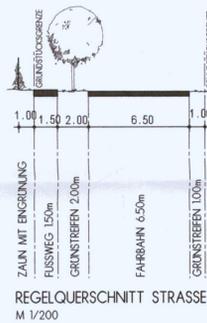
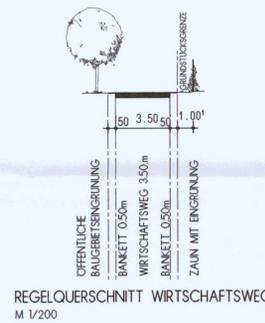


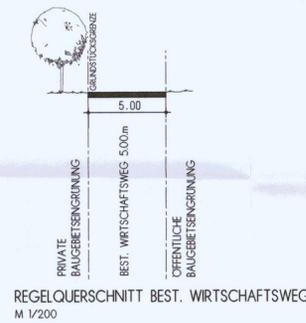
ÜBERSICHT M 1/5000



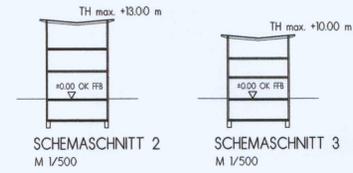
REGELQUERSCHNITT STRASSE M 1/200



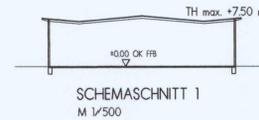
REGELQUERSCHNITT WIRTSCHAFTSWEG M 1/200



REGELQUERSCHNITT BEST. WIRTSCHAFTSWEG M 1/200



SCHEMASCHNITT 2 M 1/500
SCHEMASCHNITT 3 M 1/500



SCHEMASCHNITT 1 M 1/500



FESTSETZUNGSPLAN M 1/1000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S. 59)

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO 1990)
Einzelhandelsbetriebe und Rasthofanlagen sind ausgeschlossen gem. Pkt. 11 der textl. Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§16 BauNVO 1990)
0,8 max. Grundflächenzahl (§19 BauNVO 1990)
2,0 max. Geschossflächenzahl (§20 BauNVO 1990)

3. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze (§23 BauNVO 1990)
a abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)
wie "offene Bauweise"
Baukörper bis max. 100m sind zulässig

TH Traufhöhe
FD Flachdach 0-8°

4. Verkehrsflächen

- Fahrbahn
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg, versicherungsfähig
- gepl. Wirtschaftsweg, versicherungsfähig
- best. Wirtschaftsweg
- Anschluß an öffentl. Verkehrsflächen, Ein- u. Ausfahrten (§9 (1) BauGB)
- Sichtdreieck mit Maßzahl der Schenkellänge

5. Grünflächen

- private Grünflächen als Baugebietseingrünung
- öffentliche Grünflächen als Baugebietseingrünung
- Straßenbegleitgrün mit Pflanzstandorten für Laubbäume
- Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grünflächen (§9 (1) 25a BauGB)
- Anpflanzung von Sträuchern auf privaten Grünflächen (§9 (1) 25a BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen (§9 (1) 25a BauGB)
- Anpflanzung von Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen (§9 (1) 25a BauGB)

6. Sonstige Darstellungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs
- Versorgungsleitungen unterirdisch mit Leitungsrecht
- Versorgungsleitungen oberirdisch mit Schutzstreifen
- 20m-Linie/40m-Linie bei Bundes-/Staatsstraße

- Hinweise**
- best. Grenzen
 - geplante mögl. Grenze
 - vorhandene Flurnummer
 - Höhenlinien mit Höhenmaßzahl

Satzung

über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Cham-Süd"

Nach §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntgabe vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) i. V. m. Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 BayBO hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 28.12.2000 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Cham-Süd" als Satzung beschlossen.

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

§2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan besteht aus:

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

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

Cham, den 16.03.2001
Stadtrat Cham

Hackenspieler (V. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Cham, den 30.10.2000
Stadtrat Cham

Hackenspieler (V. Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2000 hat in der Zeit vom 30.10.2000 bis 13.11.2000 stattgefunden.

