



**Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanZV 1990)**

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

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 bis 21 der BauNVO

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe
Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe
Flächenbezogener Schalleistungspegel	Bauweise a = abweichende Bauweise o = offene Bauweise

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

a abweichende Bauweise (Gebäudelängen bis max. 75 m)  
o offene Bauweise (Gebäudelängen bis max. 50 m)

Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen mit Mehrweckstreifen

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen (A = Abwasser, W = Wasser)

**Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung

**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

Bepflanzung mit heimischen Bäumen  
2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern  
zu erhaltende Bäume  
zu erhaltende Sträucher

**Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**  
§ 9 Abs. 6 BauGB und § 172 Abs. 1 BauGB

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmal D-3-6841-0058 (Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung)

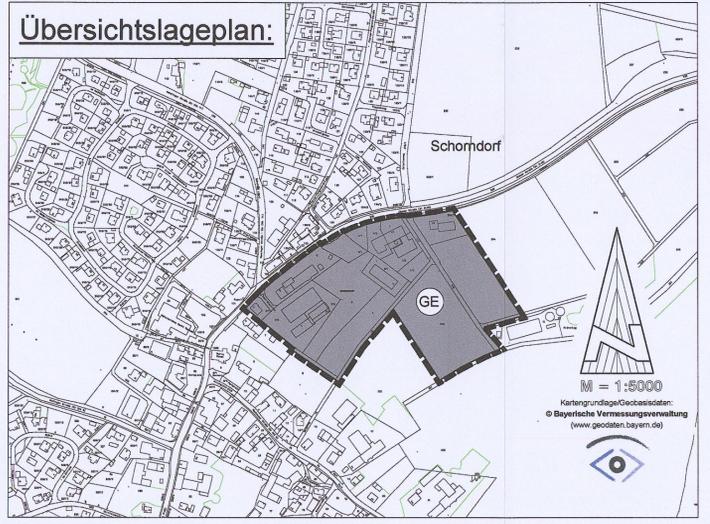
**Sonstige Planzeichen**

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

Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStriWG

**Hinweise**

bestehende Grundstücksgrenze  
geplante Grundstücksgrenze  
bestehendes Gebäude  
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m  
Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN  
Flurstücksnummer  
Bemaßung in Metern



**VERFAHRENSVERMERKE:**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung vom 20.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Schorndorf "Chamer Straße / Seignweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Träger öffentlicher Belange**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2015 hat in der Zeit vom 03.07.2015 bis 24.07.2015 stattgefunden.

**3. Billigungsbeschluss und Auslegung**  
Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat Schorndorf den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 29.07.2015 in der Sitzung vom 29.07.2015 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 29.07.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2015 bis 16.10.2015 öffentlich ausgelegt.

**4. Satzung**  
Die Gemeinde Schorndorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2015 den Bebauungsplan i. d. F. vom 21.10.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

**5. Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Schorndorf "Chamer Straße / Seignweg" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 21.10.2015 wurde am 02.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Schorndorf 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.

Schorndorf, den 30.10.2015

Schorndorf, den 03.11.2015

**SATZUNG**  
über den Bebauungsplan  
**Gewerbegebiet Schorndorf - "Chamer Straße / Seignweg"**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayGO, hat der Gemeinderat Schorndorf den Bebauungsplan i. d. F. vom 21.10.2015 als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 21.10.2015 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
Der Bebauungsplan besteht aus:  
- Verfahrensvermerke  
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 21.10.2015  
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 21.10.2015  
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 21.10.2015

**§ 3 Inkrafttreten**  
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schorndorf, den 30.10.2015

Max Schmaderer, 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN**

**Gewerbegebiet**  
**"Schorndorf - Chamer Straße / Seignweg"**



**GEMEINDE SCHORNDORF**  
LANDKREIS CHAM

**A. Planteil mit Verfahrensvermerken**

Entwurfsverfasser:  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandl & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9  
email: info@brandl-preischl.de

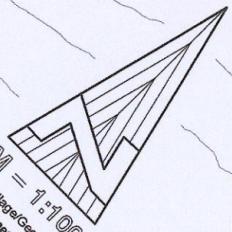
Planungsstand: 02.07.2015  
29.07.2015  
21.10.2015



GE1 bis GE4	9,50
GRZ 0,8	12,50
tags max. 60 dB(A) nachts max. 45 dB(A)	a

GE5	9,50
GRZ 0,8	12,50
tags max. 60 dB(A) nachts max. 45 dB(A)	0

M = 1:1000  
 Kartengrundlage: Geobasisdaten:  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geobasis.bayern.de)



Kläranlage

best. Feldweg mit Ausbaumöglichkeit

mögliche spätere Erweiterung

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

GE 1

GE 3

GE 2

GE 4

GE 5

Chamer Straße (St 2146)

Ami-Sturz-Str.

