

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO

GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 1,4 Geschößflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschöße als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und Abs. 6 BauGB

festgesetzte Bepflanzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 05.08.1997
zweireihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Festsetzungsschlüssel

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschöße
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Flächenbezogener Schalleistungspegel	Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach

Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
	Höhensichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
	Flurstücksnummer
	Bemäßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26. 07. 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In der Grube - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. 09. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 01. 09. 2006



[Signature]
1. Bürgermeister (Herold)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 07. 2006 hat in der Zeit vom 11. 09. 2006 bis 11. 10. 2006 stattgefunden.

Chamerau, den 12. 10. 2006



[Signature]
1. Bürgermeister (Herold)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02. 02. 2007 in der Sitzung vom 07. 02. 2007 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02. 02. 2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 04. 2007 bis 11. 05. 2007 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 21. 05. 2007



[Signature]
1. Bürgermeister (Herold)

4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14. 08. 2007 den Bebauungsplan i. d. F. vom 02. 02. 2007, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 14. 08. 2007



[Signature]
1. Bürgermeister (Herold)

5. Inkrafttreten

Der vom Gemeinderat als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 14. 08. 2007, gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Chamerau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 14. 08. 2007



[Signature]
1. Bürgermeister (Herold)

SATZUNG
über den Bebauungsplan
Gewerbegebiet „In der Grube - 1. Erweiterung“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan i. d. F. vom 02. 02. 2007 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 02. 02. 2007 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
Verfahrensvermerke
Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 02. 02. 2007
Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 500 und Legende vom 02. 02. 2007
Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 02. 02. 2007

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, den 14. 08. 2007



[Signature]
1. Bürgermeister (Herold)

BW. 5.110.1
Bestandkraft: 14.08.2007
BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET
"IN DER GRUBE - 1. ERWEITERUNG"



GEMEINDE CHAMERAU
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

INGENIEURBÜRO MÜHLBAUER
Altenmarkt 30b 93413 Cham
Tel. 09971/31110 Fax 32483
email: b.muehlbauer@online.de
Inh. Dipl.-Ing. (FH) Stefan Brandl u. Bernhard Preischl



Planungsstand: 27. 07. 2006
02. 02. 2007
01. 08. 2007

Verfahrensstand: 26. 07. 2006
12. 10. 2006



20.00

20.00

B 85

379

189

380

St

(festgesetzte Bepflanzung Gewerbegebiet "In der Grube")

3.00

3.00

5.00

3.00

GE1

II

1124

GRZ 0,8

GFZ 1,4

tags max. 65 dB(A)
nachts max. 50 dB(A)

SD/PD

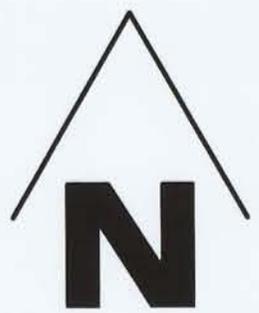
1123

1125

195/1

1122

17a

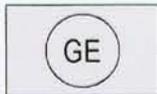


M 1 : 500

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanzV)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 bis 11 der BauNVO



Gewerbegebiete § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO

GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 1,4	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und Abs. 6 BauGB



festgesetzte Bepflanzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 05.08.1997



zweireihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Festsetzungsschlüssel

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Flächenbezogener Schalleistungspegel	Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

435

Flurstücksnummer



Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26. 07. 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "In der Grube - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. 09. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 01. 09. 2006



1. Bürgermeister (Herold)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. 07. 2006 hat in der Zeit vom 11. 09. 2006 bis 11. 10. 2006 stattgefunden.

Chamerau, den 12. 10. 2006



1. Bürgermeister (Herold)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02. 02. 2007 in der Sitzung vom 07. 02. 2007 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02. 02. 2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. 04. 2007 bis 11. 05. 2007 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 21. 05. 2007




.....
1. Bürgermeister (Herold)

4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01. 08. 2007 den Bebauungsplan i. d. F. vom 01. 08. 2007, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 14. 08. 2007.....



