

BEBAUUNGSPLAN: SÜDLICH DER RODINGER STRASSE

- ZEICHNERKLÄRUNG**
- A) PLANLICH GEGENSTÄNDE**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9, Abs. 7 BauGB 1990)
 - Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, außer Lebensmittelhandel (§ 11, Abs. 2 BauStVO 1990)
 - Sondergebiet für Ausstellungen (§ 11, Abs. 2 BauStVO 1990)
 - Abgrenzung unterirdischer Netze
 - Abgrenzung der Schutzzone für Hochspannungsleitungen (20 KV - Oberleitung der OBG) (§ 5, Abs. 2, Nr. 4 und Abs. 6, § 9, Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauStVO) Die Beplanung in Schutzbereich darf nur durch niedrige Vegetationsarten mit einem Abstand von 2,50 m zwischen Bäumen und Leitungsseilen erfolgen.
 - Abgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind
 - Beplanung mit großkronigen Bäumen, Pflanzabstand 10 m
 - Abgrenzung der Flächen aus Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - BEM
 - Abgrenzung der Flächen der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - BEBAM

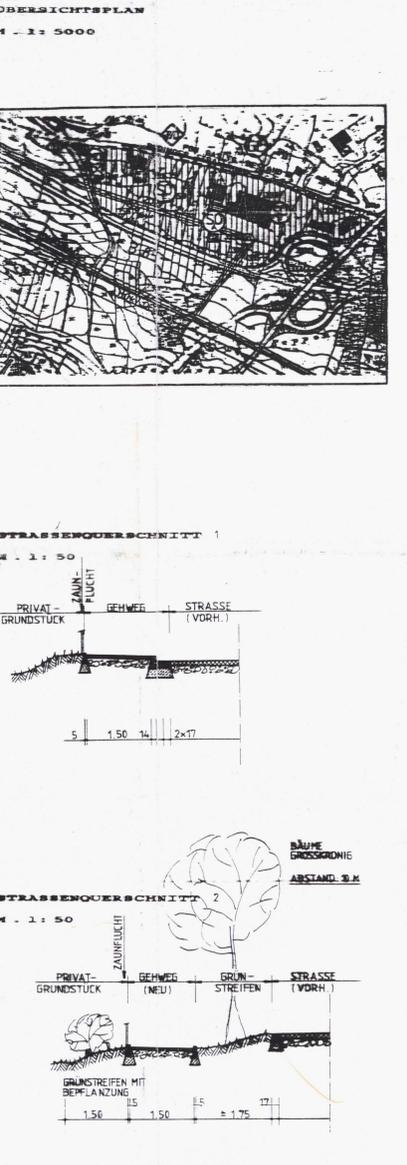
- B) HINWEISE**
- Z: Maximale Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ: Grundflächenzahl
 - GFZ: Geschossflächenzahl
 - F: Flächennutzung
 - TS: Transformatorstation
 - GW: Grundwasser
 - GW: bestehender Schutzwasserkanal
 - GW: bestehender Regenwasserkanal
 - Schutzstreifen: 4 m breit, für die Gasversorgungsleitungen
 - Bäume und stehende Sträucher sind im Lichtschneidabstand von 2,0 m links und rechts der Leitungssache nach örtlicher Einweisung der Ferngas Nordbayern GmbH zu pflanzen.
 - Bestehende Gebäude
 - Bestehende Grünzonen
 - Flurstücksgrenzen
 - Bauabgrenzung

- C) NACHRICHTLICHE HINWEISE FÜR DIE SONNENSTRAHLENPLANUNG**
- Schutzstreifen, 10 m breit, für Lärmschutzmaßnahmen (Wohnen) im Einzugsbereich der Bundesstraße 3 20 / 3 85 mit Grundbesitzverhältnissen (gemäß) für Abgrenzung des 2-stufigen Bauens der Bundesstraße 3 85

- BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**
- Sondergebiet (mit Nutzungsbeschränkung) (SO₁ / SO₂)**
- SO₁** (§ 11, Abs. 2 BauStVO 1990) Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, außer Lebensmittelhandel (§ 11, Abs. 2 BauStVO 1990)
- SO₂** (§ 11, Abs. 2 BauStVO 1990) Sondergebiet für Ausstellungen
- Das zulässige Maß der baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans geringere Werte ergeben:
- Z (Maximale Zahl der Vollgeschosse) = 11
 - GRZ (Grundflächenzahl) = 0,8
 - GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,6
- Besondere Bauweise: Bauweise offen nach § 22, Abs. 4, mit zulässiger Baukörperlänge bis 80 m.
- Dachneigung:** 0° - 35°
Dachform: Flachdach oder Satteldach
Halbdach- und Vollwalddächer sind nicht zulässig.
Dachdeckung: nicht zulässig; metallisch glänzend
Dachüberstand: max. 50 cm bei Satteldach
Dachziegel: max. 30 cm bei Flachdach (Attika)
Firnstrichung: parallel zur Längsachse
Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 30° beträgt. Die Breite der Dachaufbauten ist auf max. 2,50 m, die Höhe auf max. 1,20 m zu begrenzen. Einbindung wie Hauptgebäude. Fenster nicht größer als Einzelfenster in der Fassade, Dachanschlüsse (Dachterrassen) sind unzulässig
Zustück: max. 30 cm
Traufhöhe: max. 7,00 m ab natürlichem Gelände
Baukörper: Baukörper sind in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, daß sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen. Der Baukörper ist grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln, Seitenverhältnis ca. 1:1 bis 2:1
Fassaden: Fassaden können verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Stark aufwendige Putzwerkstoffe oder Zierputze sind unzulässig. Attiken in Beton oder Metall mit hellem, zurückhaltender Farbgebung. Brille oder metallisch glänzende Metallteile mit Ausnahme von Aufhängeschloß sind unzulässig. Größe kahle Wandflächen sind mit Kleinfassaden zu begrenzen. Balkenputz und Plattenputz an den Fassaden sind zulässig und vorschlagsweise.
Sockelhöhe: max. 30 cm

- Mit Gebäuden fest verbundene Werbemittel sind zulässig, wenn sie 50 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Freistehende, von Gebäude losgelagerte Werbemittel sind unzulässig. Sogenannte Hauszeichen dürfen eine Ausladung von 0,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen können für funktionellen Zwecken zugelassen werden.
Bei Leuchtbildern sind grelle Farben, Farbwechselungen und Wechsellicht unzulässig.
Nicht gestattet sind beleuchtete Balken oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.
Die für den jeweiligen Betrieb erforderliche Parkfläche ist ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
Für die Straßenseite, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur verputzte bzw. grüne, kunststoffbeschichtete Mauerwerkmauern mit innenliegender Eisenablage, max. Höhe 1,80 m zulässig. Punktsäulen, die mit der Geländeoberfläche abschließen, sind zulässig.
Die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit einer Hinterpflanzung, mind. 2,00 m breit, aus belaubtem Strauch und Gehölzarten auszugestatten. Höhere Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Fläche regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung.

- GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**
- Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist entlang der südlichen Grenze ein mind. 10 m breiter und entlang der westlichen Grenze ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Entlang der östlichen Grenze ist die verbleibende Fläche zwischen der Baugrenze und der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ebenso als Pflanzstreifen auszubilden (Bauabstand ca. 10 m) bepflanzt wird.
Hinter den, an den Gehweg anschließenden Einfriedungen (Zaun) ist mind. ein Grünstreifen von 1,50 m Breite vorzusehen, der mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist (siehe Regelschnitt).
Bei der Anlage der Parkplätze ist darauf zu achten, daß insgesamt mind. 10% der Gesamtfläche als offene Vegetationsfläche (z.B. Pflanzinsel) verbleibt und mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird (mind. alle 10 Parkplätze ein Baum).
Für die Befestigung der Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Befestigungsarten zugelassen.
Artenliste für Bepflanzung:
Großkronige Bäume: Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Betula pendula
Kleinkronige Bäume: Acer campestre, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Prunus avium
Sträucher über 4,00 m Höhe: Corylus avellana, Crataegus monogyna, Sambucus nigra, Salix purpurea, Nasa, Fagus, Salix alba
Sträucher bis 4,00 m Höhe: Cornus sanguinea, Eucalyptus globulus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Viburnum opulus, Lantana, Salix aurita, repens, Symplocos alba, Ribes alpinum



VERFAHRSVERMERKE

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 28.01.1993, ergänzt durch Beschluß vom 14.11.1993, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß vom 28.01.1993 wurde am 03.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Cham, den 04.02.1993
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Cham, den 28.08.1993
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.1993... wurde mit Stadtratsbeschluß vom 20.02.1992... genehmigt und mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.1992... bis 27.04.1992... öffentlich ausgestellt.

Cham, den 28.04.1992
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Der Stadtrat Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.04.1993... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 28.04.1993... als Satzung beschlossen.

Cham, den 30.04.1993
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Mit Schreiben vom 30.08.1993... hat der Landratsamt Cham nicht beantragte Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB... als Satzung beschlossen.