Radweg

Chamer Straße (St 2146)

mögliche spätere Erweiterung

Kläranlage

(R)

D

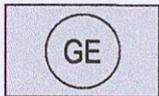
GE 1

GE

# Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanzV 1990)

## Art der baulichen Nutzung

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



Gewerbegebiet § 8 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

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

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe
Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe
Flächenbezogener Schalleistungspegel	Bauweise a = abweichende Bauweise o = offene Bauweise

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

a abweichende Bauweise (Gebäudelängen bis max. 75 m)

o offene Bauweise (Gebäudelängen bis max. 50 m)

 Baugrenze

## **Verkehrsflächen**

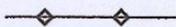
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen mit Mehrzweckstreifen

## **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB



Ver- und Entsorgungsleitungen (A = Abwasser, W = Wasser)

## **Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche

## **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zur Regenwasserrückhaltung

## 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



Bepflanzung mit heimischen Bäumen



2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



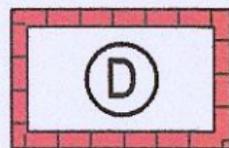
zu erhaltende Bäume



zu erhaltende Sträucher

## Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6 BauGB und § 172 Abs. 1 BauGB

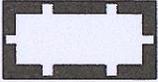


Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen;

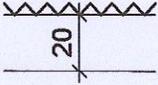
hier: Bodendenkmal D-3-6841-0058

(Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung)

## Sonstige Planzeichen



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



Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

## Hinweise



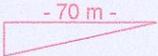
bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude



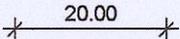
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m



Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

1669

Flurstücksnummer

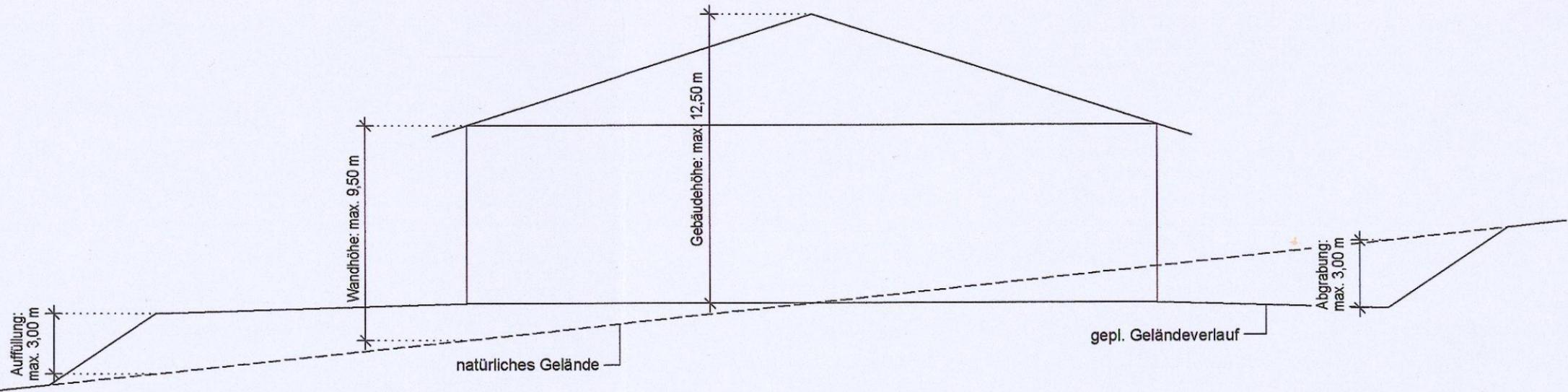


Bemaßung in Metern

# REGELQUERSCHNITT FLÄCHE GE5

M = 1 : 250

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!



# **VERFAHRENSVERMERKE:**

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Schorndorf hat in der Sitzung vom 20.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Schorndorf "Chamer Straße / Seignweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

## **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2015 hat in der Zeit vom 03.07.2015 bis 24.07.2015 stattgefunden.

## **3. Billigungsbeschluss und Auslegung**

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat Schorndorf den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 29.07.2015 in der Sitzung vom 29.07.2015 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 29.07.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2015 bis 16.10.2015 öffentlich ausgelegt.

## 4. Satzung

Die Gemeinde Schorndorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2015 den Bebauungsplan i. d. F. vom 21.10.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Schorndorf, den 30.10.2015



Max Schmaderer, 1. Bürgermeister

## 5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Schorndorf "Chamer Straße / Seignweg" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom 21.10.2015 wurde am 02.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Schorndorf 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.

Schorndorf, den 03.11.2015



Max Schmaderer, 1. Bürgermeister

# SATZUNG

über den Bebauungsplan

## Gewerbegebiet Schorndorf - "Chamer Straße / Seignweg"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Schorndorf den Bebauungsplan i. d. F. vom 21.10.2015 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 21.10.2015 maßgebend.  
Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 21.10.2015
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 21.10.2015
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 21.10.2015

### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schorndorf, den 30.10.2015



Max Schmaderer, 1. Bürgermeister

## 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, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO

(2) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Photovoltaikanlagen auf Freiflächen
- Vergnügungsstätten aller Art, gem. § 8 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO.

(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.  
Je Betrieb ist max. 1 Wohnung zulässig.

#### 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 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird mit 9,50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

##### 4.3 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,50 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

#### 5. Bauweise

Für das gesamte Gewerbegebiet wird für die Flächen GE1 bis GE4 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die Fläche GE5 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 75 m unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen.