Cham, den 14.11.2000
Stadtrat Cham

Hackenspieler (V. Bürgermeister)

3. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2000 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 16.11.2000 gebilligt und mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2000 bis 27.12.2000 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 28.12.2000
Stadtrat Cham

Hackenspieler (V. Bürgermeister)

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

Cham, den 29.12.2000
Stadtrat Cham

Hackenspieler (V. Bürgermeister)

5. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Cham-Süd" entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich (§10 Abs. 2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.12.2000 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 16.03.2001 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechts-wirksam. 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, den 16.03.2001
Stadtrat Cham

Hackenspieler (V. Bürgermeister)

STADT CHAM, LANDKREIS CHAM

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET
CHAM-SÜD"

Aufgestellt: Cham, den 23.10.2000
geändert: Cham, den 15.11.2000
geändert: Cham, den 28.12.2000

Planung:
Harald Brunner Dipl.-Ing. Architekt
Badstraße 19, 93413 Cham
Tel. 09971/1271, Fax. 09971/5401
Clara-Zetkin-Straße 4, 07545 Gera
Tel. 0365/840120, Fax. 0365/840127

B.Nr. 428.
Bestandtschaft:
16.03.2001
§ 30

5. Grünflächen



private Grünflächen als Baugebietseingrünung



öffentliche Grünflächen als Baugebietseingrünung



Straßenbegleitgrün mit Pflanzstandorten für Laubbäume



Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grünflächen (§9 (1) 25a BauGB)



Anpflanzung von Sträuchern auf privaten Grünflächen (§9 (1) 25a BauGB)



Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen (§9 (1) 25a BauGB)

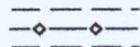


Anpflanzung von Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen (§9 (1) 25a BauGB)

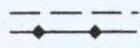
6. Sonstige Darstellungen



Grenze des räuml. Geltungsbereichs



Versorgungsleitungen unterirdisch mit Leitungsrecht



Versorgungsleitungen oberirdisch mit Schutzstreifen



20m-Linie/40m-Linie bei Bundes-/Staatsstraße

Hinweise



best. Grenzen



geplante mögl. Grenze

z.B. 143

vorhandene Flurnummer



Höhenlinien mit Höhenmaßzahl

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 aus.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 wird ausnahmsweise 1 Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Büro- und Verwaltungsgebäuden ab dem 1.OG zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und Rasthofanlagen nicht zugelassen.

Begründung

Um die vorhandene Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt zu schützen und ein weiteres Abwandern von innerstädtischem Einzelhandel in die Peripherie zu verhindern, ist die Stadt Cham bestrebt, keine weitere Einzelhandelsfläche außerhalb der Innenstadt auszuweisen.

Für den Bau von Rasthofanlagen ist im Bebauungsgebiet „Gewerbepark Chammünster“ bereits eine Sondergebietsfläche ausgewiesen, so dass hierfür kein weiterer Bedarf besteht.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.2 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Gewerbegebiet ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Oberkante der baulichen Anlage.

1.2.3 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Kamine, Lüftungsgeräte, Aufzüge. Sie gelten ferner nicht für Belichtungen und freistehende Kamine.