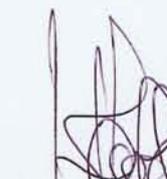

.....
1. Bürgermeister (Herold)

5. Inkrafttreten

Der vom Gemeinderat als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 14. 08. 2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Chamerau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 14. 08. 2007.....




.....
1. Bürgermeister (Herold)

SATZUNG

über den Bebauungsplan

Gewerbegebiet „In der Grube - 1. Erweiterung“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan i. d. F. vom 01.08.2007 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 02. 02. 2007 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

Verfahrensvermerke

Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 02. 02. 2007

Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 500 und Legende vom 02. 02. 2007

Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 02. 02. 2007

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, den 14.08.2007




Bürgermeister (Herold)

Z.Nr. 5.1. 10-1.
Bestandskraft: "14.08.2007"

Sg. 501/13 501



Gemeinde Chamerau

Bebauungsplan

Gewerbegebiet „In der Grube“ 1. Erweiterung

Planungsstand: 27.07.2006
02.02.2007
01.08.2007

Verfahrensstand: 26.07.2006
12.10.2006

Inhalt:

- A. Planteil mit Verfahrensvermerke
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise durch Text
- D. Begründung mit Umweltbericht



Planverfasser:

INGENIEURBÜRO MÜHLBAUER

Altenmarkt 30b 93413 Cham
Tel. 09971/31110 Fax 32483
email: ib.muehlbauer@t-online.de
Inh. Dipl.-Ing.(FH) Stefan Brandl u. Bernhard Preischl



PLANUNG

BAULEITUNG
BERATUNG

Gemeinde Chamerau

Frieder Herold
1. Bürgermeister

Schulstraße 2
93466 Chamerau
Tel.: 09944/3417-0
Fax: 09944/3417-35

B. FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

(1) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Tankstellen

(2) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Abwasserintensive Betriebe, sofern sie über eine Wasseraufbereitungsanlage verfügen. Die in den Kanal eingeleitete Wassermenge darf nicht größer sein, als die für Haushaltsabwasser üblichen Mengen. Die Qualität des eingeleiteten Abwassers darf nicht schlechter sein, als die von normalen Haushaltsabwässern.
- Vergnügungsstätten aller Art
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

maximale GRZ 0,80

4.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das gesamte Planungsgebiet mit 1,40 festgesetzt.

4.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Planungsgebiet für alle Gebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

4.4 Maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe (Traufseite) wird mit 8,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO.

4.6 Kniestöcke

Kniestöcke sind ausschließlich bei Gebäuden zulässig, deren oberstes Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Sie dürfen dabei 0,30 m nicht übersteigen.

5. Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6. Dächer

6.1 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich sind die nachgenannten Dachformen zulässig:

- Satteldächer
- asymmetrische Satteldächer
- Pultdächer
- versetzte Pultdächer
- Zeltdächer

In Ausnahmefällen sind auch Flachdächer zugelassen.

6.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird für alle Gebäude im Gewerbegebiet mit mindestens 10 Grad und maximal 20 Grad festgesetzt.

6.3 Dachüberstände

Dachüberstände sind am Ortgang bis max. 80 cm und an der Traufe bis maximal 100 cm zulässig.

Abweichend hierzu können überdachte Ladeflächen bis zu 5,00 m genehmigt werden.

6.4 Dachaufbauten

Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Auf die Dächer aufgesetzte Lichtbänder müssen als Metall-Glas-Konstruktion ausgeführt werden. Die Höhe der Konstruktionen darf maximal 0,50m betragen. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

6.5 Dachdeckung

Dächer sind mit naturroten Dachziegeln einzudecken. Als Dachdeckung wird auch Profilblech in gedeckten Farben zugelassen.

7. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

7.1 Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

7.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände und Decken im überbauten Teil der Tiefgaragenrampen sind im Einfahrtbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind. Dies kann z.B. durch das Aufbringen von Rauputz erreicht werden. Tiefgaragen sind im Einfahrtbereich mit einem lärmarmen Belag zu versehen.

7.3 Stellplätze

Alle Stellplätze sind auf Privatgrund nachzuweisen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 52 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gelten die Richtzahlen in der Veröffentlichung im MABl Nr.6/1978. Die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaV) bleiben unberührt.

Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen La-dezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Festsetzungen.

7.4 Lage, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Mineralbeton, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 2,5 cm Sickerfuge auszuführen. Je fünf Stellplätze ist ein Baum mit mind. 6 m² Pflanzfläche zu pflanzen.

8. Gestaltung

8.1 Fassadengestaltung

Sockelhöhen sind zulässig bis max. 50 cm. Als Außenputz sind Glatt- oder Rau-putz in gedeckten Farben als Fassadenmaterial zugelassen.

An Fassaden von mehr als 5 m Länge, die weder gestalterisch oder baulich noch durch Tore, Türen, Fenster, Lichtbänder etc. gegliedert sind, müssen Kletterpflanzen mit geeigneten Rankhilfen gepflanzt werden.

8.2 Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf 6,00 m² nicht übersteigen.

Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 4,00 m² nicht übersteigen. Bei Werbeanlagen ist die Verwendung von Wechsellicht nicht zulässig.

9. Einfriedung und Stützmauern

9.1 Einfriedung

Als Einfriedungsmaterial werden Metall- und Drahtzäune in gedeckten Farben bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

9.2 Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern ist nur in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 2,00 m zulässig. Die Höhe von Stützmauern darf 1,00 m nicht übersteigen.

Eine Bepflanzung der Stützmauern wird empfohlen.

10. Erschließungs- und öffentliche Flächen

10.1 Zufahrten

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Gemeindestraße Fl.Nr. 1125 Gmkg. Chamerau. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

10.2 Private Freiflächen

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind – soweit nicht gesetzliche Regelungen entgegenstehen - versickerungsfähig herzustellen.

11. Dach- und Oberflächenwasser

Für nichtgenutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen usw. ist auf dem Grundstück eine Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (Sickerschacht, Verrieselung, Sickermulden u.ä.). Oberflächenwasser ist, soweit rechtlich zulässig, ebenfalls einer Versickerung zuzuführen.

12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Die Eingrünung im Norden und Osten ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Grube“ vom 10.09.1997 festgesetzt.

12.2 Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen mind. 2. Ordnung zu überstellen. Auf je 5 Parkstände ist je ein Baum zu pflanzen.
Pflanzenart siehe Pflanzenliste, Pflanzenqualität: Stammumfang 10-12 cm
Die Bäume sind vor Beschädigungen zu schützen.

12.3 Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.

12.4 Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu begrünen.
Für je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste, mind. Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb der nicht überbauten Flächen sind bis zu 40% Rasenflächen zulässig, 60% sind mit Sträuchern aus der Pflanzenliste zu bepflanzen, Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m.

12.5 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung
Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm, m. Ballen

Acer platanoides - Spitzahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Fraxinus excelsior -Esche

Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm, m. B. oder
Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

Acer campestre - Feldahorn
 Sorbus aria - Mehlbeerbaum
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Salix caprea - Salweide
 Prunus padus – Traubenkirsche (feuchtlagen)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher 1. und 2. Ordnung

2xv, 60-100 cm hoch

Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Corylus avellana - Hasel
 Sambucus nigra - Holunder
 Rhamnus frangula – Faulbaum (feuchtlagen)
 Prunus spinosa - Schlehe
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Cornus sanguinea – Gem. Hartriegel
 Ligustrum vulgare - Gem. Liguster
 Rosa arvensis - Kriech. Rose
 Rosa canina - Hundsrose
 Rosa glauca - Blaue Hechtrose
 Rosa multiflora - Vielblütige Rose
 Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
 Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche
 Buddleja davidii in Sorten - Schmetterlingsstrauch
 Salix purpurea `Nana` - Purpurweide
 Hypericum in Sorten - Johanniskraut

Kletterpflanzen:

Con. 100-150 cm

Clematis vitalba - Waldrebe
 Parthenocissus in Sorten – Wilder Wein
 Polygonum aubertii – Knöterich
 Lonicera in Sorten – Geißblatt
 Hedera helix – Efeu

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern
5. Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken

Die nichtversickerungsfähigen Wassermengen sind über eine Regenwassersammelleitung an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen.
6. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. §19 g WHG ff). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
7. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu besorgen ist.
8. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
9. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehzufahrten.
10. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur Natriumdampflampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachtaktive Insekten anziehen.

D. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



(Abb.1 – Luftaufnahme – Planungsgebiet „rot“)

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt süd-westlich der Bundesstraße B85 und am süd-östlichen Ende des Gewerbegebietes „In der Grube“.

Die Flurnummer 1124 der Gemarkung Chamerau ist Bestandteil des Planungsgebietes.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan vom 01.08.2001 weist für das Planungsgebiet gewerbliche Bauflächen aus. Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt.

1.3 Nutzung

Die Flurnummer 1124 wird derzeit als Grünland genutzt.

1.4 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über eine Stichstraße zur Bundesstraße B85 erschlossen.

1.5 Immissionen

Der Bereich des Planungsgebietes wird derzeit in mäßigem Umfang mit Lärmimmissionen durch die Bundesstraße B85 belastet. Belastungen aus der Land- und Forstwirtschaft bestehen nicht.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Seitens des, auf der Fl.Nr. 195/1 unmittelbar südlich des Planungsgebietes, ansässigen Gewerbebetriebes besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Diese Firma floriert und benötigt Erweiterungsflächen, die nach dem Flächennutzungsplan auf der Fl.Nr. 1124 vorhanden sind.

3. Planungskonzept

3.1. Grundgedanken

Innerhalb der Gemeinde Chamerau liegt das Planungsgebiet an der Bundesstraße B85 unmittelbar am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes „In der Grube“. Diese prädestinierte Lage ermöglicht eine gleichmäßige Versorgung des gesamten Gemeindegebietes mit gewerblicher Infrastruktur.

Die positive geschäftliche Entwicklung der ortsansässigen Betriebe baute in der Vergangenheit einen erheblichen gewerblichen Entwicklungsdruck auf.

Die Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden mit 472 m² ausgewiesen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen wurden in einigen Bereichen eingeschränkt und in anderen erweitert. Ebenso wurde die ausnahmsweise Zulassung gewisser Nutzungen geregelt. Dies war aufgrund der besonderen Gegebenheiten im Gewerbegebiet „In der Grube 1. Erweiterung“ erforderlich.

3.2.1 Ausschluss von Nutzungen

Einige Nutzungen wurden ausgeschlossen, da versorgungstechnische Belange betroffen und Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen, die nach § 8 BauNVO regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig wären:

- Anlagen für sportliche Zwecke

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Wert der Baunutzungsverordnung. Dieser kann nicht mit Gebäuden erreicht werden. Die Überbaubarkeit mit Gebäuden wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt.

Bei der Festsetzung der GRZ wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze und Rangierflächen auf dem Grundstück eine höhere Bebauung nicht zulassen. Da größere Grundstücke mehr planerischen Spielraum bieten, wird diesen ein höheres Maß an baulicher Nutzung zugestanden. Faktisch ist aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der Bayerischen Bauordnung eine höhere GRZ kaum erreichbar. Aus planerischen

Gründen wird es für erforderlich erachtet, über die Ausweisung der GRZ zusätzlich den Charakter der offenen Bauweise zu sichern.

3.3.2 Geschossflächenzahl

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 1,4 festgesetzt. Sie liegt damit um 0,2 über dem Mittelwert des § 17 Abs.1 BauNVO.

3.3.3 Anzahl der Vollgeschosse und Wandhöhe

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf maximal zwei und die Wandhöhe auf max. 8,50 m festgesetzt. Die max. Wandhöhe wird aus naturfachlichen Gründen festgesetzt. Dadurch soll die Wirkung der Gebäude hinter der Eingrünung minimiert werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden hierdurch vermindert.

3.4 Bauweise

Die Abweichung von der offenen Bauweise wird zugelassen, um Betrieben mit speziellen Erfordernissen den Bau geeigneter Hallen zu ermöglichen. Dabei wurde insbesondere an Betriebe des Holz-, Stein-, und metallverarbeitenden Gewerbes gedacht.