#### 6. Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 zuletzt geändert mit Gesetz vom 17.11.2014 wird angeordnet.

#### 7. Stellplätze und Garagen

##### 7.1 Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen 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. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 25.05.2015.

Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen 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 Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 1,0 cm Sickerfuge auszuführen.

## 8. Gestaltung

### 8.1 Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

### 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 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 4,00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Bei Werbeanlagen ist die Verwendung von Wechsellicht nicht zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

## 9. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

### 9.1 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen dürfen max. 3,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 3,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

### 9.2 Einfriedungen

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

### 9.3 Stützmauern

Die Höhe von Stützmauern darf 3,00 m nicht übersteigen.  
Eine Bepflanzung der Stützmauern wird empfohlen.

## 10. Erschließungs- und öffentliche Flächen

### 10.1 Zufahrten

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Staatsstraße St 2146.

### 10.2 Private Freiflächen

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

## 11. Dach-, Oberflächen- und Schmutzwasser

Für nicht genutztes Niederschlagswasser aus Dach-, befestigten Hofflächen usw. ist auf dem Grundstück eine ausreichend dimensionierte Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (Sickerschacht, Verrieselung, Sickermulden u.ä.). Sonstiges Oberflächenwasser ist, soweit rechtlich zulässig, ebenfalls einer Versickerung zuzuführen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, so sind sämtliche anfallenden Abwässer dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen die Oberflächenwässer dem Regenwasserkanal nur gedrosselt zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschächte) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Das anfallende Schmutzwasser ist dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

## 12. Grünordnerische Festsetzungen

12.1 Zur Eingrünung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft hin ist eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen, bestehende Hecken und Baumgruppen werden in die Eingrünung integriert. (Artenauswahl siehe 12.4).

12.2 Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen.

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

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
 Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche  
 Prunus avium – Vogel-Kirsche  
 Quercus robur – Stiel-Eiche  
 Tilia cordata – Winter-Linde  
 Ulmus glabra – Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder  
 Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

Acer campestre – Feld-Ahorn  
 Sorbus aria – Mehlbeere  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Prunus padus – Trauben-Kirsche  
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher 1. und 2. Ordnung

2xv, 60-100 cm hoch

Amelanchier lamarckii – Felsenbirne  
 Cornus mas – Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea – Blut- Hartriegel  
 Corylus avellana – Hasel  
 Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
 Sambucus racemosa – Traubenholunder  
 Rhamnus frangula – Faulbaum  
 Prunus spinosa – Schlehe  
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball  
 Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster  
 Rosa arvensis – Kriech-Rose  
 Rosa canina – Hunds-Rose  
 Rosa glauca – Blaue Hecht-Rose  
 Rosa multiflora – Vielblütige Rose  
 Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere  
 Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche  
 Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche  
 Buddleja davidii in Sorten – Schmetterlingsstrauch  
 Salix aurita – Ohrchen-Weide  
 Salix caprea – Sal-Weide  
 Salix purpurea – Purpur-Weide  
 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

### 13. Immissionsschutzmaßnahmen

#### 13.1 Zulässige Schallemissionen

Entsprechend der Exponierung der zu untersuchenden Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten 1 bis 6 und 12 teilweise eine Vorbelastungen durch Gewerbelärm vorhanden sind.

#### 13.2

Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente $LEK$ Tag/Nacht in dB(A) pro $m^2$ nach Richtungssektoren										
Teilfläche	Kontingent		Norden		Osten		Südwesten		Westen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	55	50	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 2	55	50	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 3	57	53	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 4	60	53	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 5	63	58	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 6	61	56	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 7	64	59	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 8	61	56	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 9	64	59	0	0	10	10	11	1	2	2

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $LEK_i$  durch  $LEK_{i,j}$  zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung, Anlage 3 (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan GE Schorndorf „Chamer Straße / Seignweg“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Sektoren ermittelt, die im Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von  $f = 500$  Hz gerechnet.

#### 13.3

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann durch das Landratsamt bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis verlangt werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

#### 13.4

Für Betriebsleiterwohnungen ist mit dem Bauantrag durch den Bauherrn der erforderliche bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen. Dieser orientiert sich an den zulässigen Emissionskontingenten.

#### 13.5

Freistehende, separate Betriebsleiterwohngebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

#### 13.6

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Beuth Verlag in Berlin bezogen werden.

---

## HINWEISE

13.7

Darüber hinaus werden zum weitergehenden Schutz der Nachbarschaft, auch bei Einhaltung der zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile, folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:

- Die Fahrwege von Verkehrsflächen auf den Betriebsflächen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten in, den nächstgelegenen Immissionsorten, abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden (im Regelfall nach Süden und Osten).
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen im Freien ausgenutzt werden.

### 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. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.  
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.  
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
5. Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken:  
Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen.
6. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
7. 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 Feuerwehrezufahrten.
8. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungsmittel eingesetzt werden. Auf grelle und reflektierende Lichtquellen soll verzichtet werden.
9. Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodeneingriffe aller Art bedürfen auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen (= gesamter Geltungsbereich des BP).