

BEGRÜNDUNG

Die Stadt Cham ist bestrebt, ihre Funktion als Mittelzentrum und ihre Attraktivität als Einkaufsstadt für die Region mittel- und langfristig zu sichern.

Um die Abwanderung von Käuferkreisen in andere Orte zu verhindern und die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Cham insgesamt zu erhalten und zu steigern, ist es notwendig, daß ein breit gefächertes Warenortiment angeboten wird.

Käuferkreise aus Cham und des Mittelzentrums Cham können mit dem flächenmäßigen Potential der Innenstadt alleine nicht bedient werden.

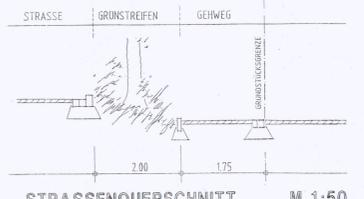
Die Ausweisung von Sondergebieten im Bereich von Janhof an der Rödinger Straße geschieht unter dem Vorbehalt, diese nach fehlenden Flächen bereit zu stellen und baut parallel zu den Bemühungen der Stadt, die Innenstadt zu sanieren.

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Cham besteht darin, durch die im Bereich Janhof neu ausgewiesenen Sondergebiete eine Stärkung des integrierten innerstädtischen Geschäftszentrums zu erreichen.

Auf keinen Fall soll durch die Ausweisung von Sondergebieten die Kaufkraft innerhalb der Stadt unterliegen werden.

Die Flächen der Sondergebiete und/oder das Maß ihrer Nutzung und die Art ihrer Nutzung werden deshalb auch soweit begrenzt, daß das in der Stadt insgesamt zu erwartende Umsatzpotential für Waren des mittel- und langfristigen Bestandes 30 % der Nachfrage nicht übersteigt.

Die Flächen für Lebensmittelverkauf werden für das Plangebiet entsprechend der landesplanerischen Überprüfung durch die Regierung der Oberpfalz auf 1800 m² begrenzt, wodurch wieder die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte nach der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wesentlich beeinträchtigt wird.



5. WERBEANLAGEN

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn ihre Fläche 3,0 % - höchstens jedoch 20,0 m² - der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreitet und wenn sie in ihrer Ausführung nicht unästhetisch sind.

Bei Leuchtbekanntnissen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Werbeflächen auf den Dächern der Gebäude.

Die Errichtung eines freistehenden "Werbeurmes" dessen Höhe 12,5 m nicht überschreitet.

6. PARKFLÄCHEN

Die für den jeweiligen Betrieb erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

Die Befestigung der Stellplätze hat "wasserdurchlässig" zu erfolgen mit "Rasenmattensteinen" Fugenabstand = ca. 3,0 cm

7. GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebauten Flächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

C) HINWEISE

- Bestehende Gebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorhandene Grenzsteine
 - Flurstück-Nummern
 - Höhenschichtlinien
 - zu errichtende Gebäude
 - Bestehende Gasleitung FGN
8. Eine ungeschränkte Bebaubarkeit der östlichen Baufläche setzt voraus, daß die dingliche Belastung des Grundstücks für den dort vorhandenen öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanal u.a. Baubeginn aufgelöst wird.

BEBAUUNGSPLAN : "REGENTAL-CENTER"

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1. Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe mit begrenzter Lebensmittelverkauffläche gem. § 11 Abs. 2 BauNVO - 1990
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1. GRZ Grundflächenzahl
 - 2.2. GFZ Geschosflächenzahl
 - 2.3. l,II Anzahl Vollgeschosse
- BAUWEISE
 - 3.1. b besondere (abweichende) Bauweise
 - 3.2. Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN
 - 4.1. Straßenbegrenzungslinie
 - 4.2. Verkehrsfläche
 - 4.3. Verkehrsfläche besonders Zweckbestimmung: Bushaltestelle CPN
 - 4.4. Einfahrtsbereich
 - 4.5. Einfaahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN ODER DIE VERWERTUNG ODER BEISEITIGUNG VON ABWÄSSERN ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

- Mit Leistungsbereit belastete Flächen
- Bestehender Schmutzwasser-Kanal
- Bestehender Regenwasser-Kanal

6. GRÜNFLÄCHEN

- Umgrünung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu erhaltende Sträucher
- neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
- Fassadenbegrünung

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze, wasserdurchlässige Ausführung

