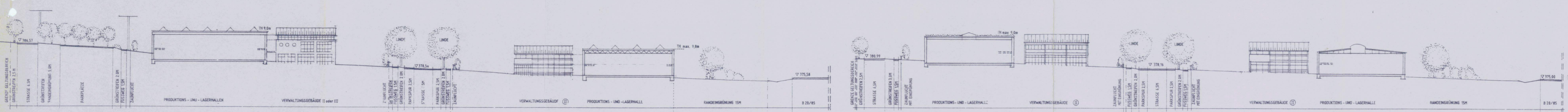


FESTSETZUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN M: 1/1000



SCHNITT A-A M: 1/500

SCHNITT B-B M: 1/500



LAGEPLAN M: 1/5000

LEGENDE

A) FESTSETZUNGEN FÜR DIE ZEICHENERKLÄRUNG

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 | GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO, 1990)    |
| z.B. 1,6 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO, 1990) |

3) BAUGRENZEN, BAUWEISE

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BAUGRENZE    | VERBODENEN BAUTEILE ZWISCHEN VERHALTUNGS- ODER PRODUKTIONS- UND LAGERHÄLLEN SIND IN EINER BREITE BIS ZU 2,40 M NACH AUSSEREN ODER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ALS 1- ODER 2-GESCHOSSIGE BAUTEILE ENTWEDER IN DER MITTE ODER MIT EINER MAX. TRAUFRÜHE VON 3,5 M BZW. 7,0 M ENTSPRECHENDES DES NIVEAUS DES URSPRÜNGLICHEN GEBÄUDEBODENS ZULÄSSIG. |
| BAULINIE     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| b            | BESONDERE BAUWEISE<br>PRODUKTIONS- UND LAGERHÄLLEN MIT MEHR ALS 50 METER LÄNGE SIND ZULÄSSIG. ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK GELTEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO.                                                                                                                                                                        |
| ← →          | FIRSTRICHTUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| TD           | TONNENDACH STICHHÖHE MAX. 2,00M                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| FD / SD 0-8° | FLACHDACH / SATTELDACH MIT ANGABE DER DACHNEIGUNG                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ZD           | KANTINE MIT ZELTDACH DACHNEIGUNG ENTWURFS- ABHÄNGIG                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ☒            | PAVILLON FÜR BUSWARTEHÄUSCHEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| TH           | TRAUFHÖHE BEI PRODUKTIONS- UND LAGERHÄLLEN MAX. 9 M BIS FÜR DIESE, GEMESSEN AN DER TIEFSTEN STELLE                                                                                                                                                                                                                                       |
| →            | GEBÄUDERICHTUNGSACHSE VERHÄLTNISS DER GEBÄUDELÄNGE ZU GEBÄUDEBREITE MUSS MINDESTENS 3/2 BETRAGEN                                                                                                                                                                                                                                         |

4) VERKEHRSLÄCHEN

|   |                                                                                 |
|---|---------------------------------------------------------------------------------|
| ☐ | ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE                                                       |
| ▬ | FAHRBAHN                                                                        |
| ▬ | FUSSWEG BELAG: VERSICHERUNGSFÄHIG, WASSERGEH. DECKE o. OFFENFLUG, STEINMATERIAL |
| ▬ | STRASSENBEGRENZUNGS-LINIE                                                       |
| ▬ | ÖFF. PARKSTREIFEN BELAG: VERSICHERUNGSFÄHIG OFFENFLUG, STEINMATERIAL            |
| ▬ | BIERGARTEN ALS KIESFLÄCHE                                                       |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| H | BUSHALTESTELLE                   |
| ☐ | SICHTDREIECK                     |
| ▬ | AUFSCHTÜTTUNG FÜR STRASSENKÖRPER |

5) GRÜNFLÄCHEN

|   |                                                                                                                                                                                                         |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ☐ | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE                                                                                                                                                                                  |
| ☐ | NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL.                                                                                                                                                                        |
| ▬ | STRASSENBEGLEITGRÜN MIT PFLANZSTÄNDORTEN FÜR LAUBBÄUME                                                                                                                                                  |
| ○ | LINDE (TILIA CORDATA)                                                                                                                                                                                   |
| ○ | KASTANIE (AESCULUS HIPPO CASTANUM)                                                                                                                                                                      |
| ○ | AHORN (ACER PLATANOIDES)                                                                                                                                                                                |
| ☐ | BÄUME UND STRÄUCHER AUS DER ARTENLISTE, PKT. 1.12 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN. UNTER DEN HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN BESCHRÄNKT SICH DIE AUSWAHL AUF DIE KLEINWÜCHSIGEN (ALS K. BEZEICHNET) BÄUME UND STRÄUCHER |
| ▬ | MIT RASENGITTERSTREIFEN BEFESTIGTE GRÜNFLÄCHE; FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FAHRZEUGE BEFAHRBAR                                                                                                              |

6) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

|   |                                                                                  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|
| ▬ | GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS                                               |
| ▬ | NUTZUNGSTRENNLINIE                                                               |
| ▬ | EINFRIEDUNGSLINIE                                                                |
| ▬ | VERSORGUNGSFLÄCHE TRAFU                                                          |
| ● | MÖGL. SAMMELWERBEANLAGE                                                          |
| ▬ | REGENRÜCKHALTETIECH DACHFLÄCHENWASSER WIRD IM GELTUNGSBEREICH GETRENNT GESAMMELT |

B) HINWEISE

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| ▬        | BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE      |
| ▬        | MÖGL. BETRIEBSZUFUHR        |
| ▬        | BESTEHENDE GRENZEN          |
| ▬        | GEPLANTE MÖGLICHE GRENZEN   |
| zB: 2707 | VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER |
| zB: ○    | PARZELLENUMMER              |
| ▬        | HÖHENSCHICHTLINIE           |
| zB: ▬    | HÖHENANGABE ÜNN IM SCHNITT  |

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 IV der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 95 des Grundgesetzes und des § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches wird beschlossen:

**Satzung**

§ 1 Der Bebauungsplan für das Gebiet "Am Taschinger Bergfeld" in der Fassung vom 24.02.1994 ist beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplans - Planzeichnungen und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Cham, den 25.02.1994  
 (Siegel) *M. Hackenspieler*  
 Hackenspieler (1. Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

1) Aufstellungsbeschluss  
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.10.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.1993 örtlich bekanntgemacht.  
 Cham, den 02.07.1993  
 (Siegel) *M. Hackenspieler*  
 Hackenspieler (1. Bürgermeister)

2) Bürgerbeteiligung  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.1993 hat in der Zeit vom 02.07.1993 bis 31.07.1993 stattgefunden.  
 Cham, den 23.07.1993  
 (Siegel) *M. Hackenspieler*  
 Hackenspieler (1. Bürgermeister)

3) Auslegung  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.1993 wurde mit 016-Beschluss vom 08.09.1993 geteilt und mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.1993 bis 29.10.1993 öffentlich ausgestellt.  
 Cham, den 30.10.1993  
 (Siegel) *M. Hackenspieler*  
 Hackenspieler (1. Bürgermeister)

4) Satzung  
 Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.03.1994 den Bebauungsplan gemäß § 19 BauGB in der Fassung vom 24.02.1994 in der Sitzung beschlossen.  
 Cham, den 03.03.1994  
 (Siegel) *M. Hackenspieler*  
 Hackenspieler (1. Bürgermeister)

5) Anzeige des Bebauungsplanes  
 Das Anzeigeverfahren hat mit Schreiben vom 28.06.94 gemäß § 19 Abs. 3 BauGB erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.  
 Cham, den 29.06.94  
 (Siegel) *M. Hackenspieler*  
 Hackenspieler (1. Bürgermeister)

6) Inkrafttreten  
 Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 13.07.94 gemäß § 20 BauGB örtlich bekanntgemacht.  
 Cham, den 13.07.94  
 (Siegel) *M. Hackenspieler*  
 Hackenspieler (1. Bürgermeister)

**STADT CHAM**

B. W. 4.5.6. rechts 1/1000 S. 17 13.07.94

**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "AM TASCHINGER BERGFELD"**

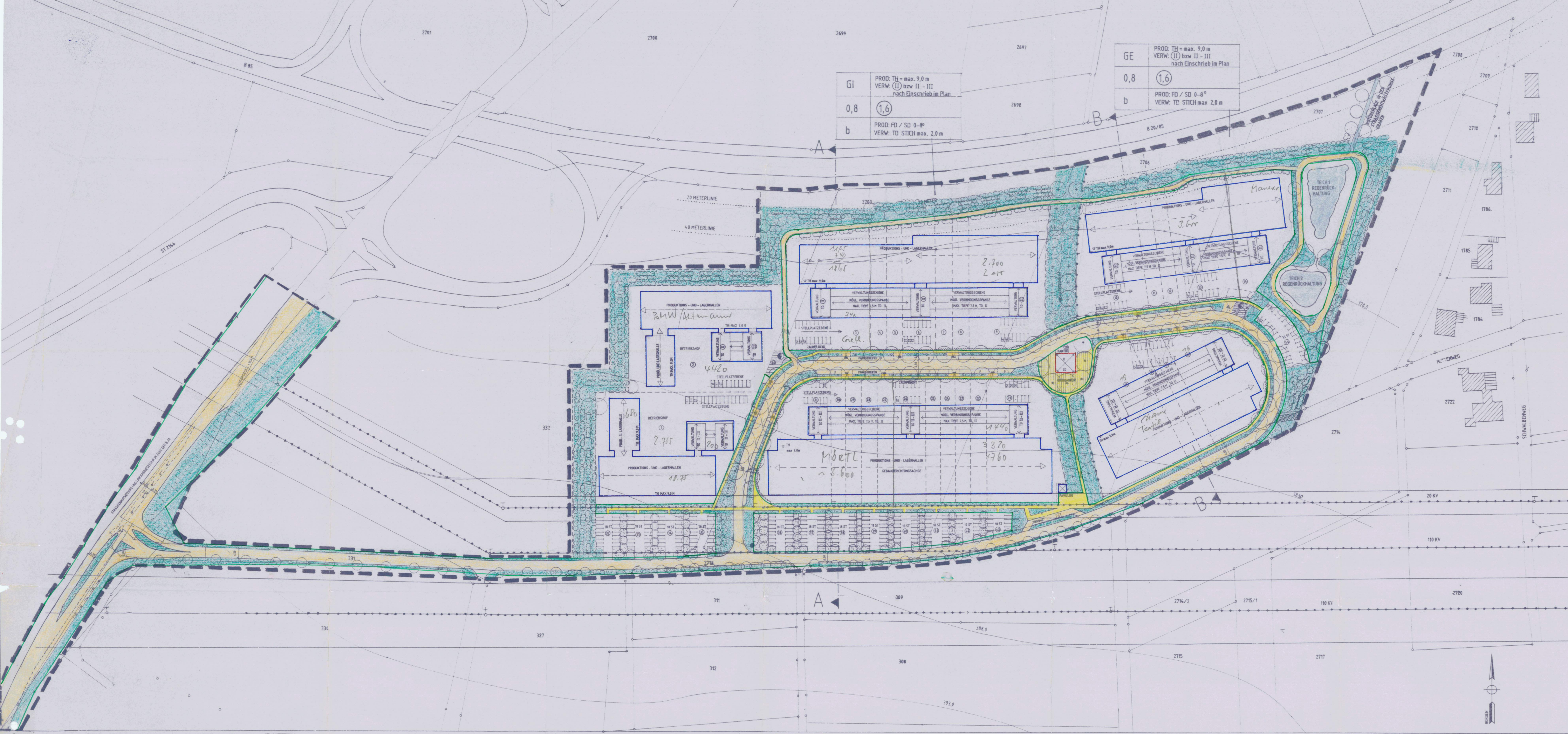
aufgestellt: Kitzling, den 25.06.1993  
 geändert: Kitzling, den 08.09.1993  
 ergänzt: Kitzling, den 07.10.1993  
 ergänzt: Kitzling, den 24.02.1994