1.3 Bauweise und Abstandsflächen

1.3.1 Für das gesamte Baugebiet gilt eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig.

1.3.2 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

1.4 Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen

- 1.4.1 Höhenversprünge an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 3,0 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
- 1.4.2 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen weder ganz noch abschnittsweise durch Abböschungen freigelegt werden.
- 1.4.3 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 3,0 m mittlerer Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung zulässig.
- 1.4.4 Böschungen im Bereich Abgrabungen und Aufschüttungen sind fachgerecht zu sichern und flächendeckend zu bepflanzen.
- 1.4.5 Stützmauern bis max. 2,50 m Höhe unter Berücksichtigung von Art. 6 BayBO sind zulässig und fachgerecht einzugrünen. Stützmauern an Gehwegen sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig und mind. 1,50 m vom Gehweg nach hinten versetzt zu errichten und fachgerecht mit einer Vorpflanzung aus heimischen Laubgehölzen zu versehen.
- 1.4.6 Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) wird von OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.6.1 Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassade sind unzulässig.
- 1.6.2 Die Gebäude sind mit Flachdächern auszuführen. Ausnahmsweise können andere Dachformen (z. B. Tonnen-, Sattel-, Pultdächer) zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude notwendig sind und sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.
- 1.6.3 Dachdeckungen aus Zink-, Profilblech, Folien- und Bitumenabdichtungen sind zulässig. Grelle und metallisch glänzende Deckungen sind unzulässig. Gründächer sind zulässig.
- 1.6.4 Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung gemäß 1.2.3 sollen als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidung errichtet werden.

1.7 Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

- 1.7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Stellplätze innerhalb der Grundstückspartellen sind zusammenhängend anzuordnen.
- 1.7.3 Bei der Anlegung von Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 3,0 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Diese Fläche ist mit heimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).
Bei der Eingrünung sind die Festsetzungen unter Punkt 1.13.2 zu beachten.
- 1.7.4 Die Stellplätze sowie deren Zu- und Umfahrten und sonstige Lagerflächen sind aus versickerungsfähigem Material (z. B. offenfugigen, grauen Betonsteinbelag, offenfugigen Pflaster mit Grünanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen, sofern keine anderen gesetzl. Vorschriften dem entgegenstehen.
- 1.7.5 Beim Stellplatznachweis ist von folgendem Schlüssel auszugehen:

Büro-, Dienstleistungsflächen	1 Stellplatz je 20 m ² Nettonutzfläche
Hallenflächen	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.

1.8 Einfriedung

- 1.8.1 Soweit eine Einfriedung der einzelnen Grundstücke erfolgt, ist sie mit max. 2,00 m hohem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun (stehende Rechteckform, graues Material ohne Plastikummantelung) ohne Sockel zulässig.
In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen können bezüglich der Höhe Ausnahmen gewährt werden.
- 1.8.2 Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen 1 m nach hinten versetzt zu errichten und außenseitig fachgerecht zu hinterpflanzen.
- 1.8.3 Metallzäune mit senkrechter Stäbung sind beidseitig zu bepflanzen.
- 1.8.4 Betriebsein- und ausfahrten untereinander müssen einen Mindestabstand von 10 m aufweisen.

1.9 Müllbehälter

Standplätze für Mülltonnen sind gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen bzw. an die Gebäude anzugliedern. Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

1.10 Gestaltung öffentlicher Verkehrsflächen

- 1.10.1 Der 2,0 m breite Mehrzweckstreifen zwischen Straße und Gehweg ist je nach Lage der Grundstückszufahrten als öffentliche Grünfläche auszubilden.
- 1.10.2 Fußwege und Wirtschaftswege sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

1.11 Beleuchtung

- 1.11.1 Peitschenmasten sind nicht zulässig.

1.12 Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün

- 1.12.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen als Baugebietseingrünung und die Grünstreifen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (Auswahl siehe Artenliste). Die Pflanzung von Schnitthecken ist unzulässig. Es sind freiwachsende Hecken mit Sträuchern 1. und 2. Wuchsordnung anzulegen, durchsetzt mit Bäumen
1. und 2. Wuchsordnung gem. 1.12.2.
- 1.12.2 Entlang der inneren Erschließungsstraße ist einseitig alle ca. 15 m Straßenfront ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm STU18/20) zu pflanzen mit flächendeckender Unterpflanzung aus Bodendeckern und Kleinsträuchern. Entlang den Grundstücksgrenzen an der B 85 und der westlichen Grenze des Baugebietes ist ca. alle 20 m ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm STU 18/20) zu pflanzen mit Unterpflanzung durch Sträucher 1. und 2. Wuchsordnung.