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT

- NUTZUNG
 - Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe mit begrenzter Lebensmittelverkauffläche gem. § 11 Abs. 2 BauNVO - 1990
 - Die Art der Nutzung, sowie das Maß der Nutzung werden wie folgt festgesetzt:
 - ein SB-Warenhaus mit 7.500 m² Verkaufsfläche
 - ein Bau- und Gartenmarkt mit 4.525 m² Verkaufsfläche
 - ein Elektromarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche
 - sechs kleinere Läden mit insgesamt 600 m² Verkaufsfläche
 - Die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel ist begrenzt auf 1.100 m².
 - Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben, beträgt das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung:
 - Zahl der Vollgeschosse = I / II (Grundflächenzahl) GRZ = 0,8 (Geschosflächenzahl) GFZ = 1,6
- GEBÄUDE
 - Besondere Bauweise: wie "offene Bauweise" nach § 22, Abs. 4, mit zulässiger Baukörperlänge bis 130,0 m
 - Baukörper: Die Baukörper sind nach maximal 85,0 m Fassadenlänge durch Vor- oder Rücksprünge zu gliedern
 - Dachform: Flachdach für Hauptgebäude; Flachdach oder Pultdach für Nebengebäude
 - Dachneigung: Hauptgebäude bis 3,0 Grad; Nebengebäude bis 15,0 Grad
 - Dachdeckung: Flachdachbahnen oder Dachfolien max. 20,0 cm (Attika)
 - Dachaufbauten: Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig, soweit sie sich schräg aus der gesamten Dachgestaltung heben
 - Traufhöhe: bei 2 Vollgeschossen max. 10,50 m bei 1 Vollgeschos max. 5,50 m zulässig, gemessen ab natürlichem Gelände
 - Fassaden: Putzfassaden mit einfachen Putzmustern; alternativ Fassaden mit Holz- oder Metallverkleidung; metallisch glänzende Oberflächen sind nicht zulässig

3. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung
 - Bepflanzung und Eingrünung richten sich nach den Darstellungen im Bebauungsplan in Verbindung mit den Angaben im Grünordnungsplan
 - Bei Bauanträgen ist die nach diesem Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung in einem Freiflächenangebotsplan nachzuweisen
 - Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Austritt einer Pflanze ist entsprechend den Bepflanzungsplanfestsetzungen nachzuweisen
 - Es sind ausschließlich heimische Gewächse zu verwenden
- Artenauswahl
 - Bäume:
 - Birgahorn
 - Hainbuche
 - Stieleiche
 - Vogelbeere
 - Bürgelne
 - Fröhleichen
 - Linde
 - Salzweide
 - Schwarzalpe
 - Sonnbirke
 - Hainbuche
 - Rotbuche
 - Eiche
 - Zitterpappel
 - Vogelkirsche
 - Hornahorn
 - Esbuche
 - Acer pseudoplatanus
 - Carpinus betulus
 - Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Ulmus glabra
 - Prunus padus
 - Tilia cordata
 - Acer platanoides
 - Alnus glutinosa
 - Betula pendula
 - Cornus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Populus euphratica
 - Prunus avium
 - Pyrus communis
 - Sorbus aucuparia
- Sträucher:
 - Hazelnuß
 - Hackensüßholz
 - Hartweid
 - Weißdorn
 - Schneeball
 - Schreibulme
 - Präpflerhüchen
 - Villarsrose
 - Holunder
 - Strauchweiden
 - Kreuzdorn
 - Faulbaum
 - Besertrüchler
 - Rhamnus catharticus
 - Rhamnus frangula
 - Rubus coccineus
 - Rubus idaeus

Fassadenbegrünung

- Knötchen
- Polygonum aubertii
- Parthenocissus engelmannii
- Wilder Wein
- Efeu
- Hadera helix

b) Bepflanzung der Schutzstreifen an der westl. und nördl. Grenze

Die im Zuge der Flurbereinigung Cham als "Schutzstreifen" und entwerterwert skizzierten Kleinstrukturen innerhalb der im Norden bzw. Westen an das Plangebiet anschließenden Flächen werden mit dem festgesetzten Schutzstreifen gegen die geplante Bepflanzung abgesperrt.

Die Bepflanzung dieser Schutzstreifen hat mit Bäumen bzw. Baumgruppen zu erfolgen.