**KLEIN ARCHITECT**

Bauing. Prof. Dr. Klein  
 Röhlsdorf und Stockingerstr. 10, 93040 Kitzling  
 Telefon 09441 7900 Telefax 09441 7901

*Klein*





|     |                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|
| GI  | PROD: TH = max. 9,0 m<br>VERW: II bzw II - III<br>nach Einschrieb im Plan |
| 0,8 | 1,6                                                                       |
| b   | PROD: FD / SD 0-8°<br>VERW: TD STICH max. 2,0 m                           |

|     |                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|
| GE  | PROD: TH = max. 9,0 m<br>VERW: II bzw II - III<br>nach Einschrieb im Plan |
| 0,8 | 1,6                                                                       |
| b   | PROD: FD / SD 0-8°<br>VERW: TD STICH max. 2,0 m                           |

FESTSETZUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN M: 1/1000



# LEGENDE

## A) FESTSETZUNGEN FÜR DIE ZEICHENERKLÄRUNG



### 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

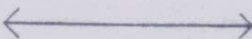



|    |                                    |
|----|------------------------------------|
| GE | GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO, 1990)   |
| GI | INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO, 1990) |

### 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

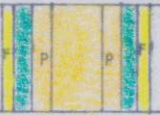
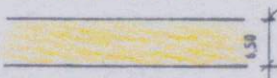
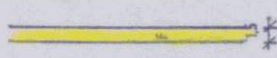
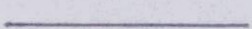
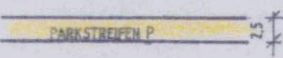

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| z.B. II    | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – HÖCHSTGRENZE    |
| z.B. (II)  | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND        |
| z.B. 0,8   | GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO, 1990)     |
| z.B. (1,6) | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO, 1990). |

### 3) BAUGRENZEN, BAUWEISE

|                                                                                     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | BAUGRENZE | VERBINDENDE BAUTEILE ZWISCHEN VERWALTUNGS- u. -PRODUKTIONSGEBÄUDEN SIND IN EINER BREITE BIS ZU 2,4 m AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ALS 1-GESCHOSSIGE BAUTEILE ENTWEDER IM EG ODER 1. OG MIT EINER MAX. TRAUFHÖHE VON 3,5 m bzw. 7,0 m ENTSPRECHEND DES NIVEAUS DES ÜBERGANGS, GEMESSEN AB GEWACHSENEN BODEN, ZULÄSSIG. |
|  | BAULINIE  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| b                                                                                    | BESONDERE BAUWEISE<br>PRODUKTIONS- UND LAGERHALLEN MIT MEHR ALS 50 METER LÄNGE SIND ZULÄSSIG. ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK GELTEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BayBO |
|      | FIRSTRICHTUNG                                                                                                                                                    |
| TD                                                                                   | TONNENDACH STICHHÖHE MAX. 2,0M                                                                                                                                   |
| FD / SD 0-8°                                                                         | FLACHDACH / SATTELDACH MIT ANGABE DER DACHNEIGUNG                                                                                                                |
| ZD  | KANTINE MIT ZELTDACH DACHNEIGUNG ENTWURFS-ABHÄNGIG                                                                                                               |
|     | PAVILLON FÜR BUSWARTEHÄUSCHEN                                                                                                                                    |
| TH                                                                                   | TRAUFHÖHE BEI PRODUKTIONS- UND LAGERHALLEN MAX. 9 M BIS ERDREICH, GEMESSEN AN DER TIEFSTEN STELLE                                                                |
|      | GEBÄUDERICHTUNGSACHSE<br>(VERHÄLTNISS DER GEB AUDELÄNGE ZU GEBÄUDEBREITE MUSS MINDESTENS 3/2 BETRAGEN)                                                           |

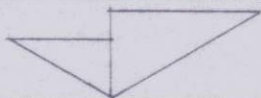
#### 4) VERKEHRSFLÄCHEN

|                                                                                    |                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|  | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE                                                     |
|  | FAHRBAHN                                                                       |
|  | FUSSWEG BELAG: VERSICKERUNGSFÄHIG; WASSERGEB. DECKE o. OFFENFUG. STEINMATERIAL |
|  | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE                                                       |
|  | ÖFF. PARKSTREIFEN BELAG: VERSICKERUNGSFÄHIG OFFENFUG. STEINMATERIAL            |
|  | BIERGARTEN ALS KIESFLÄCHE                                                      |

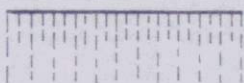


H

BUSHALTESTELLE



SICHTDREIECK

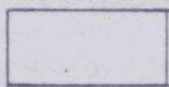


AUFSCHÜTTUNG FÜR STRASSENKÖRPER

## 5) GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFL.



STRASSENBEGLEITGRÜN MIT PFLANZSTANDORTEN  
FÜR LAUBBÄUME



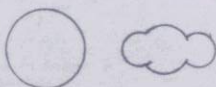
LINDE (TILIA CORDATA)



KASTANIE (AESCULUS HIPPO CASTANUM)



AHORN (ACER PLATANOIDES)






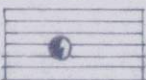


BÄUME UND STRÄUCHER AUS DER ARTENLISTE, PKT 1.12 DER TEXTL.  
FESTSETZUNGEN. UNTER DEN HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN  
BESCHRÄNKT SICH DIE AUSWAHL AUF DIE KLEINWÜCHSIGEN  
(ALS K BEZEICHNET) BÄUME UND STRÄUCHER





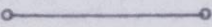

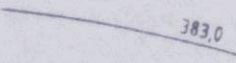
MIT RASENGITTERSTEINEN BEFESTIGTE GRÜNFLÄCHE ;  
FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE FAHRZEUGE BEFAHRBAR



## 6) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

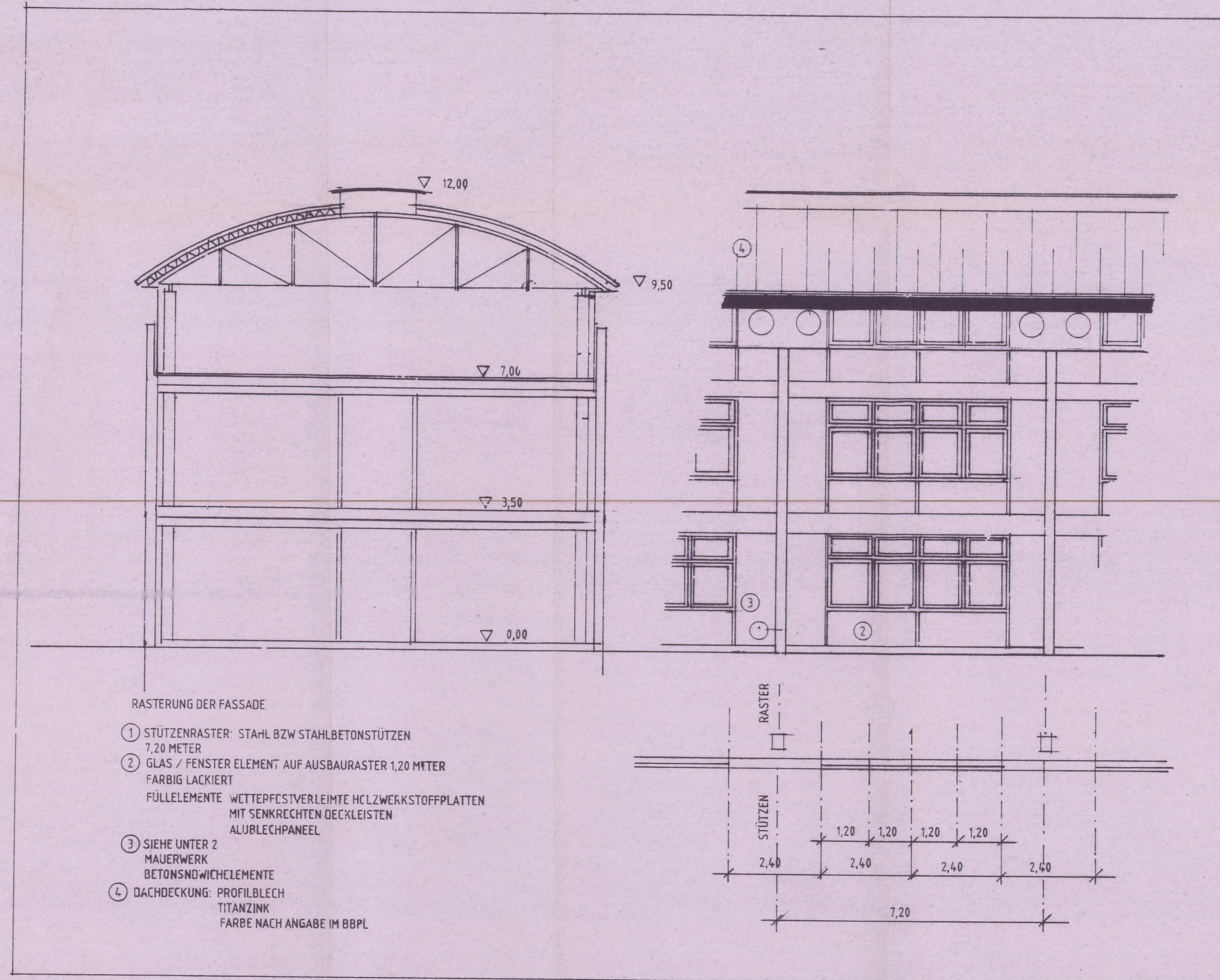
|                                                                                   |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   | GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHS                                                  |
|   | NUTZUNGSTRENNLINIE                                                                  |
|   | EINFRIEDUNGSLINIE                                                                   |
|   | VERSORGUNGSFLÄCHE TRAFU                                                             |
|  | MÖGL. SAMMELWERBEANLAGE                                                             |
|   | REGENRÜCKHALTETEICH DACHFLÄCHENWASSER<br>WIRD IM GELTUNGSBEREICH GETRENNT GESAMMELT |