1.13 Private Grünbereiche

- 1.13.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die privaten Grün- und Freiflächen sind, soweit sie nicht für Verkehrsanschlüsse und die in Punkt 1.5 beschriebenen Anlagen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzung von Schnitthecken ist nunzulässig.

Die Grundstücksparzelle ist durch einen umlaufenden mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen 2-reihig aus heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste lückenlos zu bepflanzen und zu unterhalten.

- 1.13.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Zusammenhängend angeordnete Stellplätze sind zu begrünen. Je 5 Pkw-Stellplätze und je 1 Bus- bzw. Lkw-Stellplatz ist mindestens 1 Baum (I. Ordnung) anzupflanzen. Im Übrigen sind sonstige Freiflächenbereiche (z. B. Lagerplätze) zu durchgrünen und zu bepflanzen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

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

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

- 1.13.3 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 1.13.4 Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollte jedoch nach neuesten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Ungenießbarkeit unterschieden werden.
- 1.13.5 Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,5 m einzuhalten.
- 1.13.6 Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass die Bepflanzung der Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen hat.
- 1.13.7 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 ogg.	zweigriffeliger Weißdorn
-	crataegus monogyna ogg.	eingriffeliger Weißdorn
G	lagus sylvatico	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 cotharticus	Kreuzdorn
-	rhamnus frangula	Faulbaum

-	rosa canina	Heckenrose
-	rubus caesius	Kratzbeere
-	rubus fruticosus ogg.	Brombeere
-	rubus idaeus	Himbeere
-	salix aurita	Öhrchenweide
-	salix cinerea	Grauweide
-	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

Fassadenbegrünung:

polygonum aubertii	Knöterich
partenocissus engelmannii	Wilder Wein
hedera helix	Efeu

1.14 Abwasserbeseitigung

- 1.14.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Cham anzuschließen.
- 1.14.2 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassersystem der Kläranlage Cham zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern der Untergrund dafür geeignet ist. Desweiteren wird das Niederschlagswasser bei Erfordernis in Rückhaltebecken bzw. -röhren gespeichert und anschließend dosiert an den zentralen Regenwasserkanal der Stadt Cham angeschlossen.

1.15 Werbeanlagen

- 1.15.1 Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- 1.15.2 Werbeanlagen sind nur an Außenwänden zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 4% der jeweiligen Fassadenflächen, höchstens jedoch 20 m² je Betrieb, nicht überschreiten. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind.
- 1.15.3 Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig.

- 1.15.4 Freistehende Großtafelwerbeanlagen, Pylone und Litfasssäulen sind bis max. 10m Höhe zulässig. Die Größe der Großtafelwerbeanlagen darf max. 8m² je Einzelanlage und max. 15 m² für Sammelanlagen betragen.
- 1.15.5 Selbstleuchtende Schriftkästen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von max. 8,0 m zulässig.
- 1.15.6 Bei Werbeanlagen sind grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

1.16 Immissionsschutzmaßnahmen

- 1.16.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, deren Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen den Verkehr der B 85/20 beeinträchtigen würden.

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

HINWEISE

1. Emissionen/Immissionen
Immissionen aus Verkehrslärm von der B 85 im Norden, der B 20 und St 2146 im Süd-Osten sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen. Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte gefordert.
2. Sollte die künftige Nutzung im Gewerbegebiet Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich machen, wird im Abstand von 20 m vom geplanten Fahrbahnrand eine Schallschutzwand errichtet.
3. Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Mit dem Bauantrag ist ein Geländeneivellement vorzulegen.
4. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
5. Bei Flachdächern sollte, soweit möglich, eine extensive Dachbegrünung durchgeführt werden.
6. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und, wenn möglich, einzugrünen.
7. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerbeamt und nach dem Immissionsschutz wird hingewiesen.
8. Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
9. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
10. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
11. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
12. Vor Baubeginn ist die archäologische Befundlage zu klären, z. B. durch streifenförmige Baggersondagen unter Fachaufsicht im Bereich der Baukörper und der Erschließungsstraße. Bei rechtzeitiger Terminierung (3-4 Wochen vor Ausführung) muss die Aufsicht durch Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, erfolgen.