Die Bäume und Baumgruppen sind mit Sträuchern zu hinterlagern. Pflanzabstand der Sträucher = 1,50 m

Die bestehende Mauer im südlichen Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ist beidseitig wie folgt zu bepflanzen: Außenseite Klettergerste, Innenseite eine Reihe einheimische Sträucher

c) Bepflanzung in Verbindung mit Verkehrsflächen

Strassenzeilbepflanzung

Erfolg der "Rödinger Straße" ist zwischen Fahrbahn und Gehweg ein mindestens 2,0 m breiter Grünstreifen anzuräumen, der mit großkräftigen Bäumen zu bepflanzen ist. Pflanzabstand der Bäume untereinander = je 10,0 m.

Der übrige Bereich des Grünstreifens ist mit Sträuchern auszubepflanzen.

Durchgrünung von Parkflächen

Die Durchgestaltung der Parkflächen ist gemäß der Festsetzungen im Grünordnungsplan durchzuführen.

Als Pflanzware ist mindestens folgende Qualitätstufe zu verwenden, die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammdurchmesser von 20,0 bis 25,0 cm, wurzel- dreimal verschult und werden ohne Ballen eingepflanzt.

Im Bereich der Stellplätze ist ausschließlich "Baumgipfelpflaster" mit einer Fugenabstand = 3,0 cm, damit die Versickerung dieser Flächen über die begrenzten Fugen erfolgen kann.

Es ist darauf zu achten ist, daß die zu pflanzenden Bäume innerhalb der Parkflächen mit geeigneten Maßnahmen gegen Beschädigungen durch ein- und ausparkende Fahrzeuge gesichert werden.

d) Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Ferngas Nordbayern GmbH

Bäume und tiefwurzende Sträucher dürfen nur im 1,00 m Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungsachse nach örtlicher Einweisung der FGN gepflanzt werden.

4. TECHNISCHE EINRICHTUNGEN ZUR ENERGIEVERSORGUNG

Für die örtliche Stromversorgung evtl. notwendige Trafostationen sind in den zu errichtenden Gebäuden einzuplanen

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 25.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss vom 25.03.1993 wurde am 23.06.1993 öffentlich bekannt gemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.08.1993 hat in der Zeit vom 23.06.1993 bis 09.07.1993 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.1993 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 22.07.1993 gebilligt und mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.1993 bis 08.07.1993 öffentlich ausgestellt.

- Mit Schreiben vom 10.02.94 hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11, Abs. 3 BauGB).
- Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 11.02.94 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

- Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsvorschriften des § 44, Abs. 3, Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2, Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayGO erläßt der Stadtrat Cham folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Regental-Center" in der Fassung vom 10.11.1993 ist beschlossen.

§ 2
Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen - mit allen örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

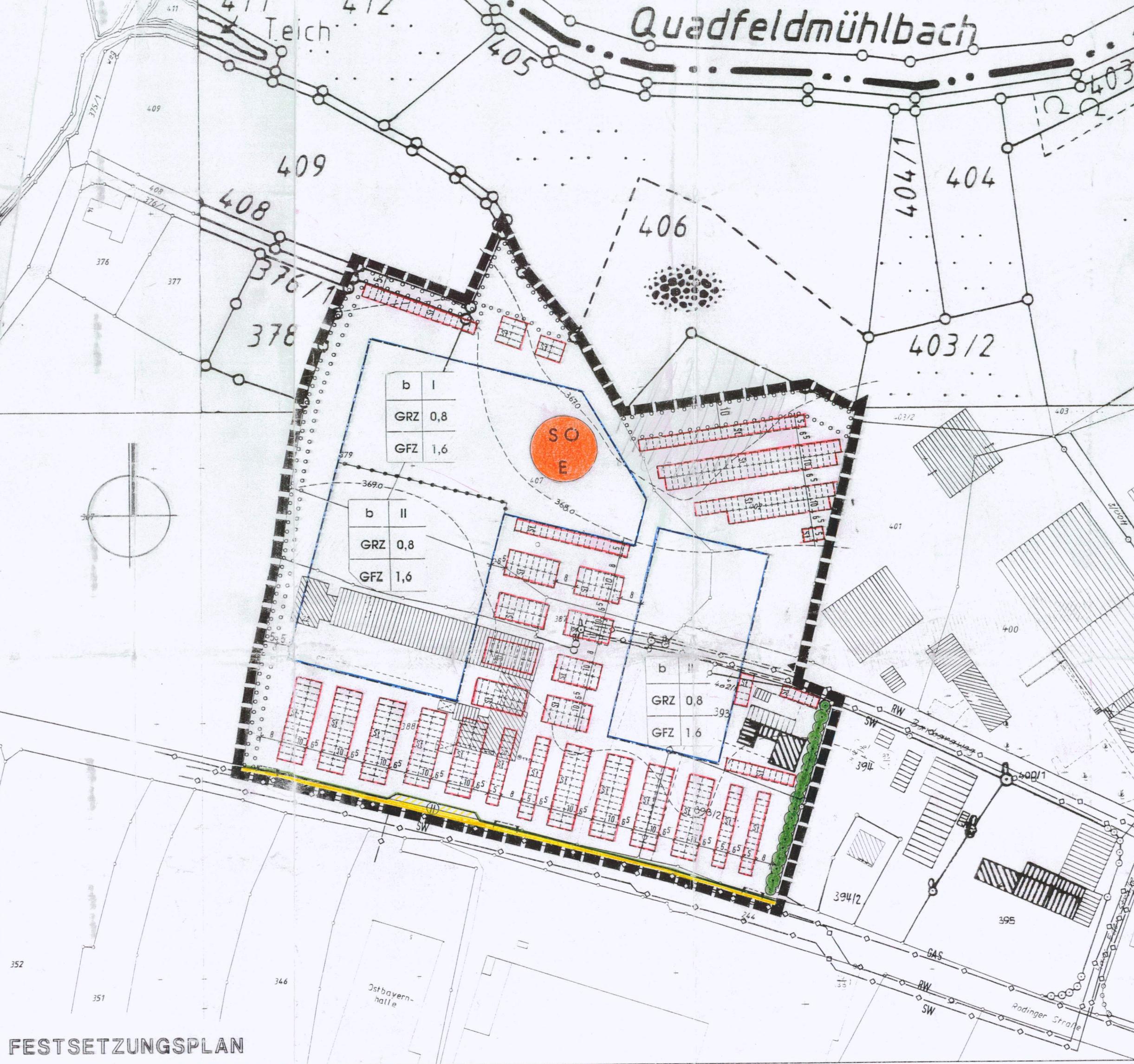
STADT CHAM, LANDKREIS CHAM BAUGEBIET : "REGENTAL - CENTER"