## B) HINWEISE

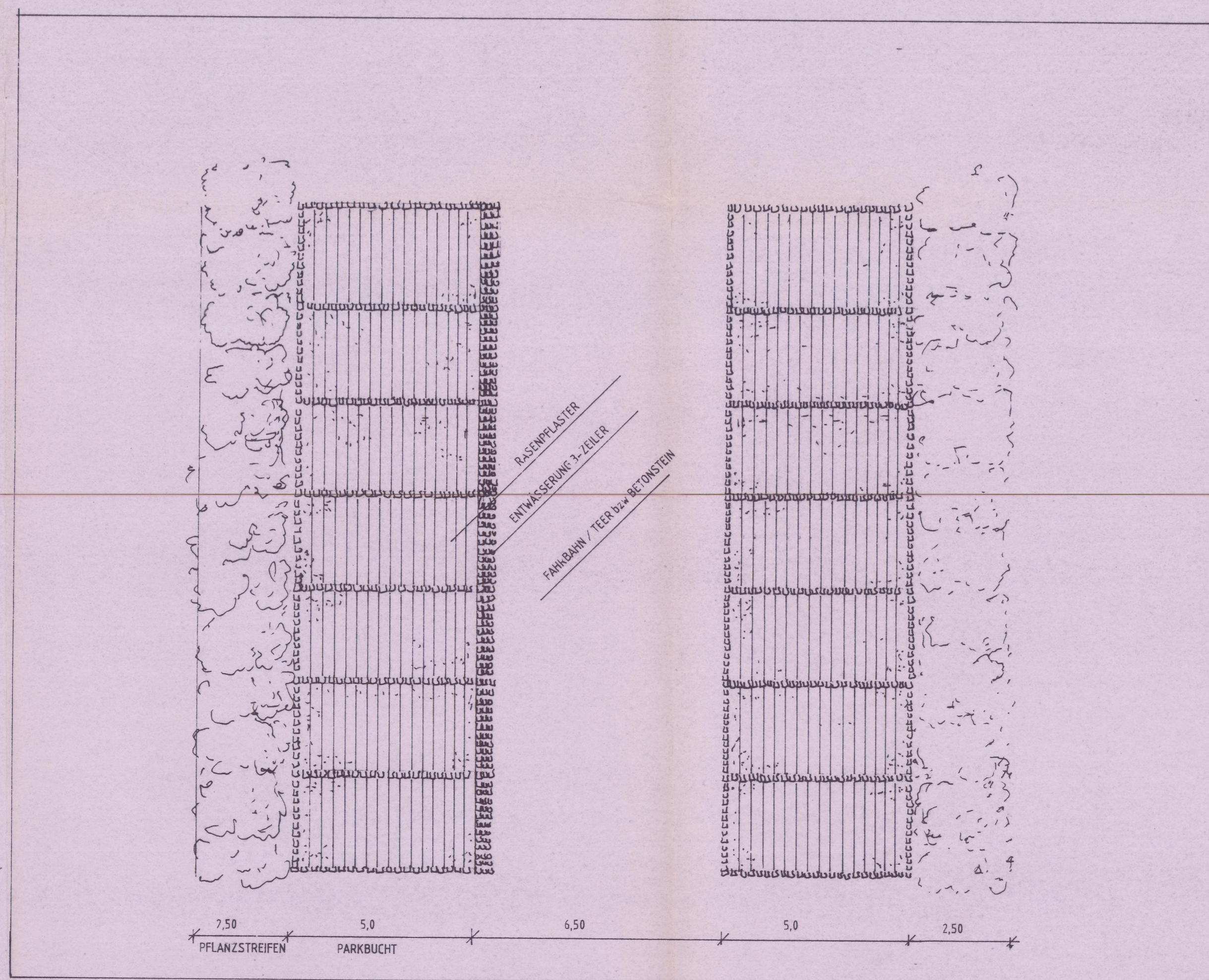
|                                                                                    |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|   | BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE      |
|  | MÖGL. BETRIEBSZUFAHRT       |
|  | BESTEHENDE GRENZEN          |
|  | GEPLANTE MÖGLICHE GRENZEN   |
| zB: 2707                                                                           | VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER |
| zB: ①                                                                              | PARZELLENUMMER              |
|  | HÖHENSCHICHTLINIE           |
| zB: ▽ 375                                                                          | HÖHENANGABE ÜNN IM SCHNITT  |



