grünflächen |   |
|                | öffentliche Grünfläche                                  |
|                | private Grünfläche mit Sträuchern                       |
|                | Strassenbegleitgrün mit Pflanzstandorten für Laubbäume  |
|                | im Änderungsbereich zu pflanzende öffentliche Bäume     |
|                | im Änderungsbereich zu pflanzende öffentliche Sträucher |
|                | zu pflanzender privater Baum                            |
|                | zu pflanzende private Sträucher                         |

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| 6) Sonstige Festsetzungen |                                       |
| ---                       | Grenze des räumlichen Geltungsbereich |
| ---                       | Änderungsbereich                      |
| ---                       | vorgeschlagenes Gebäude               |
| ▼▲                        | Grundstückszufahrt                    |
| —●—                       | Stromleitung                          |
| T                         | Hochspannungsmasten                   |
|                           | Stellplätze                           |

|          |                            |
|----------|----------------------------|
| Hinweise |                            |
| ---      | geplante Grundstücksgrenze |
| ---      | bestehende Grenzen         |
| 332      | Vorhandene Flurnummer      |
| ①        | Parzellennummer            |
| 388.0    | Höhenlinie                 |
| ▼        | Schnittführung             |

BEBAUUNGSPLAN/BV 1959

M 1:1000

*6.50  
"Rechtlich" 22.11.1999*

STADT CHAM

LANDKREIS CHAM

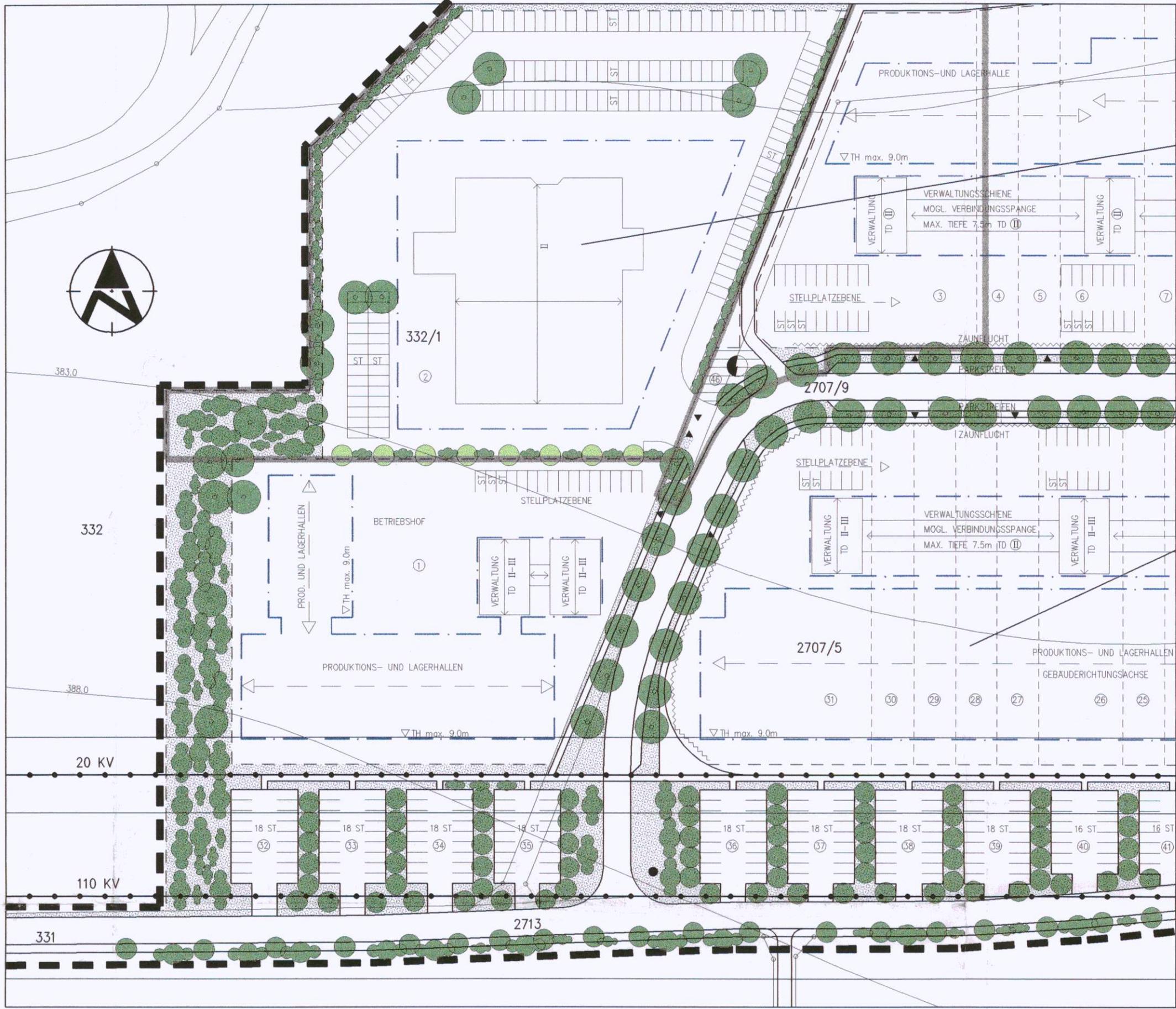
3. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES

"AM TASCHINGER  
BERGFELD"

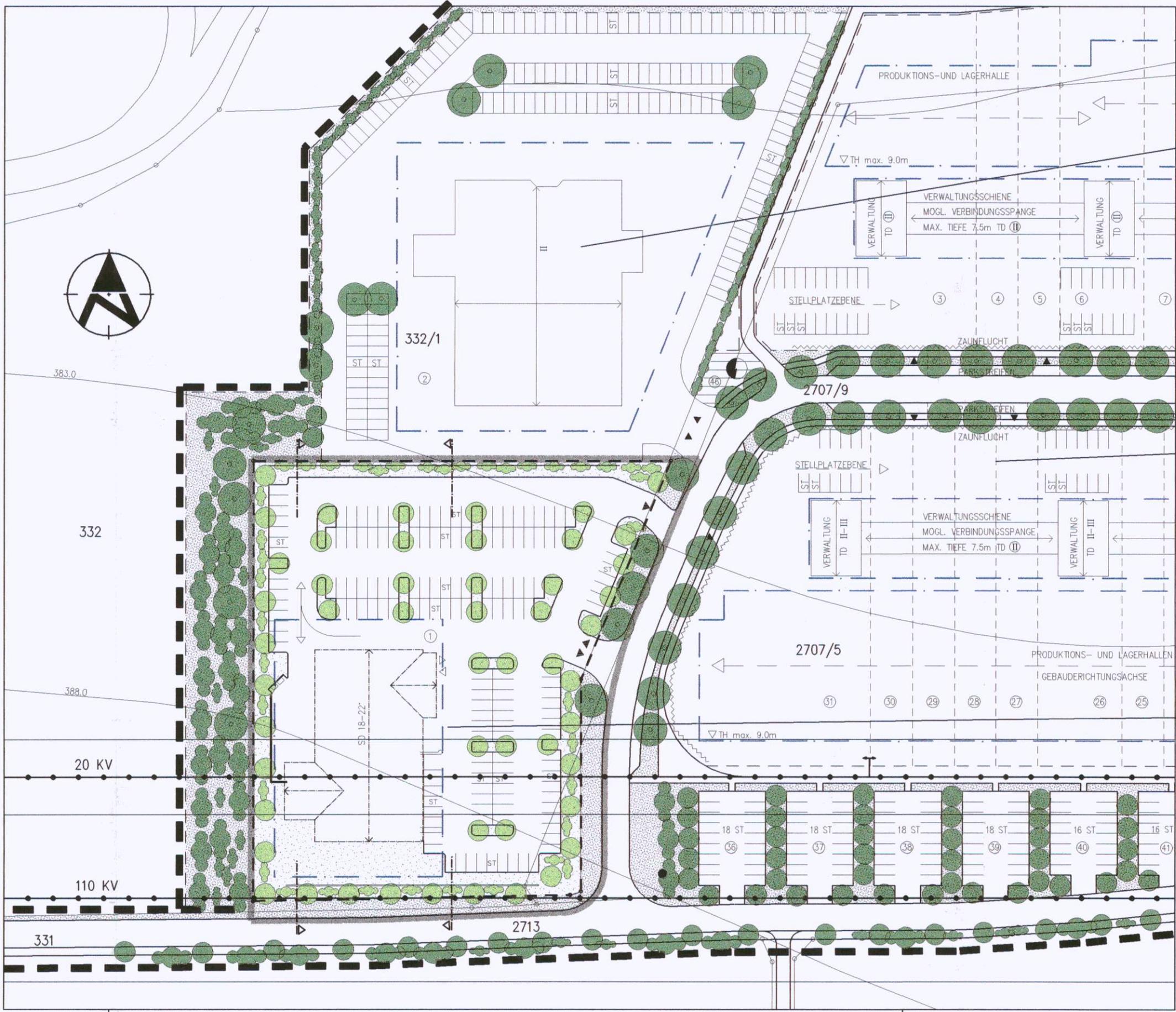
ARCHITEKTEN:  
edmund tomor +  
stefan mehninger  
Pröllinger Schloßstraße 4a 93051 Regensburg  
Tel. 0941/39642-0 Fax 0941/39642-39