PLANUNG : ARCHITEKTURBÜRO HANS ENGL DIPL.-ING. WALDSCHMIDTSTR. 15 93413 CHAM

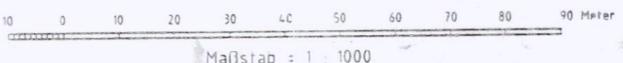
AUFGESTELLT : CHAM, DEN 16.06.1993
GEÄNDERT : 21.07.1993
GEÄNDERT : 10.11.1993

Quadfeldmühlbach

411 Teich 412



FESTSETZUNGSPLAN



Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG)

BEREITUNGSPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1.  "Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe mit begrenzter Lebensmittelverkaufsfläche" gem. § 11 Abs 2 BauNVO - 1990

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. **GRZ** Grundflächenzahl
- 2.2. **GFZ** Geschoßflächenzahl
- 2.3. **I,II** Anzahl Vollgeschosse

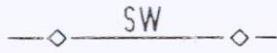
3. BAUWEISE

- 3.1. **b** besondere (abweichende) Bauweise
- 3.2.  Baugrenze

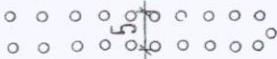
4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2.  Verkehrsfläche
- 4.3.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle ÖPN
- 4.4.  Einfahrtsbereich
- 4.5.  Einfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN ODER DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSERN ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

- 5.1  Mit Leitungsrechten belastete Flächen
- 5.2  Bestehender Schmutzwasser-Kanal
- 5.3  Bestehender Regenwasser-Kanal

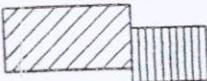
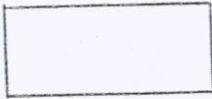
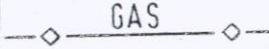
6. GRÜNFLÄCHEN

- 6.1  Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 6.2  zu erhaltende Sträucher
- 6.3  neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 6.4  Fassadenbegrünung

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.2  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 7.3  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, wasserdurchlässige Ausführung

C) HINWEISE

1.  Bestehende Gebäude
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Vorhandene Grenzsteine
4. 393  Flurstück-Nummern
5.  Höhengichtlinien
6.  zu errichtende Gebäude
7.  Bestehende Gasleitung FGN

8. Eine uneingeschränkte Bebaubarkeit der östlichen Baufläche setzt voraus, daß die dingliche Belastung des Grundstücks für den dort vorhandenen öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanal vor Baubeginn aufgelöst wird.