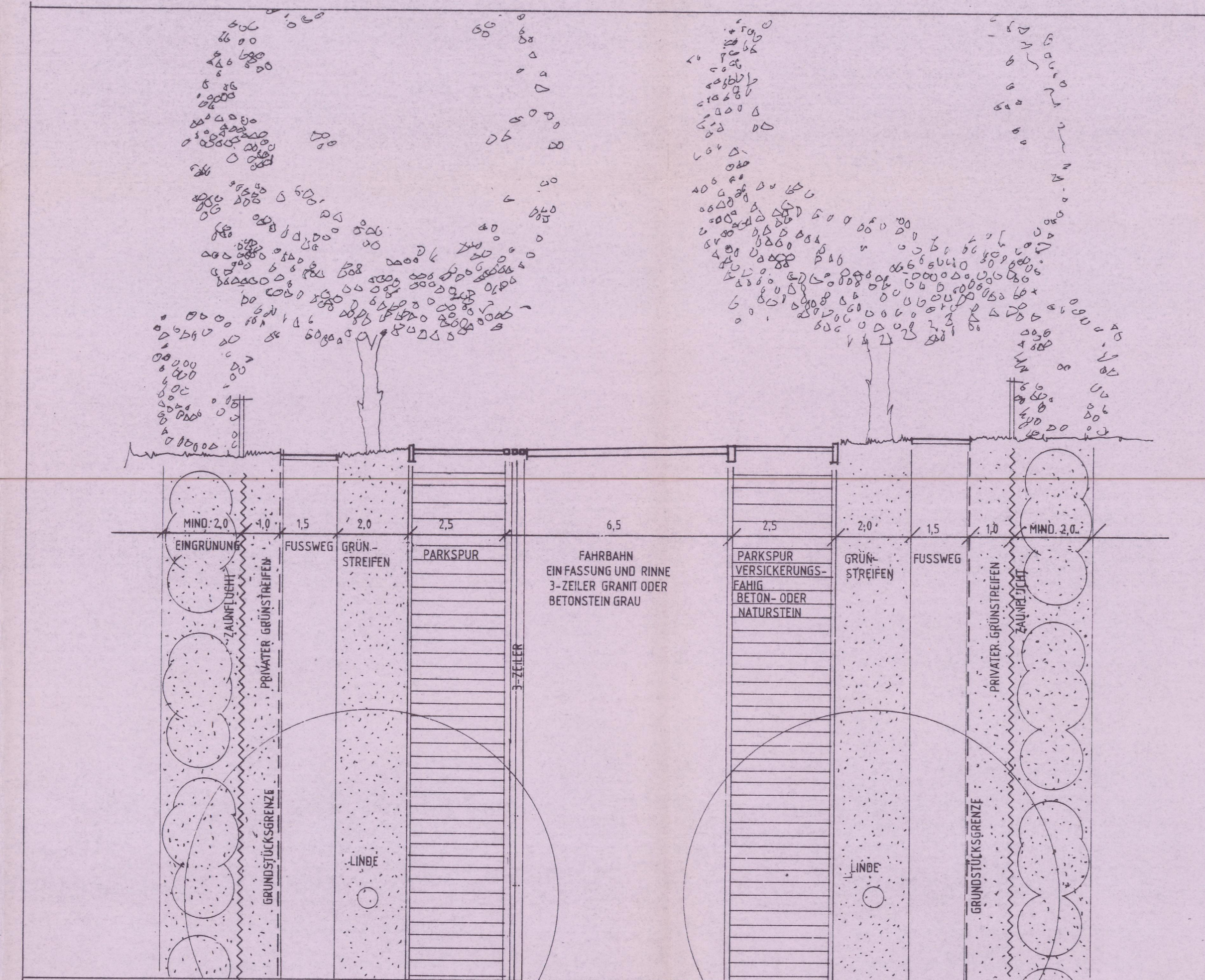
ELEMENT VERWALTUNG M:1/100



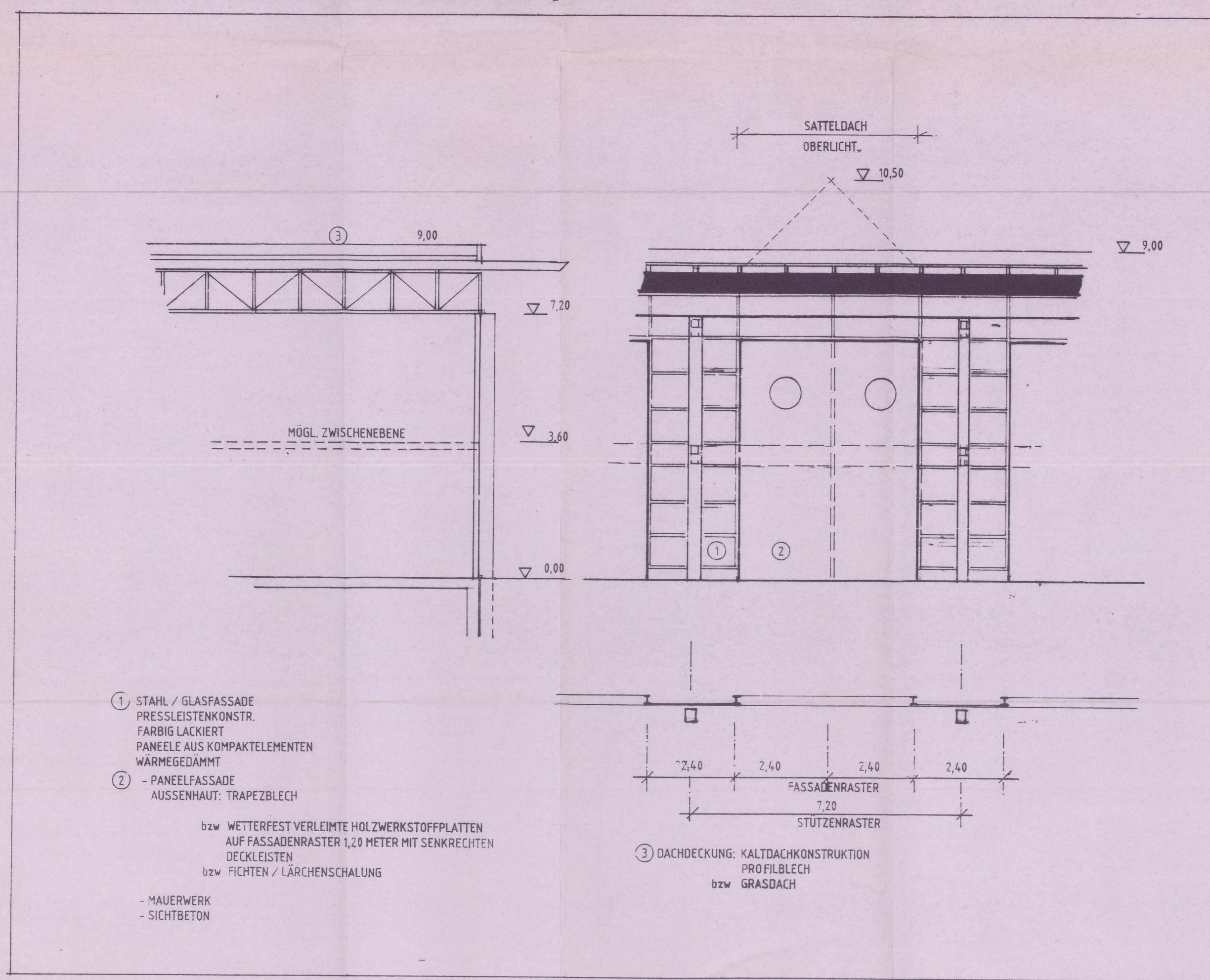
ELEMENT PARKPLATZ M:1/100



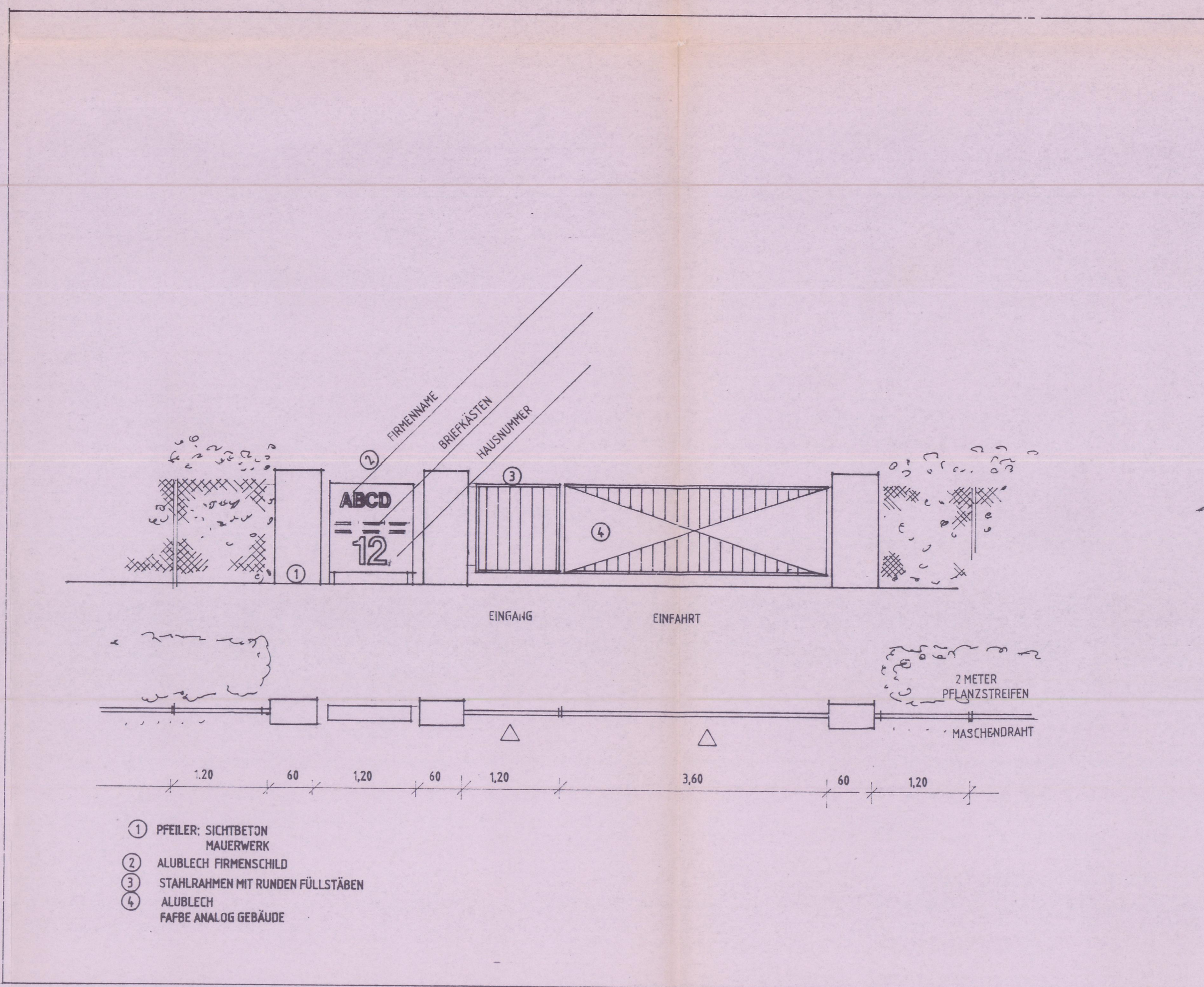
ELEMENT STRASSENRAUM M:1/100



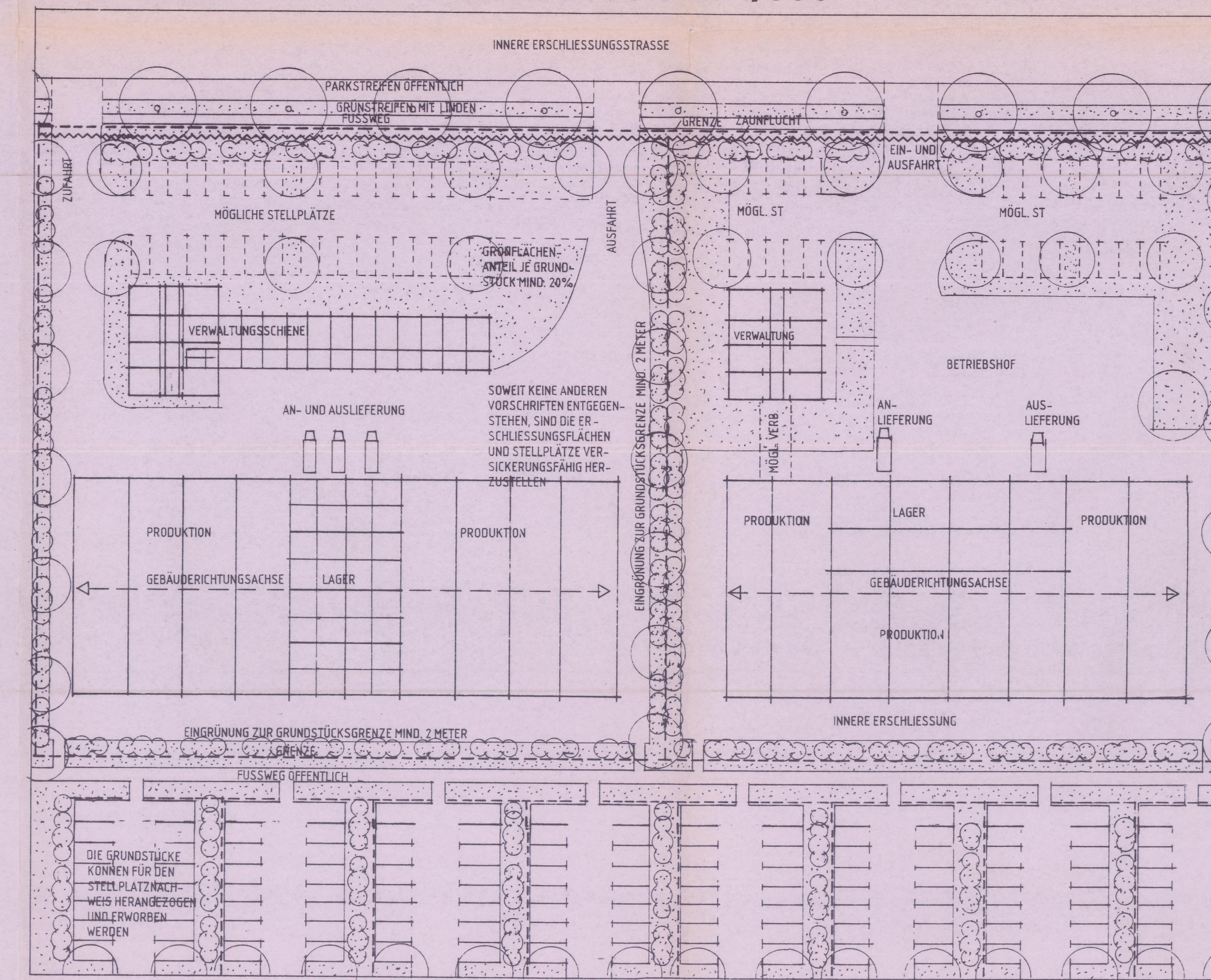
ELEMENT PRODUKTION M:1/100



ELEMENT EINFRIEDUNG M:1/50



ELEMENT BETRIEBSGRUNDSTÜCK M:1/500



STADT CHAM

B.Nr. 4.5.6. Rechtsunterstützung seit 13.07.94  
GESTALTUNGSPLAN  
FÜR DAS  
INDUSTRIE - UND GEWERBEBEBIET

"AM TASCHINGER BERGFELD"

KLEIN  
ARCHITECT

Dipl.-Ing. Philipp Klein  
Rechtsanwalt und Stadtplanungsbeamter, Schwanstraße 9, 95444 Kitzingen  
Telefon 09941 79100, Telefax 09941 79101





## Bebauungsplan "Am Taschinger Bergfeld"

Stadt Cham  
Landkreis Cham  
Regierungsbezirk Oberpfalz

### Begründung (§9 Abs. 8 BauGB)

#### 1. Lage

Das überplante Gebiet liegt südlich der B20/85 am Verkehrsknoten B20/85, B20, St 2146. Getrennt durch einen 60 m breiten Grünzug grenzt es an ein bestehendes Mischgebiet. Das südliche Ende des Planungsbereiches markieren 3 bestehende Hochspannungstrassen. Das Gelände steigt leicht nach Süden an und liegt am Ausläufer des Taschinger Berges. Die im Planungsumgriff enthaltenen Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Süden des Planungsbereiches formuliert den künftigen Stadtrand und bildet somit den Übergang zur freien Landschaft.

#### 2. Erschließung

Der Planungsbereich wird derzeit über einen öffentlichen Feld- und Waldweg erschlossen, der für die künftige Nutzung verkehrsgerecht ausgebaut wird. Das Straßenbauamt Regensburg hat mit Schreiben vom 17.08.1992 einer höhengleichen Einmündung in die B20 zugestimmt, wobei im Zuge der B20 eine Linksabbiegespur angelegt wird. Das Baugebiet ist somit unmittelbar an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Ergänzt wird die innere Erschließung durch eine neu geplante Ringstraße, von der aus die einzelnen Betriebsgrundstücke angefahren werden. Der östlich angrenzende, durch ein Wohn-



und Mischgebiet verlaufende Meisenweg wird von der Industriestraße abgetrennt. Eine Durchfahrt ist mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs untersagt.

Das Straßennetz wird ergänzt durch Fußwege, die von den Sammelparkplätzen unter den Hochspannungstrassen, die einzelnen Betriebsgrundstücke anbinden.

### 3. Hinweise zur Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes soll innerhalb des Geltungsbereiches

- eine geordnete bauliche Entwicklung und wirtschaftliche Erschließung
- und eine gesunde Mischung aus produzierendem Gewerbe erreicht werden.

Mit der Planung soll aber auch durch Raumbildung, Vorgaben über die Bauweise und Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen und durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die Voraussetzung für ein qualitativ hochwertiges Industrie- und Gewerbegebiet geschaffen werden.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs der arbeitenden Bevölkerung ist im Zentrum der Anlage eine Kantine mit Biergarten vorgesehen. Dieses in der Mitte der Anlage befindliche gastronomisch genutzte Gebäude fungiert als Kommunikations- und Treffpunkt für die ringsherum angesiedelten Betriebe.

### 4. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.05.1992 die 19. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Cham beschlossen, in der das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche enthalten ist.

Die 19. Änderung des F-Planes, mit Datum vom 17.08.1992, ergänzt am 10.11.1992, befindet sich z.Zt. ebenfalls im Verfahren.

Der Planungsumgriff erfaßt folgende Flurnummern:

Fl.Nr.: 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2707/2 Gem. Cham

Fl.Nr.: 332 (Teilfläche)

Gem. Altenmarkt



## 5. Erfordernisse der Planaufstellung

Die Stadt Cham versucht seit einiger Zeit Bauflächen für Industrie- und Gewerbe auszuweisen. Mit der Bereitstellung von gewerblichen und industriellen Flächen soll ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden. Diese gewerblichen Flächen sind als Ersatz für die „durch Umwandlung in SO-Gebiete Einkauf verloren gegangene, Gewerbeflächen vorgesehen.

## 6. Hinweise zur Grünplanung

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist eine umlaufende öffentliche Eingrünung vorgesehen (15 m Grünstreifen).

Als Frischluftschneise und Fenster zur Stadt wird in Nord-Süd Richtung ein 20 m breiter Grünstreifen das Gebiet durchziehen.