REGENSBURG, DEN 30.09.1999  
geändert am 10.11.1999

# RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN ( 1. ÄNDERUNG )



# 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



# ZEICHENERKLÄRUNG

für den Änderungsbereich

Festsetzungen für die Zeichenerklärungen

## 1) Art der baulichen Nutzung

|    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| GE | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, 1990 )   |
| GI | Industriegebiet (§ 9 BauNVO, 1990 ) |

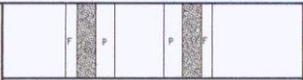
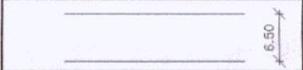
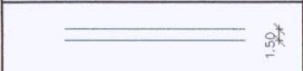
## 2) Mass der baulichen Nutzung

|          |   |
|----------|---|
| z.B. II  | Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze           |
| z.B. ②   | Zahl der Vollgeschosse Zwingend               |
| z.B. 0.8 | max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO, 1990 )    |
| z.B. ①.6 | max. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO, 1990 ) |

## 3) Baugrenzen, Bauweise

|   |                        |
|---|------------------------|
|  | Baugrenze              |
|  | Firstrichtung          |
| FD/SD 18-22°  | Flachdach / Satteldach |
| TH  | Traufhöhe              |

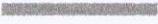
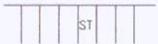
## 4) Verkehrsflächen

|   |  |
|---|--|
|  | Öffentliche Verkehrsfläche Strassenbegleitgrün |
|  | Fahrbahn                                       |
|  | Fussweg  |

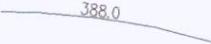
## 5) Grünflächen

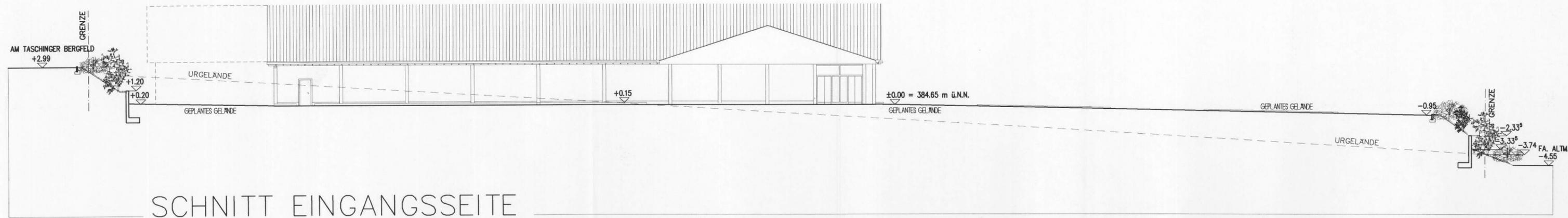
|   |   |
|---|---|
|   | öffentliche Grünfläche  |
|  | private Grünfläche mit Sträuchern                                     |
|  | Strassenbegleitgrün <small>mit Pflanzstandorten für Laubbäume</small> |
|  | im Änderungsbereich zu pflanzende öffentliche Bäume                   |
|  | im Änderungsbereich zu pflanzende öffentliche Sträucher               |
|  | zu pflanzender privater Baum  |
|  | zu pflanzende private Sträucher                                       |