Cham, den 30.08.1993
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beantragte Bebauungsplan wurde am 23.09.1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Cham, den 24.09.1993
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan ist gemäß rechtsverbindlich.
Auf die Bestätigung des § 44, Abs. 2 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 24.09.1993
Stadtrat Cham
Hackenspieler
1. Bürgermeister

VERBÜNDLICHER BEBAUUNGSPLAN

STADT CHAM

BAUGEBIET: "SÜDLICH DER RODINGER STRASSE"

PLANUNG: ING. BORO GERHARD WEINDL
STREIFENEG 7 8490 CHAM

AUFGESTELLT: CHAM, DEN 28.04.1993

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FLÄCHLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9, Abs. 7 BauGB 1986)



Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, außer Lebensmittelhandel (§ 11, Abs. 2 BauNVO 1990)



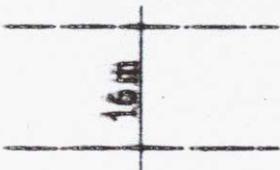
Sondergebiet für Ausstellungen (§ 11, Abs. 2 BauNVO 1990)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze



Umgrenzung der Schutzzone für Hauptversorgungsleitungen (20 kV - Oberleitung der OBAG)

(§ 5, Abs. 2, Nr. 4 und Abs. 6,

§ 9, Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BBauC)

Die Bepflanzung im Schutzbereich darf nur durch niedrige Wuchsarten mit einem Abstand von 2,50 m zwischen Bäumen und Leiterseilen erfolgen.



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Bepflanzung mit großkronigen Bäumen, Pflanzabstand 10 m



Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - NEU



Umgrenzung der Flächen der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - BESTAND

Z

Maximale Zahl der Vollgeschosse

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl



Firstrichtung



Hauptversorgungsleitung Elektrizität
(30 kV - Leitung der OBAG)



Transformator-Station



FGN - Gasleitung



Schutzzone, 4 m breit, für die Gas-
versorgungsleitungen

Bäume und tiefverzweigte Sträucher sind
im lichten Abstand von 2,0 m links und
rechts der Leitungsachse nach örtlicher
Einweisung der Ferngas Nordbayern GmbH
zu pflanzen.

B) HINWEISE



Bestehende Gebäude



Bestehende Grenzen



Floorstücknummern



Bemerkungsgrenze



Bodendenkmal



Denkmal



Höenschichtlinien



bestehender Schmutzwasserkanal



bestehender Regenwasserkanal



Kanalleitungs-, Reinigungs- und Belassungsrechte,
errichtungs- und Belassungsrecht,
sowie Grundstücksbetretungs- und
Reparaturvornahmerecht und Unter-
lassungsverpflichtung

für Flurstück :

339 Altenmarkt vom 31.07.85,
eingetr. 16.09.85

333/1 Altenmarkt vom 18.09.84,
eingetr. 30.10.84

333/5 Altenmarkt vom 18.09.84,
eingetr. 30.10.84

C) NACHRICHTLICHE HINWEISE FÜR DIE BUNDESSTRASSENPLANUNG



Schutzstreifen, 10 m breit, für Lärmschutzmaßnahmen (Wänden) im Einmündungsbereich der Bundesstraßen B 20 / B 85 mit Grunderwerbsgrenzen (neu) für Abbiegespur des 2-bahnigen Ausbaus der Bundesstraße B 85

BEBAUUNG SVORSCHRIFTEN

Sondergebiet (mit Nutzungsbeschränkung) (SO_e / SO_a)

SO_e (§ 11, Abs.2 BauNVO 1990) Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, außer Lebensmittelhandel (§ 11, Abs.2 BauNVO 1990).

SO_a (§ 11, Abs.2 BauNVO 1990) Sondergebiet für Ausstellungen

Das zulässige Mächstmaß der baulichen Nutzung beträgt, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geringere Werte ergeben:

Z	(Maximale Zahl der Vollgeschosse)	= II
GRI	(Grundflächenzahl)	= 0,8
GFI	(Geschossflächenzahl)	= 1,6

Besondere Bauweise: Bauweise offen nach § 22, Abs.4, mit zulässiger Baukörperlänge bis 80 m.

Dachneigung	:	0° - 35°
Dachform	:	Flachdach oder Satteldach Halbwalm- und Vollwalmdächer sind nicht zulässig.
Dachdeckung	:	rot mit Ausnahme von Flachdächern nicht zulässig: metallisch glänzend
Dachüberstand	:	max. 50 cm bei Satteldach max. 20 cm bei Flachdach (Attika)
Firstrichtung	:	parallel zur langen Gebäudeseite
Dachaufbauten	:	Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 30° beträgt. Die Breite der Dachgaube ist auf max. 2,50 m, die Höhe auf max. 1,20 m zu begrenzen. Eindeckung wie Hauptdachflächen, Fenster nicht größer als Einzelfenster in der Fassade, Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig
Kniestock	:	max. 50 cm
Traufhöhe	:	max. 7,00 m ab natürlichem Gelände
Baukörper	:	Baukörper sind in ihrer Proportion und Gesamtgestaltung so auszuführen, daß sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen. Der Baukörper ist grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln, Seitenverhältnis ca. 1,4:1 bis 2,3:1
Fassaden	:	Fassaden können verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Stark auffallende Putzmuster oder Zierputze sind unzulässig. Attika in Beton oder Metall mit heller, zurückhaltender Farbgebung. Grelle oder metallisch glänzende Materialien mit Ausnahme von Kupferblech sind unzulässig. Größere kahle Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Berankungen und Pflanzspaliere an den Fassden sind zulässig und wünschenswert.
Sockelhöhe	:	max. 30 cm