Zur Aufwertung der innerräumlichen Situation wird die interne Ringstraße mit einer beidseitigen Lindenreihe versehen.

Am Schnittpunkt der beiden Alleen ist eine Kantine mit Biergarten und Kastanienbäumen vorgesehen.

Sämtliche PKW-Stellplätze sind einzugrünen.

## 7. Größe des Baugebietes

Die Fläche des Bruttobaugebietes beträgt ca. 12 ha.

Davon sind: ca. 3,0 ha GE-Fläche

ca. 6,3 ha GI-Fläche

ca. 2,0 ha Grünfläche

ca. 0,8 ha Erschließung von B20

## 8. Ver- und Entsorgung

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

Niederschlagswasser wird über ein getrenntes Leitungsnetz in zwei Teichen zurückgehalten.

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

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



zu gewährleisten.

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Cham zu gewährleisten.

Die Stromanschlüsse der einzelnen Betriebsgrundstücke erfolgen durch Erdkabel.

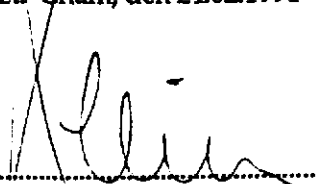
## 9. Durchführung des B-Planes

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll in einem Schritt erfolgen.

aufgestellt: Cham, den 08.09.1993

ergänzt: Cham, den 24.02.1994

Cham, den 04. März 1994



.....  
Dipl.Ing.Philipp Klein (Architekt)



.....  
Leo Hackenspiel (1.Bürgermeister)



## Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 92 BayBO

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich für die Parzellen 1 bis 9, 20-43 wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO (1990) festgesetzt.

Der Geltungsbereich für die Parzellen 10 bis 19 und 44 wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 Bau NVO (1990) festgesetzt.

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 den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Ausgenommen davon sind im Gewerbegebiet Verkaufsflächen, die in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder warenproduzierenden Gewerbebetrieben stehen und die im Bezug auf den Gesamtbetrieb von nur untergeordneter Bedeutung sind; bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> wird eine untergeordnete Bedeutung angenommen.

Diese Ausnahme gilt nicht für Kfz.- und Zweirad-Werkstätten mit Auto- bzw. Zweiradhandel.

Bei Betrieben, mit einem Büro- und Verwaltungsanteil incl. Nebenräume und Verkehrsflächen von mehr als 200 qm, hat gemäß Einschrieb im Plan eine Trennung zwischen Produktions- und Lagerstätten, und Büro- und Verwaltungsgebäuden zu erfolgen.

Die Verwaltungsgebäude sind zwingend im rechten Winkel zu den Produktionshallen innerhalb der im Planteil festgesetzten überbaubaren Flächen zu errichten.

Eine Reihung von mehreren Verwaltungsgebäuden unter Einhaltung der festgesetzten Geschosßzahlen, Dachform und äußeren Gestaltung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist möglich.

Mehrere Verwaltungsgebäude können durch im Planteil als Verbindungsspangen bezeichnete Gebäude miteinander verbunden werden.

Verwaltungsgebäude sind mindestens 2-geschosßsig zu errichten.

An den im Planteil festgesetzten Stellen sind 3 Vollgeschosse möglich.

Diese im Planteil als Verwaltungsschienen bezeichneten Gebäuden können, soweit es für die innerbetriebliche Organisation erforderlich ist, unterfahrbar sein.



## 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8 im GI und GE-Gebiet (Höchstgrenze nach § 17 BauNVO, 1990).

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,6 im GE und GI-Gebiet.

## 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. 185 m zulässig.

Bei Gebäuden, die länger als 100 m sind, ist nach mindestens 70 m ein Baukörperversatz oder Rücksprung von mindestens 5 m durchzuführen.

2. Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs (4) BayBO einzuhalten.

## 1.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragenen Gebäudeachsensachsen sind zwingend einzuhalten. Das Verhältnis von Gebäudelänge zu -breite darf  $3/2$  nicht unterschreiten.

Für den Fall des Satteldaches wird die Gebäudelänge mit der Traufseite, die Gebäudebreite mit der Giebelseite gleichgesetzt.

Im Planteil sind mögliche Grundstücksgrenzen eingetragen. Die Mindestgrundstücksbreite darf dabei 40 ldm nicht unterschreiten. Dies ergibt als kleinste mögliche Betriebseinheit eine Grundstücksgröße von ca. 3000 qm.

Je nach Angabe im Planteil sind die Grundstücksgrößen in einem Raster von 10 m erweiterbar (= ca. 800 qm).

## 1.5 Stellplätze, Parkstreifen, Garagen

1.5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

1.5.2 Stellplätze innerhalb der Betriebsgrundstücke sind bis zu einer max. Ausnutzung der Grundflächen von 0,8 zulässig.



- 1.5.3 Stellplätze innerhalb der Betriebsgrundstücke sind auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen anzuordnen. Der Gestaltungsplan gibt hierfür Beispiele. Abweichend von der im Planteil vorgesehenen Stellplatzfläche auf den Betriebsparzellen kann, soweit es die innerbetriebliche Organisation erfordert, eine andere Lage auf dem Betriebsgrundstück nachgewiesen werden. Die übrigen Vorschriften für die Gestaltung und Anordnung der Stellplätze bleiben davon unberührt.
- 1.5.4 Bei der Anlegung von Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 2,0 m von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten.  
Diese Fläche ist mit heimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen. (Siehe Pflanzliste 1.12)
- 1.5.5 Die Stellplätze, sowie deren Zufahrten und Wendeplatten und sonstige Lagerflächen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen soweit keine anderen Vorschriften entgegenstehen (z.B. offenfugigen, grauen Beton oder Naturstein)
- 1.5.6 Im Zusammenhang mit den Stellplätzen sind Bäume anzupflanzen. Für Stellplatzanlagen bis zu 4 Stellplätzen ist 1 Baum (einheimischer Laubbaum, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang min. 14 - 18 cm gemessen 1,0 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 Pkt. 12 erläuterten Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Für die Baumscheibe eines großkronigen Laubbaumes sind mind. 16 qm Vegetationsfläche notwendig.
- 1.5.7 Bei dem Stellplatznachweis ist von folgendem Schlüssel auszugehen:
- |                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Büro, Dienstleistungsflächen | - 1 Stellplatz pro 35 qm Nutzfläche |
| Produktionsflächen           | - 1 Stellplatz pro 60 qm Nutzfläche |
| Lagerflächen                 | - 1 Stellplatz pro 90 qm Nutzfläche |
- 1.5.8 Die im Süden und Osten des Baugebietes, insgesamt 231 geplanten, auf öffentlichem Grund befindlichen Stellplätze können für den Stellplatznachweis herangezogen und abgelöst oder erworben werden.
- 1.5.9 Für die in der Mitte des Baugebietes befindliche Kantine mit Biergarten ist kein gesonderter Stellplatznachweis auf Parz. 20 erforderlich (Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung).



## 1.6 Einfriedung (siehe Gestaltungsplan)

- 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 bzgl. der Höhe Ausnahmen gewährt werden.

- 1.6.2 Einfriedungen sind mit Hecken aus unter Pkt. 12 erläuterten Pflanzliste in einer Breite von 2 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 Gestaltungsplan einheitlich zu gestalten.  
Betriebsein- und Ausfahrten untereinander müssen einen Mindestabstand von 25 m aufweisen.
- 1.6.4 Sockel sind nicht zulässig.
- 1.6.5 Wie im Planteil beschrieben, sind die Zaunfluchten 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 Entwässerungsrinne einzufassen.
- 1.8.2 Parkflächen sind mit grauem offenfugigen, bzw. versickerungsfähigem Material kenntlich zu machen (Betonstein, Naturstein, Rasenstein, wassergebundene Decke).
- 1.8.3 Fußwege sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

## 1.9 Beleuchtung

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

## 1.10 Flächen für Aufschüttungen

Geländeaufschüttungen, mit Ausnahme des Einmündungsbereiches in die B20, sind nicht 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 12 m Straßenfront beidseitig 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm gemessen 1 m über Erdboden.

- |              |                         |               |
|--------------|-------------------------|---------------|
| -Straße:     | tilia cordata           | - Winterlinde |
| -Biergarten: | aesculus hippo castanum | - Kastanie    |
| -Fußweg:     | acer plantanoides       | - Ahorn       |

Die Erschließungsstraße unter den Freileitungen ist mit einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke untenstehender Artenliste zu begleiten. Selbes gilt für die unter den Freileitungen angeordneten Parkplätze, die in einer Breite von 2,5m aus untenstehender Pflanzliste zu hinterpflanzen sind.

### Sträucher:

- |                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - sambucus nigra                  | - schwarzer Holunder     |
| - lonicera xylosteum              | - Heckenkirsche          |
| - crataegus monogyna, - laevigata | - Weißdorn               |
| - corylus avellana                | - Haselnuß               |
| - cornus sanguinea                | - roter Hartriegel       |
| <br>                              |                          |
| - frangula alnus                  | - Faulbaum               |
| - ribes nigrum                    | - schwarze Johannisbeere |
| - rhamnus cathartica              | - Kreuzdorn              |
| - viburnum opulus                 | - Schneeball             |
| - sambucus racemosa               | - Traubenholunder        |
| - enonymus europaeus              | - Pfaffenhütchen         |
| - rosa canina                     | - Heckenrose             |
| - prunus spinosa                  | - Schlehe                |

### Kleinkronige Bäume:

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| - carpinus betulus | - Hainbuche      |
| - sorbus aucuparia | - Vogelbeere     |
| - pyrus communis   | - Holzbirne      |
| - prunus padus     | - Traubenkirsche |

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



## 1.12 Grünordnung privater Betriebsflächen u. Randeingrünung

- 1.12.1 Die Grünfläche je Betriebsgrundstück muß mind. 20% der Grundstücksfläche betragen.
- 1.12.2 Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume untenstehender Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.  
Als Mindestgröße ist festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm gemessen 1 m über Erdboden.
- 1.12.3 Die Randeingrünung hat mit einer 7-zeiligen freiwachsenden Mischhecke in einer Mindestbreite von 15 m zu folgen.  
Alle 10 m ist ein großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume aus untenstehender Artenliste zu pflanzen.
- 1.12.4 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, 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 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          | - Ohrchenweide       |
| - | Salix cinerea         | - Grauweide          |
| - | Salix fragilis        | - Bruchweide         |
| - | Salix triandra        | - Mandelweide        |
| - | Sambucus nigra        | - Schwarzer Holunder |
| - | Sambucus racemosa     | - Traubenholunder    |
| K | Sorbus aucuparia      | - Vogelbeere         |
| G | Tilia cordata         | - Winterlinde        |
| G | Tilia platyphyllos    | - Sommerlinde        |
| - | Viburnum opulus       | - Gew. Schneeball    |

## 1.13 Abwasserbeseitigung

1.13.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Cham anzuschließen.

1.13.2 Schmutz- u. Straßenabwasser werden über einen Mischwasserkanal in das zentrale Abwassersystem der Kläranlage Cham zugeführt.

Die Grundstücke incl. Dachflächenwasser werden in einem eigenen Leitungsnetz, in 2, im Osten des Baugebietes zu errichtenden, Teichen gesammelt, die für ein 5-jähriges Regenereignis auszurichten sind.

Der Notüberlauf der Teiche erfolgt in den Straßenentwässerungsgraben der B 20/85.

1.13.3 Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.