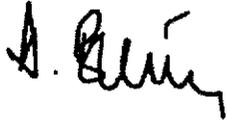
13. Funde historischer Art (z. B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
Dem Beauftragten der Denkmalpflege die jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
14. Sofern der Untergrund dafür geeignet ist, sollte das anfallende Niederschlagswasser (z. B. Dachabwässer) auf dem eigenen Grundstück versickert bzw. gesammelt und zur Toilettenspülung oder Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.
Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Merkblatt ATV-DVWK-M 153, Stand Februar 2000) sind zu beachten.
15. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem sämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze dargestellt sind.
16. Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglichen Lampen und Leuchten empfohlen.
17. Der Einbau von Sonnenkollektoren wird empfohlen.
18. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.
19. Bauwilligen wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen:
 - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
20. Die Merkblätter der E.ON Netz GmbH:
 - Sicherheitsblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen
 - Richtlinien und Bedingungen für den Neu- oder Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich von Hochspannungsleitungen
 - Richtlinien und Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden im Bereich von Hochspannungsleitungen
 - Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmastensind bei der Planung und Ausführung aller Baumaßnahmen zu beachten.
21. Alle Bauanträge für Bauvorhaben, die im Bereich der Leitungsschutzzone der 110 KV und der 20 KV Leitung liegen, sind der E.ON Netz GmbH zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten vorzulegen. Es wird empfohlen, die E.ON Netz GmbH bereits im Entwurfsstadium einzuschalten.

Planunterlagen:

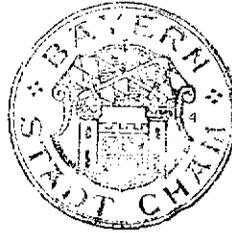
Flurkarte M = 1 : 1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit
können weder aus den Plänen, noch dem Text abgeleitet werden.

Aufgestellt, 23.10.2000, geändert 15.11.2000
geändert 28.12.2000

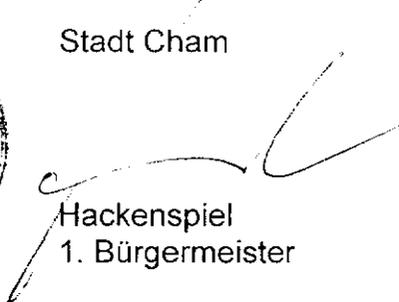
Cham, **16.03.2001**



HARALD BRUNNER Architekt



Stadt Cham



Hackenspiel
1. Bürgermeister

Satzung

über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Cham-Süd"

Nach §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntgabe vom 27.08.1997 (BGBl iS. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl iS. 137) i. V. m. Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 BayBO hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 28.12.2000 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Cham-Süd" als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

§3 Inkrafttreten

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



Cham, den 16.03.2001

Stadt Cham


Hackenspiel (1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.



Cham, den 30.10.2000

Stadt Cham


Hackenspiel (1. Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2000 hat in der Zeit vom 30.10.2000 bis 13.11.2000 stattgefunden.



Cham, den 14.11.2000

Stadt Cham


Hackenspiel (1. Bürgermeister)

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2000 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 16.11.2000 gebilligt und mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2000 bis 27.12.2000 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 28.12.2000

Stadt Cham


Hackenspiel (1. Bürgermeister)

4. Satzung

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



Cham, den 29.12.2000

Stadt Cham


Hackenspiel (v. Bürgermeister)

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Cham-Süd" entwickelt sich aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich (§10 Abs. 2 BauGB). Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.12.2000 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 16.03.2001 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechts-wirksam. 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, den 16.03.2001

Stadt Cham


Hackenspiel (v. Bürgermeister)