3.5 Dächer

Die zulässigen Dachformen wurden durch Festsetzungen eingeschränkt. Ziel der Festsetzung ist es, eine ruhige Dachlandschaft im Gewerbegebiet zu erreichen, ohne zu stark in die Gestaltungsfreiheit der Bauwerber einzugreifen.

Aus gestalterischer Sicht werden einfache Dachformen in ihrer reinen, oder abgewandelten Form bevorzugt. Insbesondere sind dies Sattel-, Pult- und Versetzte Pultdächer.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die weit-gefassten Bauräume ist eine Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen nicht erforderlich.

Die Beschränkung der Garagen und Tiefgaragen auf die überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, um eine Versiegelung entlang der Grundstücksgrenzen zu verhindern. Dadurch soll das grünplanerische Ziel, das Gewerbegebiet entlang der Grundstücksgrenzen zu durchgrünen, gesichert werden. Eine nach Landesrecht erlaubte grenzständige Bebauung würde die Verwirklichung der Durchgrünung unmöglich machen.

3.8 Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen im Baugebiet soll einheitlich erfolgen. Dies gilt insbesondere für die Hinweisschilder an den Grundstückszufahrten. Durch Festsetzung einer gleichmäßigen Gestaltung soll ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden.

Die Gemeinde wird hierzu einen Typen von Schild vorgeben und die Firmen beraten. Die Firmenlogos wurden bewusst von gestalterischen Vorschriften befreit, um den Firmen ihre Selbstdarstellung zu ermöglichen.

3.9 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erschließung des Planungsgebietes soll die künftige Niederschlagsbeseitigung entsprechend den Festsetzungen geregelt werden.

Das Regenwasser soll soweit möglich auf dem Grundstück der Versickerung in den Untergrund zugeführt werden.

Das nicht versickerungsfähige Regenwasser und das Schmutzwasser werden in einem eigenen Freispiegelkanal gesammelt und über eine Sammelleitung der Kläranlage Chamerau zugeführt.

Die Versorgung mit Strom und Wasser wird neu hergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortsnetzanlage von Chamerau.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Oberflurhydranten und dem Gewässer Regen.

3.10 Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße zur Bundesstraße B85.

4. Umweltbericht

4.1 Einführung

4.1.1 Beschreibung des Vorhabens

In der Gemeinde Chamerau soll süd-östlich des bestehenden Gewerbegebietes „In der Grube,“ eine Erweiterungsfläche ausgewiesen werden. Art und Umfang der Bebauung und Erschließung werden in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet In der Grube 1. Erweiterung“ behandelt.

4.1.2 Festlegung des Untersuchungsraumes

Gemäß den Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz umfasst der Untersuchungsraum das unmittelbare Planungsgebiet des Bebauungsplanes und den durch die geplante Bebauung in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Qualität des Landschaftsbildes potentiell beeinträchtigten Raum im Umfeld des Planungsgebietes.

4.2 Bestandserfassung und Projektwirkung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

4.2.1 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet weist wasserdurchlässige schluffige Kiesböden in jeweils unterschiedlicher Mächtigkeit und Tiefenlage auf. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt ca. 4,00 m.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den Grünlandflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch das geplante Gewerbegebiet beabsichtigt ist, gestört.

Soweit möglich soll das Niederschlagswasser ortsgebunden versickert werden. Stellplätze und Parkflächen für KFZ müssen mit wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind im Planungsgebiet Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist nach der geänderten Führung und teilweisen Verrohrung von geringen Umweltwirkungen auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

4.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Bundesstraße B 85 vorbelastet. Die nächstliegende bestehende Bebauung im betroffenen Gebiet ist als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Straßen ist nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen:

Entsprechend des vorhandenen ansteigenden Geländes sind in Teilflächen Erdbewegungen erforderlich. Dadurch ist während der Bauphasen von erhöhten Lärmentwicklungen auszugehen. Differenzierte Ermittlungen und Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt es nicht, weil eine Abfolge der Bautätigkeit und der damit verbundenen Erdarbeiten derzeit nicht absehbar ist. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B85 als geringe Erheblichkeit einzustufen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung von 65 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht für das nächstliegende Mischgebiet aufgrund der Festsetzungen des flächenbezogenen Schalleistungspegels nicht überschritten.