## 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, daß Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht zu 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 Gebäudeteilen 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 Werbeanlagen sind nur an der Straßenseite, von der aus der Betrieb erschlossen ist, zulässig.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind, und die Werbeanlage nicht größer als 2 qm ist.
- 1.14.7 Freistehende Großtafelwerbeanlagen oder Werbetürme ab einer Größe von 2 qm sind nicht zulässig.
- 1.14.8 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen dürfen höchstens 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
- 1.14.9 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.



- 1.14.10 Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel-, oder Blinklicht sind unzulässig.
- 1.14.11 Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig.
- 1.14.12 Selbstleuchtende Schriftkästen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von max 8,0 m zulässig.
- 1.14.13 Aussteckschilder sind bis zu einer Ausladung von 1,4 m gestattet. Sie dürfen keine größere Fläche als 1,4 qm aufweisen.



## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach Art. 91 BayBO

### A. Produktion- und - Lagerstätten (s. Gestaltungsplan)

#### A.1 Konstruktion

A.1.1 Basierend auf einem durchgängigen Konstruktionsraster sind Stahl bzw. Stahlbetonskelettbauten bis zu einer max. Gebäudetiefe von 36 m je nach Kennzeichnung im Plan zulässig.

Der Gestaltungsplan gibt hierfür Beispiele.

Als kleinste Rastereinheit wird im Gestaltungsplan 1,20 m vorgeschlagen.

A.1.2 Ungegliederte Hallencontainer sind nicht zulässig.

Das Konstruktions- oder Ausbauraster der Fassade ist in der Fassade ablesbar zu gestalten.

#### A.2 Dächer

A.2.1 Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und leicht geneigte Satteldächer in der Spanne von 0 - 8 Grad.

A.2.2 Höhe

Die max. Traufhöhe des Hauptdaches darf 9,0 m, gemessen talseits ab gewachsenem Boden, nicht überschreiten.

A.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Sattel- oder Tonnendachoberlichtern sind bis zu einer max. Firsthöhe von 10,5 m, gemessen talseits ab gewachsenen Boden, zulässig.

Eine Addition von Oberlichtern in beide Gebäudehauptrichtungen ist zulässig.



- A.2.4 **Dachüberstand**  
Dachüberstände sind zulässig bis zu 20 cm am Ortgang und 50 cm an der Traufe.
- A.2.5 **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.  
Patinierende Deckungen sind zulässig.
- A.2.7 **Sonnenenergienutzung**  
Sonnenkollektoren sind auf der Dachfläche zulässig, jedoch zusammenzufassen.  
Bei der Anordnung von Oberlichtern (s. 2.3) sind die Kollektorflächen in die Konstruktion der Dachaufbauten zu integrieren.
- A3. **Fassaden**
- A3.1 **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.  
Im Gestaltungsplan wird als kleinste Einheit der Euromodul, basierend auf 1,20 m vorgeschlagen.
- A3.2 **Fenster**  
Fenster und Glasflächen sind im Ordnungsprinzip der Fassade zusammenzufassen und maßstäblich im Ausbauraster zu unterteilen.  
Bei Gliederung der Fensterflächen ist von einem einheitlichen Grundformat kleiner als 1,5 qm auszugehen (z.B. 1,20 x 1,20).



# KLEIN

- A.3.3 **Geschlossene Wandflächen**  
Geschlossene Wandflächen sind zusammenzufassen und aus dem Ausbauraster zu entwickeln und zu gliedern.  
Großflächige ungegliederte Wandflächen aus homogenem Material über mehr als 4 Rastereinheiten oder länger als 5 m sind unzulässig.  
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 **Fassadenbegünung**  
Geschlossene ungegliederte Wandflächen (A.3.3) sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.  
Spaliere sind zulässig.

## B Büro- und Verwaltungsgebäude (s. Gestaltungsplan)

### B.4.1 Konstruktion

- B.4.1.1 **Massivbauteile sind bis zur OK Fußboden des 2. OG zulässig.**  
Bei Bürogebäuden mit 3 Vollgeschossen sind in Massivbau ausgeführte Bauteile ebenfalls nur bis zur OK Fußboden des 2. OG zulässig.
- B.4.1.2 **Abweichend von der Massivbauweise sind Stahl- oder Stahlbetonskelettbauten zulässig.**  
Der Gestaltungsplan gibt hierfür Beispiele.  
Die Fassaden sind maßstäblich im Konstruktions bzw. Ausbauraster zu gliedern.



## B.4.2 Dächer

### B.4.2.1 Dachform und Höhe

Für die Büro- und Verwaltungsgebäude ist zwingend das Tonnendach vorgeschrieben.

Bei den 3-geschossigen Verwaltungsgebäuden darf die max. Traufhöhe 9,5 m nicht überschreiten, gemessen falseits ab gewachsenem Boden.

Bei den 2-geschossigen Verwaltungsgebäuden darf die max. Traufhöhe 7,0 m nicht überschreiten, gemessen falseits ab gewachsenem Boden.

Die max. Höhe des Tonnenstiches darf  $1/5$  der Gebäudetiefe nicht überschreiten,  $1/7$  der Gebäudetiefe nicht unterschreiten.

Die max. Firsthöhe beträgt bei den 3-geschossigen Verwaltungsbauten 12,0 m bei den 2-geschossigen Verwaltungsbauten 8,5 m.

### B.4.2.2 Dachaufbauten

Am Gebäudefirst ist ein Oberlichtband zulässig.

Die Gebäudefirsthöhe von 12,0 m bzw. 8,5 m darf jedoch nicht überschritten werden.

### B.4.2.3 Kniestock

Kniestöcke sind nicht zulässig.

Die Variationsmöglichkeit bei den Bürogebäuden beträgt entweder 2 oder 3 Vollgeschosse, nach Einschrieb im Plan.

### B.4.2.4 Dachüberstand

Freiauskragende sichtbare und verschalte Pfetten und Sparren am Ortsgang dürfen max. 20 cm, und an der Traufe max. 50 cm betragen.

Sichtbare Pfettenköpfe an geschlossenen Giebeln sind nicht zulässig.

### B.4.2.5 Markisen

Markisen dürfen nur 1 Fensterelement überdecken.

### B.4.2.6 Dachdeckung

Zulässig sind Deckungsmaterialien in gedeckten Farben.

Metallisch glänzende, helle oder weiße Dachflächen sind nicht zulässig.

Patinierende Deckungen aus Zinkblech, Trapez- oder Profilblech sind zulässig.

Begrünte Tonnendächer sind zulässig.



## B.4.3 Fassaden

### B.4.3.1 Konstruktion (s. 4.1)

### B.4.3.2 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 qm auszugehen.

### B.4.3.3 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.4.3.4 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.

### B.4.3.5 Sockelhöhe

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

### B.4.3.6 Fassadenbegrünung

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

Spaliere sind zulässig.



## C. Kantine

### C.1 Baukörper

Als Baukörperform der Kantine wird ein Quadrat festgesetzt. Die Grundform kann durch untergeordnete Anbauten mit eigenem angepultetem Dach ergänzt werden.

### C.2 Dach

Die Kantine ist mit einem Zeltdach zu versehen.

Die max. Traufhöhe beträgt 6 m gemessen talseits ab natürlichem Gelände.

Als Deckungsmaterial ist Titanzink, Blech oder Ziegel bzw. Betonstein zulässig.

Dachgauben sind unzulässig.

### C.3 Fassade

Zulässig sind Massivbauten, bzw. Skelettbauten aus Holz, Stahlbeton, Stahl,

### C.4 Mobile, mit dem Erdreich nicht festverbundene Verkaufsstände sind nicht zulässig.

## 3. Immissionsschutzmaßnahmen

### 3.1

Bei Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktionen zu gewährleisten, daß an den dem Industrie- und Gewerbegebiet am nächsten gelegenen Grenzen des benachbarten Mischgebietes und Wohngebietes ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche - insgesamt folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden:

|                              |                               |           |
|------------------------------|-------------------------------|-----------|
| bei allgemeinen Wohngebieten | tagsüber (v. 06.00-22.00 Uhr) | 55 db (A) |
|                              | nachts (v. 22.00-06.00 Uhr)   | 40 db (A) |
| bei Mischgebieten            | tagsüber (v. 06.00-22.00 Uhr) | 60 db (A) |
|                              | nachts (v. 22.00-06.00 Uhr)   | 45 db (A) |



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

- 3.2 Gleiches gilt für Produktionsabläufe, die aus zwingenden Gründen im Freien durchgeführt werden müssen.
- 3.3 Im Gewerbe, wie im Industriegebiet, dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, deren Rauch-, Staub-, oder Dampfemissionen den Verkehr auf der B 20/85 beeinträchtigen würden.
- 3.4 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.
- 3.5 Im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO sind Betriebe, die Gefahren verursachen unzulässig.

## 4. Hinweise

- 4.1 **Emmissionen/Immissionen**  
Immissionen aus Verkehrslärm von der B 20/85 im Norden bzw. B20 im Süden sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.  
Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emmissionen u. Immissionen.
- 4.2 Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 4.3 Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmal-schutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.



Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gewähren,

- 4.4 Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
- 4.5 Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen müssen sich gestalterisch einfügen und sind, wenn möglich, einzugrünen.

Planunterlagen:

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 Text abgeleitet werden.

aufgestellt: Cham, den 24.02.1994



# Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 erlässt der Stadtrat von Cham folgende Satzung

# Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Am Taschinger Bergfeld" in der Fassung vom 24.02.1994 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplans - Planzeichnungen und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Cham, den 25.02.1994  
Stadt Cham

*Hackenspiel*  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)



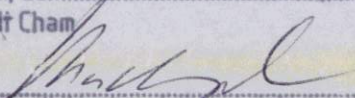
# Verfahrensvermerke

## 1) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01. 10. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 02.07.1993  
Stadt Cham

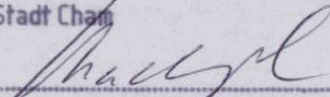
  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

## 2) Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. 06. 1993 hat in der Zeit vom 01.07.1993 bis 19.07.1993 stattgefunden.



Cham, den 20.07.1994  
Stadt Cham


  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

## 3) Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08. 09. 1993 wurde mit StR-Beschluss vom 08.09.1993 gebilligt und mit Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.1993 bis 29.11.1993 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 30.11.1993  
Stadt Cham

  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)



4) Satzung

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.03.1994 den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB in der Fassung vom 24.02.94 als Satzung beschlossen.