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie 5% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Freistehende, vom Gebäude losgelöste Werbeanlagen sind unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten. Ausnahmen können für Tankstellen zugelassen werden.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

Die für den jeweiligen Betrieb erforderliche Parkfläche ist ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Für die straßenseitige, seitliche und rückwärtige Einfriedung sind nur verzinkte bzw. grüne, kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune mit innenliegenden Eisensäulen, max. Höhe 1,80 m einschl. Punktfundamenten, die mit der Geländeoberfläche abschließen, zulässig.

Die Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit einer Hinterpflanzung, mind. 2,00 m breit, aus heimischen Strauch- und Gehölzarten einzugrünen. Höhere Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

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

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Zur Einbindung des Baugbietes in die Landschaft ist entlang der südlichen Grenze ein mind. 10 m breiter und entlang der westlichen Grenze ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzuordnen.

Entlang der östlichen Grenze ist die verbleibende Fläche zwischen der Baugrenze und der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ebenso als Pflanzstreifen auszubilden.

Die für den Straßenverkehr erforderlichen Sichtdreiecke sind freizuhalten.

Zur Schaffung eines freundlichen Straßenbildes für ein ansprechendes Einkaufs- und Handelszentrum ist entlang der Rödinger Straße zwischen Fahrbahn und Gehweg ein mind. 1,75 m breiter Grünstreifen anzuordnen, der mit einer großkronigen Baumreihe (Baumabstand ca. 10 m) bepflanzt wird.

Hinter den, an den Gehweg anschließenden Einfriedungen (Zaun) ist mind. ein Grünstreifen von 1,50 m Breite vorzusehen, der mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist (siehe Regelschnitt).

Bei der Anlage der Parkplätze ist darauf zu achten, daß insgesamt mind. 10% der Gesamtparkfläche als offene Vegetationsfläche (z.B. Pflanzinseln) verbleibt und mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird (mind. alle 10 Parkplätze ein Baum).

Für die Befestigung der Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Befestigungsarten zugelassen.

Artenliste für Bepflanzung:

Großkronige Bäume:

Acer platanoides, *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*,
Tilia cordata, *Betula pendula*

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre, *Alnus glutinosa*, *Carpinus betulus*,
Sorbus aucuparia, *Prunus avium*

Sträucher über 4,00 m Höhe:

Corylus avellana, *Crataegus monogyna*, *Sambucus nigra*,
Salix purpurea, *nana*, *caprea*, *smithiana*

Sträucher bis 4,00 m Höhe:

Cornus sanguinea, *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*,
Lonicera xylosteum, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*,
Viburnum opulus, *lantana*, *Salix aurita*, *repens*,
Symphoricarpos albus, *Ribes alpinum*

PRÄMBEL

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

S a t z u n g :

§ 1

Der Bebauungsplan für das Gebiet "Südlich der Rodinger Straße" in der Fassung vom 28.04.1993 ist beschlossen.

§ 2

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

.....Cham, den 30.04.1993.....

Hackenspiel



Hackenspiel
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 28.01.1988, ergänzt durch Beschluß vom 16.11.1989, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß vom 28.01.1988 wurde am 03.02.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

Cham, den 04.02.1988...
Stadt Cham



Hackenspiel
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 22.07.1991 hat in der Zeit vom 12.08.1991 bis 27.08.1991 stattgefunden.

Cham, den 28.08.1991...
Stadt Cham



Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.01.1992... wurde mit Stadtratsbeschuß vom 20.02.1992... geilligt und mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.1992.. bis 27.04.1992... öffentlich ausgelegt.

Cham, den 28.04.1992...
Stadt Cham



Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

d) Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.04.1993... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 28.04.1993... als Satzung beschlossen.

Cham, den 30.04.1993...
Stadt Cham



Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

e) Mit Schreiben vom 30.08.1993... hat das Landratsamt Cham erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11, Abs. 3 BauGB).

Cham, den 31.08.1993...
Stadt Cham



Hackenspiel
Hackenspiel
1. Bürgermeister

f) Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 23.09.1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Cham, den 24.09.1993...
Stadt Cham

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 24.09.1993...
Stadt Cham

Hackenspiel
1. Bürgermeister