## 6) Sonstige Festsetzungen

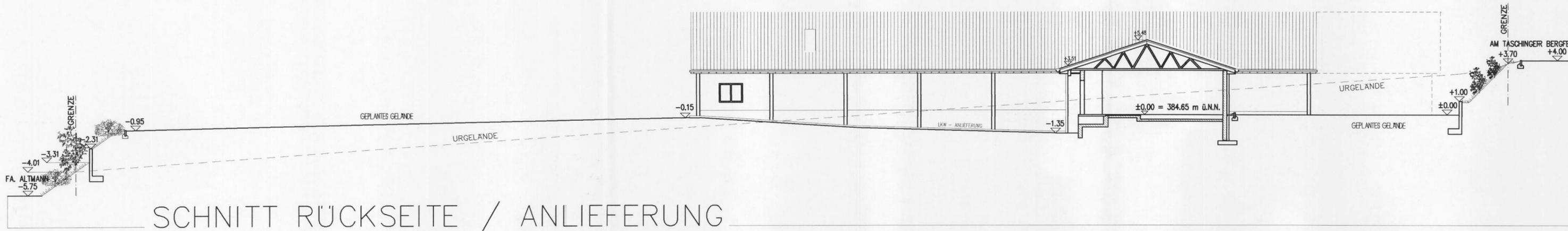
|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
|    | Grenze des räumlichen Geltungsbereich |
|    | Änderungsbereich                      |
|    | vorgeschlagenes Gebäude               |
|  | Grundstückszufahrt                    |
|  | Stromleitung                          |
|  | Hochspannungsmasten                   |
|  | Stellplätze                           |

## Hinweise

|   |                            |
|---|----------------------------|
|  | geplante Grundstücksgrenze |
|  | bestehende Grenzen         |
|  | Vorhandene Flurnummer      |
|  | Parzellennummer            |
|  | Höhenlinie                 |
|  | Schnittführung             |



SCHNITT EINGANGSSEITE



SCHNITT RÜCKSEITE / ANLIEFERUNG

# STADT CHAM

LANDKREIS CHAM

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### "AM TASCHINGER BERGFELD"

ARCHITEKTEN:  
 edmund tomor +  
 stefan mehinger  
 Prüfeninger Schloßstraße 4a 93051 Regensburg  
 Tel. 0941/39642-0 Fax 0941/39642-39

REGENSBURG, DEN 10.11.1999

### **Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Die Firma Aldi GmbH & Co. KG, Benzstraße 11, Regenstauf, beabsichtigt den Neubau eines Einzelhandelsgeschäftes für Lebensmittel auf dem Grundstück Flst.Nr. 332 Gmkg. Altenmarkt und Teilflächen aus Flst.Nr. 2707/9 Gmkg. Cham Am Taschinger Bergfeld.

Dieses Vorhaben ist nicht mehr mit der bestehenden Bauleitplanung vereinbar, da nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans im GI Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind.

Der Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die auf den Parzellen 32-35 befindlichen Stellplätze entfallen, die Anzahl der auf öffentlichem Grund geplanten Stellplätze verringert sich somit um 72 auf 159 Stellplätze.

### **Textliche Festsetzungen (§9 BauGB)**

Es gelten die textlichen Festsetzungen des zum Aufstellungszeitpunkt der Bebauungsplanänderung rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Taschinger Bergfeld“ der Stadt Cham mit nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen.

#### zu 1.1 **Art der Baulichen Nutzung**

Die Parzellen 1 und 32-35 werden als Gewerbegebiet (GE) nach §8 Abs. 2 BauNVO (1990) festgesetzt. Die Verkaufsfläche beträgt max. 800 m<sup>2</sup>.

#### zu 1.5 **Stellplätze, Parkstreifen, Garagen**

1.5.3 Aus Gründen der innerbetrieblichen Organisation ist eine andere Lage und größere Anzahl der Stellplätze notwendig, es wird jedoch eine maximale Ausnutzung der Grundfläche von 0,8 nicht überschritten.

#### zu 1.10 **Flächen für Aufschüttungen**

Die topographischen Gegebenheiten machen Geländeabgrabungen und Geländeaufschüttungen sowie Stützmauern notwendig. Die Höhe der Geländeabgrabungen beträgt max. 3.00 m und Geländeaufschüttungen beträgt max. 4.00 m, die Höhe der Stützmauer ist max. 1.00 m.