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. NUTZUNG

Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe mit begrenzter Lebensmittel-Verkaufsfläche (gem. § 11 Abs.2 BauNVO - 1990)

Die Art der Nutzung, sowie das Maß der Nutzung werden wie folgt festgesetzt:

- ein SB-Warenhaus mit 7.500 m² Verkaufsfläche
- ein Bau- und Gartenmarkt mit 4.525 m² Verkaufsfläche
- ein Elektromarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche
- sechs kleinere Läden mit insgesamt 600 m² Verkaufsfläche

Die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel ist begrenzt auf 1.800 m².

Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben, beträgt das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse = 1 / II

(Grundflächenzahl) GRZ = 0,8

(Geschoßflächenzahl) GFZ = 1,6

Die Festsetzungen bezüglich Geschöszahl, GRZ und GFZ sind **Maximalwerte**.

2. GEBÄUDE

- Besondere Bauweise: wie "offene Bauweise" nach § 22, Abs. 4, mit zulässiger Baukörperlänge bis 130,0 m
- Baukörper : Die Baukörper sind nach maximal 85,0 m Fassadenlänge durch Vor- oder Rücksprünge zu gliedern
- Dachform : Flachdach für Hauptgebäude; Flachdach oder Pultdach für Nebengebäude
- Dachneigung : Hauptgebäude bis 3,0 Grad
Nebengebäude bis 15,0 Grad
- Dachdeckung : Flachdachbahnen oder Dachfolien
- Dachüberstand : max. 20,0 cm (Attika)
- Dachaufbauten : Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig, soweit sie sich schlüssig aus der gesamten Dachgestalt herleiten.
- Traufhöhe : bei 2 Vollgeschossen max. 10,50 m
bei 1 Vollgeschoß max. 5,50 m zulässig, gemessen ab natürlichem Gelände
- Fassaden : Putzfassaden mit einfachen Putzmustern;
alternativ Fassaden mit Holz- oder Metallverkleidung; metallisch glänzende Oberflächen sind nicht zulässig

Gebäudeflucht : Anordnung der südliche Gebäudeflucht entlang der " Rodinger-Straße " parallel zum Straßenverlauf.

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern:
Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände.
Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

a.) Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

Bepflanzung und Eingrünung richten sich nach den Darstellungen im Bebauungsplan in Verbindung mit den Angaben im Grünordnungsplan.

Bei Bauanträgen ist die nach diesem Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung in einem Freiflächen-gestaltungsplan nachzuweisen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen nachzupflanzen.

Es sind ausschließlich heimische Gewächse zu verwenden.

Artenauswahl:

Bäume:	<ul style="list-style-type: none">- Bergahorn- Hainbuche- Stieleiche- Vogelbeere- Bergulme- Traubenkirsche- Linde- Spitzahorn- Schwarzerle- Sandbirke- Hainbuche- Rotbuche- Esche- Zitterpappel- Vogelkirsche- Holzbirne- Eberesche	<ul style="list-style-type: none">Acer pseudoplatanusCarpinus betulusQuercus roburSorbus aucupariaUlmus glabraPrunus padusTilia cordataAcer platanoidesAlnus glutinosaBetula pendulaCarpinus betulusFagus sylvaticaFraxinus excelsiorPopulus tremulaPrunus aviumPyrus communisSorbus aucuparia
Sträucher:	<ul style="list-style-type: none">- Haselnuß- Heckenkirsche- Hartriegel- Weißdorn - Schlehdorn- Schneeball- Pfaffenhütchen- Wildrosen - Holunder - Strauchweiden - Kreuzdorn- Faulbaum- Beerensträucher	<ul style="list-style-type: none">Corylus avellanaLonicera xylosteumCornus sanguineaCrataegus monogyna laevigataPrunus spinosaViburnum opulusEuonymus europaeusRosa canina, rugosa multiflora, nitida, rubiginosa, moyesiSambucus nigra und racemosaSalix aruita, caprea purpurea nana Rhamnus catharticusRhamnus frangulaRubus caesius, fructi- cosus, idaeus

Fassadenbegrünung:

- | | |
|---------------|----------------------------|
| - Knöterich | Polygonum aubertii |
| - Wilder Wein | Parthenocissus engelmannii |
| - Efeu | Hedera helix |

b.) Bepflanzung der Schutzstreifen an der westl. und nördl. Grenze

Die im Zuge der Flurbereinigung Cham als schützens- und erhaltenswert kartierten Kleinstrukturen innerhalb der im Norden bzw. Westen an das Plangebiet anschließenden Flächen, werden mit den festgesetzten Schutzstreifen gegen die geplante Bebauung abgepuffert.