Cham, den 04.03.1994  
Stadt Cham  
*[Signature]*  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

5) Anzeige des Bebauungsplanes

Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 28.06.94 AZ 50-610-3.Nr.4.5.6 gemäss § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



Cham, den 29.06.94  
Stadt Cham  
*[Signature]*  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)

6) Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 13.07.94 gemäss § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

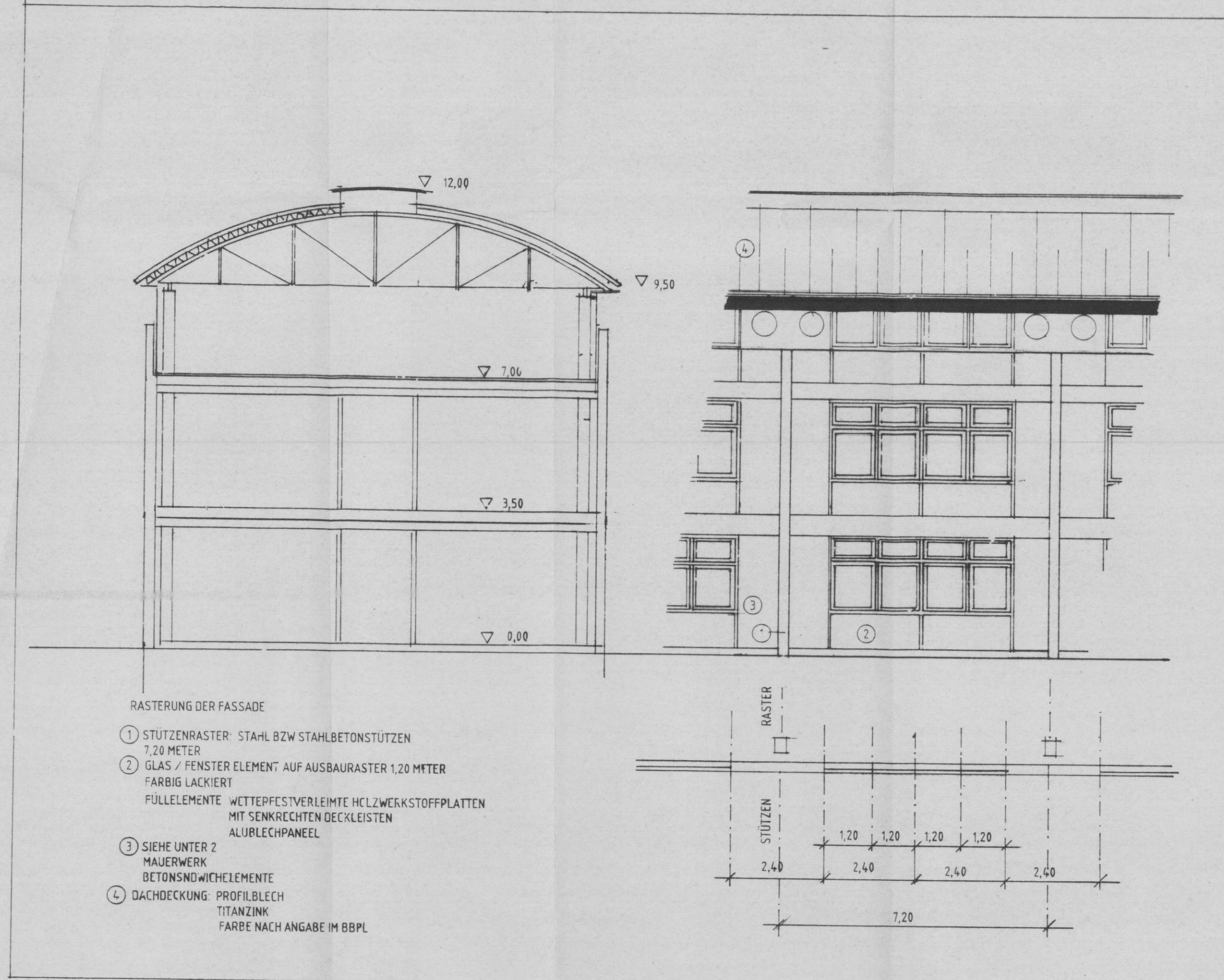
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB UND DIE §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden



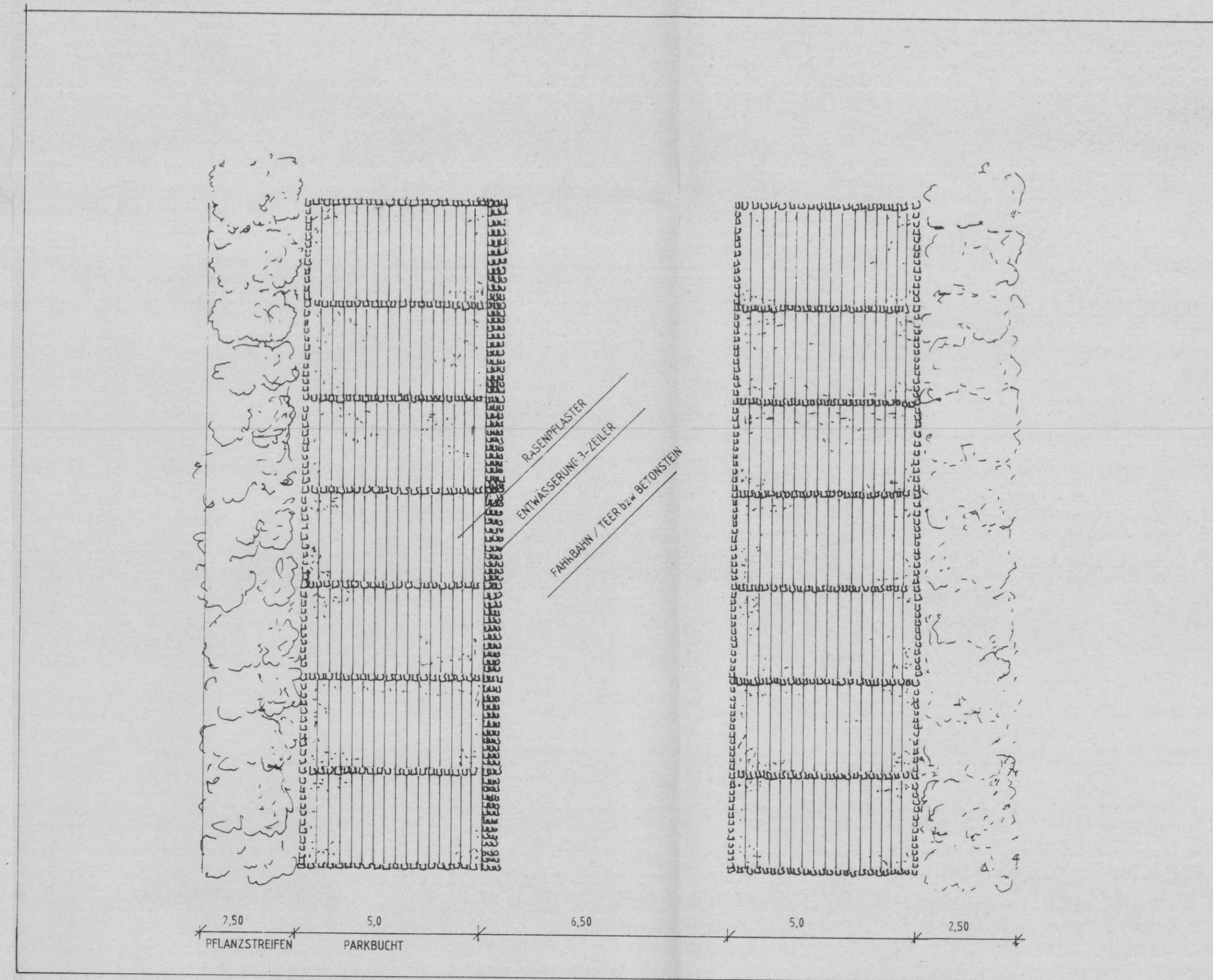
Cham, den 13.07.94  
Stadt Cham  
*[Signature]*  
Hackenspiel (1. Bürgermeister)



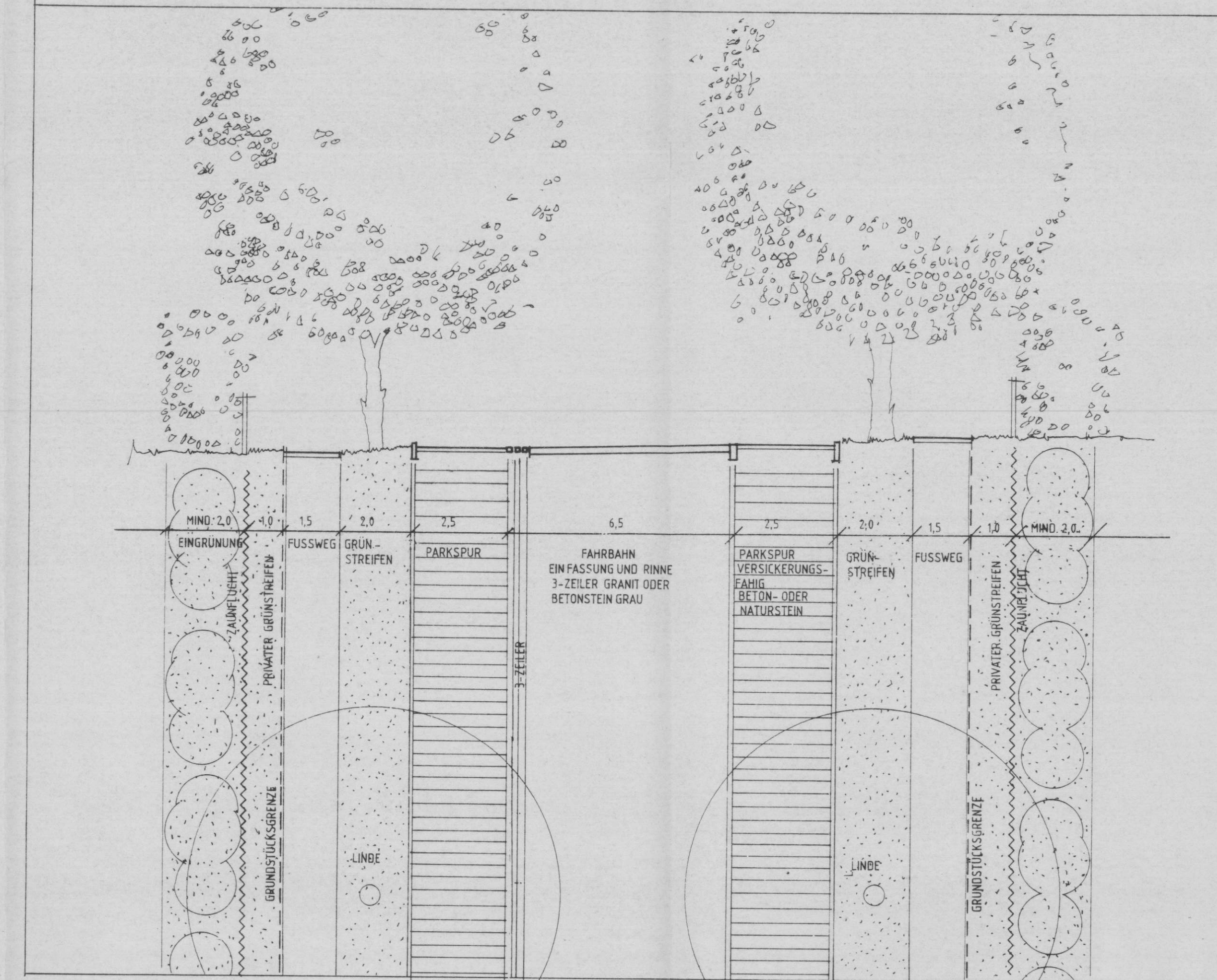
ELEMENT VERWALTUNG M:1/100



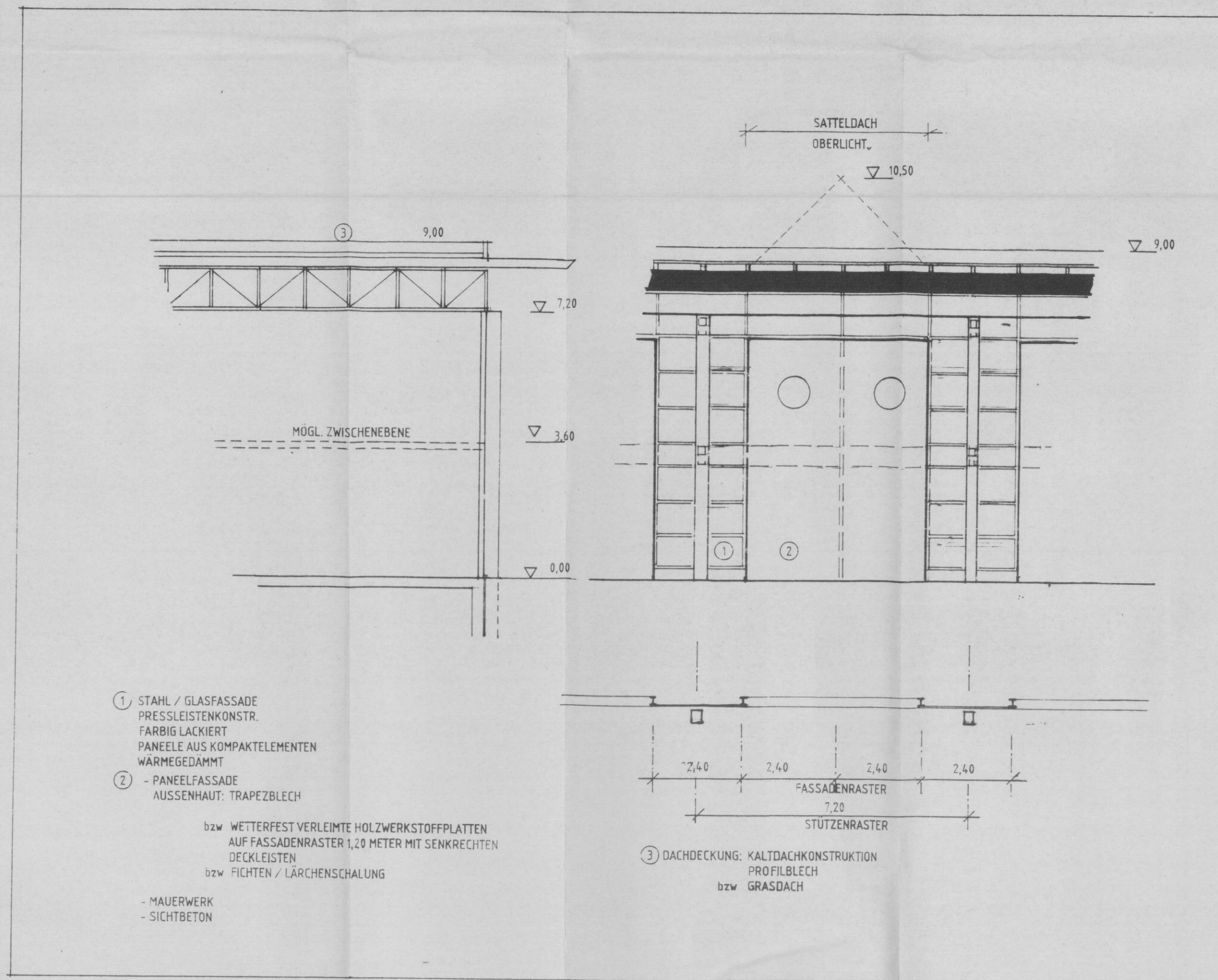
ELEMENT PARKPLATZ M:1/100



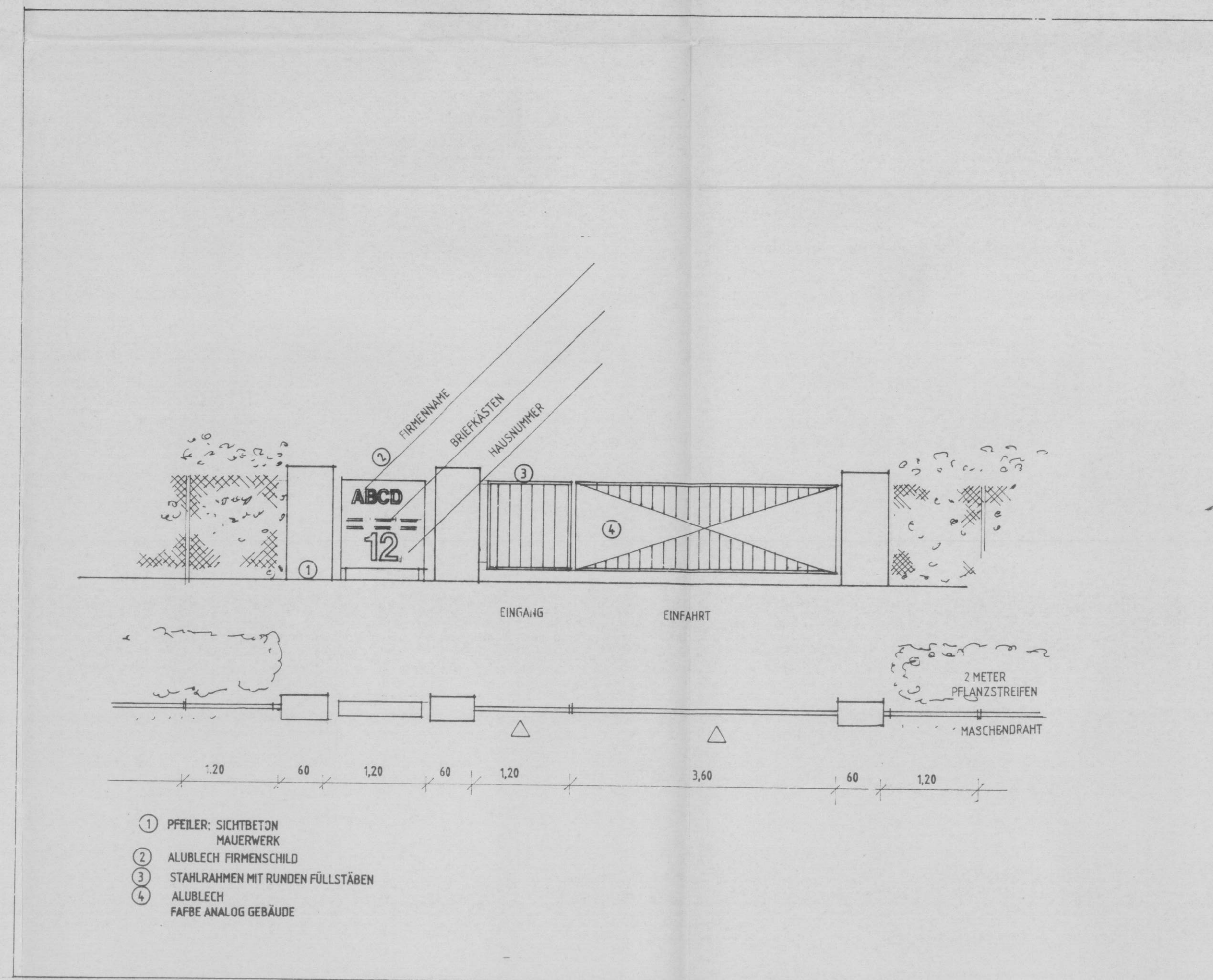
ELEMENT STRASSENRAUM M:1/100



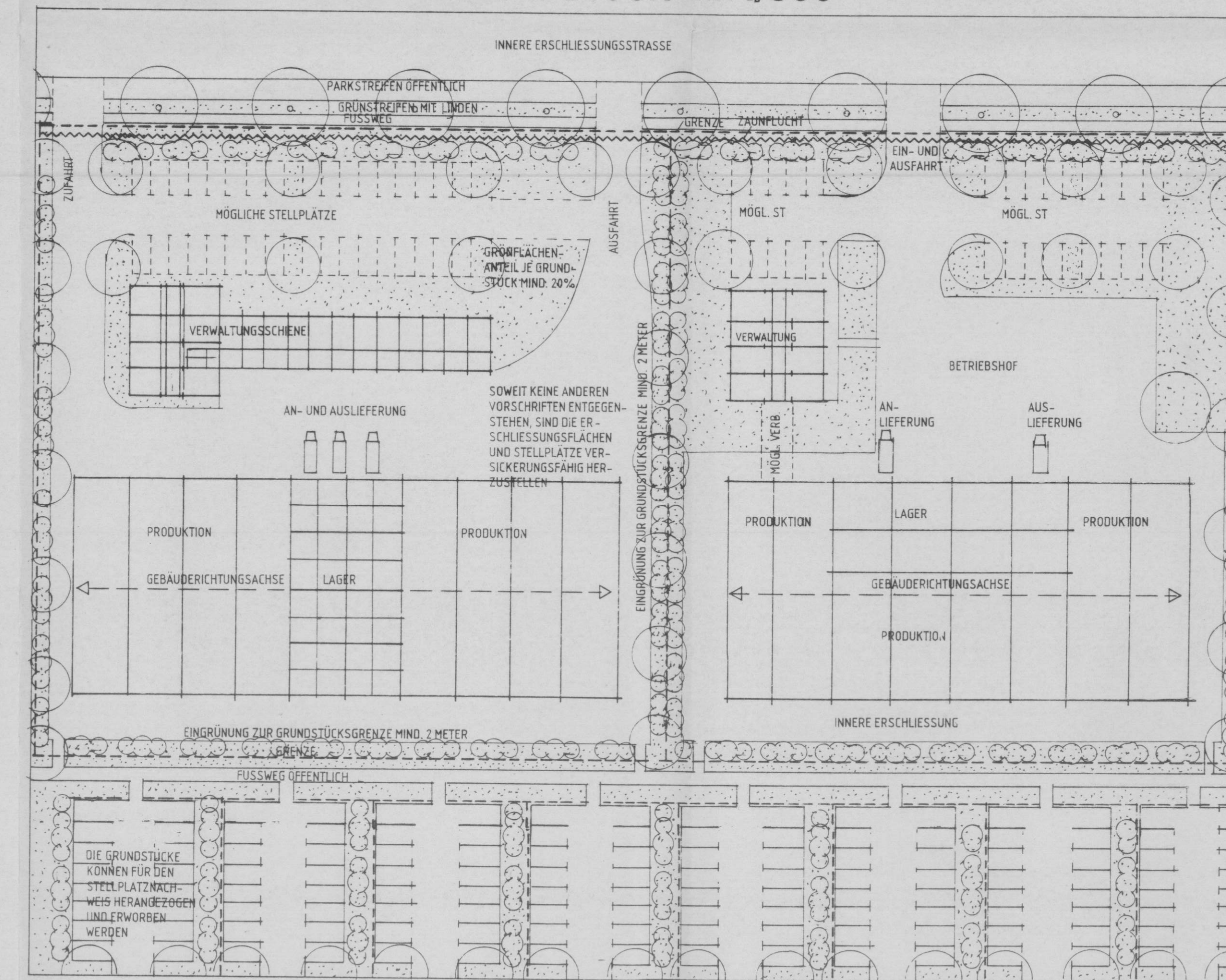
ELEMENT PRODUKTION M:1/100



ELEMENT EINFRIEDUNG M:1/50



ELEMENT BETRIEBSGRUNDSTÜCK M:1/500



STADT CHAM

B.N. 4.5.6. Rechtsunterstützung seit 13.07.94  
**GESTALTUNGSPLAN**  
 FÜR DAS  
**INDUSTRIE - UND GEWERBE GEBIET**  
 "AM TASCHINGER BERGFELD"

**KLEIN**  
 ARCHITEKT

aufgestellt: Körtzing, den 25. 06. 1993  
 Klein  
 Bayerische Architektenkammer  
 ARCHITEKT  
 KLEIN  
 171 217

Dipl.-Ing. Philipp Klein  
 Rehrhina- und Stadtplanungsamt - Schwanstraße 8 - 91444 Kitzingen  
 Telefon 09441 79200 - Telefax 09441 79201