#### 1.12 **Grünordnung privater Betriebsflächen und öffentlicher Randeingrünung**

1.12.3 An den Grundstücksgrenzen entlang ist eine Baumreihe zu pflanzen. Im Bereich der Baubeschränkungszone der 110KV-Leitung ist ein Mindestabstand zwischen Bäumen und Leiterseilen von 2,5 m einzuhalten. Im Bereich der 20KV-Leitung sind nur Sträucher mit einer maximalen Wachstumshöhe von 4 m zulässig.

zu 1.14 **Werbeanlagen**

- 1.14.6 Es sind 2 Wandschilder bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> an den Hauptgiebeln, 1 Wandschild bis zu einer Größe von 3 m<sup>2</sup> am Giebel der Eingangsseite und 2 Pylone bis zu einer Größe von 5,5 m<sup>2</sup> zulässig.  
Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen, so daß eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs auszuschließen ist.
- 1.14.12 Selbstleuchtende Schriftkästen (Pylone) sind bis zu einer Höhe von 6,0 m und einer Breite von 2,50 m zulässig.

zu 2. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach Art. 91 BayBO**

A. Gestaltung der baulichen Anlagen

- A.2.1 Dachneigung  
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Satteldächer in der Spanne von 18 bis 22 Grad.
- A.2.4 Dachüberstand  
Zulässig sind Dachüberstände von 60 cm an der Traufe und 40cm am Ortgang.
- A.2.6 Dachdeckung  
Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Betonsteine, Farbe rot bzw. naturrot zulässig.

zu 4.0 **Hinweise:**

- **Hochspannungsleitungen**  
Abweichungen von dem Schutzstreifen der 110KV-Leitung nach Absprache mit dem Bayernwerk Hochspannungsnetz im Namen und Auftrag der OBAG AG. Für die 20KV-Leitung ist nach Absprache mit dem OBAG Regionalzentrum auf Kosten des Bauwerbers ein zusätzlicher Masten erforderlich. Die Höhe des Masten und die Anhebung der 20KV-Leitung ist nach Fertigstellung des Gebäudes festzulegen. Die OBAG und das Bayernwerk sind im Baugenehmigungsverfahren gesondert zu beteiligen.
- **Grünordnung**  
Bei den Baumpflanzungen sollten nur Baumformen mit natürlichem Habitus, also keine Kugel-, Säulen-, Schirmformen Verwendung finden.  
  
Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.
- **Auf weitere Hinweise wird verwiesen:**  
Bebauungsplan Am Taschinger Bergfeld, aufgestellt am 24.02.1994, Architektur- und Stadtplanungsbüro Dipl.-Ing. Philipp Klein

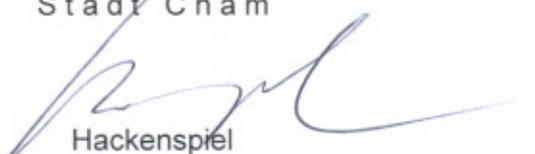
Regensburg, 10.11.1999

Die Entwurfsverfasser:

architekten  
edmund omlor  
stephan mehninger  
Prüfeningergäßchen Str. 4a  
93051 Regensburg  
Ruf: (0941) 39642-0  
Fax: (0941) 39642-39

Cham, 23.11.1999

Stadt Cham

  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

## Präambel

Auf Grund der §§ 10 Abs. 1 und 13 BauGB des i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 BayBO, erlässt der Stadtrat Cham für die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Taschinger Bergfeld“ folgende

## **Satzung**

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 10.11.1999 maßgebend.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung von 10.11.1999.

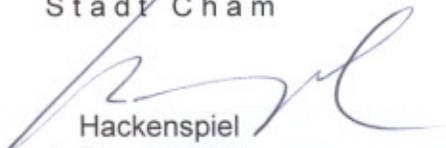
### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Cham, 23.11.1999  
Stadt Cham

  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister

### Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB und § 3 Abs. 2 sowie § 10 BauGB

1. Der Stadtrat der Stadt Cham hat am 22.07.1999 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Taschinger Bergfeld“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.
2. Mit Schreiben vom 07.10.1999 wurde den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.10.1999 gegeben.  
Der Änderung wurde nicht widersprochen.  
Anregungen wurden vom Landratsamt Cham und der OBAG bzw. dem Bayernwerk vorgebracht.
3. Der Stadtrat der Stadt Cham hat in seiner Sitzung vom 18.11.1999 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlussmäßig behandelt und das Ergebnis mit Schreiben vom 22.11.1999 mitgeteilt.  
Zugleich wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Taschinger Bergfeld“ am 18.11.1999 als Satzung beschlossen.
4. Der Änderungsplan wurde am 23.11.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
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, 23.11.1999  
Stadt Cham

  
Hackenspiel  
1. Bürgermeister