Ergebnis:

Aufgrund der Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels auf 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) Nachts im Planungsgebiet sind keine erheblichen Belastungen für die angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden

4.2.4 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden und schluffigen Kies.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Bei der Bauausführung ist auf eine getrennte Lagerung der unterschiedlichen Bodenarten zu achten.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

keine

Ergebnis:

Durch das geplante Gewerbegebiet werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Durch die Schaffung von Ausgleichsflächen und die damit verbundene Aufwertung dieser Bereiche sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4.2.5 Arten und Lebensräume

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Fettwiesen auftreten, beherrscht. Die Artenzusammensetzung weist auf regelmäßige hohe Düngerabgaben hin.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die anstehenden Baumaßnahmen werden die angrenzenden Wiesenflächen und Lebensräume durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen. Bei der Durchführung der erforderlichen Erdarbeiten ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

keine

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als geringe Erheblichkeit einzustufen.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Regensenke“.

Entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen haben sich unterschiedliche Böden entwickelt, wobei schluffige Kiese vorwiegen.

Das Relief weist verschiedene Hügelformen und Senken auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind.

Außerhalb der Waldflächen, die vorwiegend mit Fichte und Buche bestockt sind, herrscht Grünlandnutzung mit begrenzter Ackerlandnutzung vor.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Bundesstraße B85 durchschnitten.

Ergebnis:

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzten Gebiet, das sich süd-westlich der Bundesstraße B85 erstreckt. Im Nord-Westen grenzt unmittelbar das bestehende Gewerbegebiet „In der Grube“ an.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung mit einer Fläche von ca. 1570 m² stellt keinen Eingriff in das Landschaftsbild aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B85 und des vorhandenen Gewerbegebietes „In der Grube“ dar.

4.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch das geplante Gewerbegebiet „In der Grube 1. Erweiterung“ entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

4.3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge
- Herstellen von Sickeranlagen zur Versickerung von Regenwasser.

4.3.2 Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln,
- Entsprechende Ausbildung der betriebsbezogenen Wohnungen (z.B.) Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmerfenster zur lärmabgewandten Seite oder Maßnahmen des passiven Schallschutzes).

4.3.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden

4.3.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen und untergeordneten Erschließungswegen
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

4.3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Durchgrünung des bestehenden angrenzenden Gewerbegebietes mit Grünzügen aus heimischen Gehölzen
- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen

4.3.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung (Festsetzung des bestehenden Gewerbegebietes) entlang der Straßen
- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten
- Durchgrünung der Grundstücksflächen

- Begrenzung der Wandhöhen

4.3.7 Grünordnerische Maßnahmen

- Baumüberstellung von privaten Stellflächen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Fassadenbegrünung
- geringmögliche Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen

4.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.4.1 Flächenbilanz und Ausgleichsregelung

Die Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden mit 472 m² ausgewiesen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Cham wurde für den Erwerb und die ökologische Aufwertung eines Grundstückes ein Betrag von 3,50 EUR angenommen. Dies ergibt bei einem Ausgleichsflächenbedarf von 472 m² eine Summe von 1.652 EUR.

Die für das Gewerbegebiet „In der Grube 1. Erweiterung“ erforderliche Ausgleichsfläche wurde durch das Landratsamt Cham ermittelt.

Der Kompensationsfaktor wurde laut Landratsamt Cham wie folgt begründet:

Laut der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren des Leitfadens ergeben sich folgende Werte:

Auf Grund des hohen Nutzungsgrades (Gewerbegebietes) kommt laut Matrix nur Typ A in Frage, da es sich bei dem Grundstück um eine Grünlandfläche handelt, wird die Kategorie I gewählt, d.h. Feld A I mit dem Ausgleichsfaktor 0,3 bis 0,6 zutreffend.

Laut Liste 1 a auf Seite 28 des Leitfadens wird konkret der Faktor 0,3 gewählt.