Die Bepflanzung dieser Schutzstreifen hat mit Bäumen bzw. Baumgruppen zu erfolgen.

Die Bäume und Baumgruppen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen; Pflanzabstand der Sträucher = 1 Strauch je 1,5 m.

Die bestehende Mauer im südlichen Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ist beidseitig wie folgt zu bepflanzen: Außenseite Klettergehölze, Innenseite eine Reihe einheimische Sträucher

c.) Bepflanzung in Verbindung mit Verkehrsflächen

Straßenbegleitbepflanzung

Entlang der " Rodinger-Straße " ist zwischen Fahrbahn und Gehweg ein mindestens 2,0 m breiter Grünstreifen anzuordnen, der mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen ist - Pflanzabstand der Bäume untereinander = je 10,0 m.

Der übrige Bereich des Grünstreifens ist mit Sträuchern auszupflanzen.

Durchgrünung von Parkflächen

Die Durchgestaltung der Parkflächen ist gemäß der Festsetzungen im Grünordnungsplan durchzuführen.

Als Pflanzware ist mindestens folgende Qualitätsstufe zu verwenden: die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von 20,0 bis 25,0 cm, wurden dreimal verschult und werden ohne Ballen eingepflanzt.

Im Bereich der Stellplätze ist ausschließlich "Rasenfugenpflaster" zu verlegen (Fugenabstand = 3,0 cm), damit die Versickerung dieser Flächen über die begrünten Fugen erfolgen kann.

Es ist darauf zu achten, daß die zu pflanzenden Bäume innerhalb der Parkreihen mit geeigneten Maßnahmen gegen Beschädigungen durch ein- und ausparkende Fahrzeuge gesichert werden.

d.) Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Ferngas Nordbayern GmbH

Bäume und tiefwurzelnnde Stürucher dürfen nur im lichten Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungsachse nach örtlicher Einweisung der FGN gepflanzt werden.

4. TECHNISCHE EINRICHTUNGEN ZUR ENERGIEVERSORGUNG

Für die örtliche Stromversorgung evtl. notwendige Trafostationen sind in den zu errichtenden Gebäuden einzuplanen

5. WERBEANLAGEN

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn ihre Fläche 3,0 % - höchstens jedoch 20,0 m² - der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreitet und wenn sie in ihrer Ausführung nicht verunstalten.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Werbeflächen auf den Dächern der Gebäude.

Die Errichtung eines freistehenden "Werbeturmes" ist innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn dessen Höhe 12,5 m nicht überschreitet.

6. PARKFLÄCHEN

Die für den jeweiligen Betrieb erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

Die Befestigung der Stellplätze hat "wasser-durchlässig" zu erfolgen mit "Rasenfugensteinen" Fugenabstand = ca. 3,0 cm.

7. GEBÄUDEABSTÄNDE

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

PRÄAMBEL

~~g. 00 (H. Schmidbauer)~~
~~B.Nr. 4.2.7. 45~~
rechtsverbindlich seit 05.07.94

Aufgrund des § 2, Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Regental - Center" in der Fassung vom 10.11.1993 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen - mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Cham, den 12.11.1993
Stadt Cham

Hackenspiel
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 25.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß vom 25.03.1993 wurde am 23.06.1993 ortsüblich bekannt gemacht.



Cham, den 24.06.93
Stadt Cham

[Handwritten Signature]
Hackenspiel
1. Bürgermeister

- b) Die Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.1993 hat in der Zeit vom 23.06.1993 bis 09.07.1993 stattgefunden.



Cham, den 12.07.1993
Stadt Cham

[Handwritten Signature]
Hackenspiel
1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.1993 wurde mit Stadtratsbeschuß vom 22.07.1993 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.1993 bis 08.09.1993 öffentlich ausgelegt.



Cham, den 09.09.1993
Stadt Cham

[Handwritten Signature]
Hackenspiel
1. Bürgermeister

d) Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.11.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.11.1993 als Satzung beschlossen.



Cham, den 12.11.1993
Stadt Cham

[Handwritten Signature]
Hackenspiel
1. Bürgermeister

e) Mit Schreiben vom **10.02.94** hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11, Abs. 3 BauGB).



Cham, den **11.02.94**
Stadt Cham

[Handwritten Signature]
Hackenspiel
1. Bürgermeister

f) Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am **05.07.94** gemäß §12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Cham, den **05.07.94**
Stadt Cham

Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

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

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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



Cham, den **05.07.94**
Stadt Cham

Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister