



**A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Geltungsbereich**  
§ 9 Abs. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
  - a abweichende Bauweise
- Verkehrslinien**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB
- zu pflanzender Baum
  - zu erhaltender Baum
  - zu erhaltende Baum- Strauchgruppe
  - zu entfernender Baum
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- privater Stellplatz

- Sonstige Planzeichen**
- FD Flachdach
  - SD Satteldach
  - PD Pultdach
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Wandhöhen
- Nutzungsschablone**
- | Bauliche Nutzung                  | Grundflächenzahl GRZ max. zulässig | Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Dachform                          | Bauweise                           |                                       |
| Dachneigung in Grad für PD und SD | max. zulässige Wandhöhe in Meter   |                                       |

**B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 820 Flurstücksnummer, hier z.B. 820
- Vorschlag Grundstücksgrenze
- Bemaßung
- bestehendes Gebäude
- Überschwemmungsgebiet Hxextrem
- Sichtdreieck
- bestehender Baum außerhalb Geltungsbereich
- bestehende Baum- Strauchgruppe außerhalb Geltungsbereich
- bestehender Kanaaldeckel inkl. Bestandshöhe, hier z.B. 369,12

**C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 538), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Durch diese Festsetzungen werden die bisher gültigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom Juni 1989 ersetzt.

- Art der baulichen Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Planungsbereich keine Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und keine Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den Festsetzungen über die max. Wandhöhe der baulichen Anlagen. Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe sind die der jeweiligen Grundstücke am nächsten liegenden bestehenden Kanaldeckelhöhen + 1,0 m in der südlich angrenzenden Straße maßgebend.
- Bauweise**  
Für das Baugebiet wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen über 50 m zugelassen.
- Abstandsflächen**  
Für die Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplans gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Abstandsflächentiefe in Gewerbegebieten 0,25 H, mindestens 3 Meter.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
Fassadenbekleidungen sind aus Holz, farbigen Holzwerkstoff- und Faserzementplatten und Metall sowie Putz- und Sichtbetonoberflächen zulässig. Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig. Für die Pult- und Satteldächer ist eine Dachneigung von 12° - 18° zulässig. Dachdeckungen aus grauen Blechbahnen, naturroten Ziegeln und Betondachsteinen auf Sattel- und Pultdächern sowie Dachbahnen aus Bitumen oder Kunststoff auf Flachdächern sind zulässig. Begrünte Dächer werden zugelassen.
- Stellplätze, Plätze und Fahrbahnen**  
Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken sind als Asphaltflächen, Pflasterflächen, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke auszubilden. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 821 sind private Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig und sind in wasserundurchlässiger oder wassergebundener Bauweise auszuführen, z.B. Pflaster, Rasenflurpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke. Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 820 und 823/1 ist beim Stellplatznachweis die Satzung der Stadt Cham über die Herstellung von Stellplätzen in der, bei der Bauantragserteilung, gültigen Fassung anzuwenden.
- Private Grünflächen**  
Nicht überbaute private Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege möglich. Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen zu entwickeln und zu pflegen.

- Außenwerbung**  
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 20,0 m<sup>2</sup> Fläche nicht überschreiten. Bei Leuchtbildern sind Glühbirnen und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.
- Einfriedigungen**  
Für die straßenseitige, seitliche und rückwertige Einfriedung sind Holzzäune oder verzinkte Maschendraht- bzw. Industriezäune mit innenliegenden Eisensäulen ohne Sockel, max. Höhe 2,00 m einschichtig funktionsfähig, die mit der Geländeoberfläche abschließen, zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung zulässig.
- Niederschlagswasser**  
Max. 15 l/ha des Niederschlagswassers jedes Grundstücks, das nicht im Baugebiet selbst versickert werden kann, ist getrennt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5,0 m<sup>3</sup> zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (Anspringen des Notüberlauf) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenkanal zulässig. Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.
- Gründordnung/Baumplanung**  
Neupflanzungen erfolgen in mind. H 3xv, STU 16-18 cm mit heimischen, autochthonen Laubbäumen gemäß der Artenliste (siehe Anhang zur Begründung). Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Die Versorgungsstrassen sind so zu legen, dass mind. ein Abstand von 2,50 m zu geplanten Bäumen eingehalten wird. Wo dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
- Erhalt von Gehölzen**  
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust der vorgeschriebenen Pflanzung Nr. 12 entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Gründungsplan festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart der Qualität 3x verpflanzt. Stammumfang mind. 16-18 cm an derselben Stelle nachzupflanzen. Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Hinweise durch Text Nr. 24) in gleichem Umfang zu ersetzen.
- Hochwasserschutz**  
Durch die Fertigstellung technischer Hochwasserschutzanlagen ist das Grundstück von einem hundertjährigen Hochwasser H2100 nicht mehr betroffen sondern nur noch im Falle eines Extremhochwassers H2extrem. Die bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.
- Schutz der heimischen Insekten**  
Bei der Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenunschädliche Lampen (warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Es ist ebenfalls eine niedrige Leuchtpunkthöhe und eine Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellflächen wie auch der Bebauung vorzusehen.

**D: HINWEISE DURCH TEXT**

- Verkehr**  
An den Grundstücksausfahrten sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichbehindern dem Bewuchs im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke freizuhalten. Für die Bemessung der Sichtdreiecke gelten unter Zugrundelegung von Bild 120 RASi die Abschnitte 6.3.3.3 folgende Schenkellängen: vom Fahrbahnrand der Straße in die Ausfahrt 3,0 m, in der Straße 7,0 m.
- Baugrund**  
Es wird empfohlen, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versickerungsverhältnisse ein Bodengutachten zu erstellen.
- Unterkerterungen**  
Es wird empfohlen, in der Objektplanung die Notwendigkeit einer auftriebssicheren und wasserdrichten Bauebene (z.B. weiße Wanne) für Keller und sonstige unterirdische Gebäudeteile zu prüfen.
- Energie**  
Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die „Energieeinsparverordnung (EnEV)“ und das „Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (EEWärmeG)“ in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**  
Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von Neu- oder notwendiger Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leistungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Befragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).
- Erdwärme / Heizverbrauchsanlagen**  
Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizverbrauchsanlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 VHG i.V.m. Art. 30 BayVG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.
- Alllastenverdacht**  
Sollten im Bereich des Bebauungsplans Alllastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alllastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Bodendenkmäler**  
Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DStGH umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regenburg - zu melden.
- Baumstandorte und Baumschutz**  
Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegitter pro Baum zu versehen. Der Standort der gemäß Eintrag im Bebauungsplan auf privaten Grund festgesetzten Bäume darf von der Zeichnung geringfügig abweichen.
- Pflanzliste**  
Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), zu verwenden.
- Schutz des Oberbodens**  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, ammoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Abfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Ausschubarbeiten zu berücksichtigen. Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kantenbreite von 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksalt zu versehen.
- Lärmchutz**  
Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in geringem Umfang Verkehrslärm von der im Norden befindlichen Bahnlinie ausgesetzt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 können eingehalten werden. Die Belange der Deutschen Bahn sind zu beachten.
- Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze**  
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden von der Stadt Cham, Marktplatz 2, Zimmer 204 zur Einsicht bereitgehalten.

**Präambel**

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 31 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB als Satzung.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung M 1:500 vom 21.03.2019 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**  
**Bestandteil der Satzung**  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB besteht aus:  
1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 21.03.2019 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen  
2) Begründung vom 21.03.2019

**§ 3**  
**Inkrafttreten**  
Die 2. Bebauungsplanänderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Cham, 22.03.2019

Stadt Cham  
Karin Bucher  
Erste Bürgermeisterin



**2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 04.01.04 „Holzlände“**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
Stadt Cham  
Landkreis Cham  
Regierungsbezirk Oberpfalz

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom 26.07.2018 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2019 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 29.01.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2019 bis einschließlich 11.03.2019 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2019 mit Fristsetzung bis 04.03.2019 beauftragt.
- Die Stadt Cham hat mit Beschluss vom 04.03.2019 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holzlände“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.03.2019 als Satzung beschlossen.

Cham, 22.03.2019

Stadt Cham  
Karin Bucher  
Erste Bürgermeisterin

Cham, 25.03.2019

Stadt Cham  
Karin Bucher  
Erste Bürgermeisterin

**Übersichtslageplan**  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurf vom 29.01.2019  
in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 21.03.2019

Entwurfsverfasser: lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB  
Am Buchenhang 10, 84036 Landsht  
T 0971 9767970, F 0971 9767970  
info@buro-brenner.de



Bahnhöfe Schwandorf Furtch im Wald

GE			
0,8	2,4	a	
FD, PD, SD		8,0 m	
12° - 18°			

GE			
0,8	2,4	a	
FD, PD, SD		10,0 m	
12° - 18°			

GE			
0,8	2,4	a	
FD, PD, SD		10,0 m	
12° - 18°			

GE			
0,8	2,4	a	
FD, PD, SD		8,0 m	
12° - 18°			

Badstraße

Freizeitbad

Sportbecken

Liegewiese

Parkplatz

# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 u. § 16 BauNVO)



Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise

## Verkehrsflächen

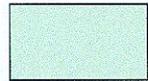
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche

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

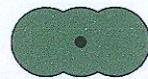
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum



zu erhaltende Baum- Strauchgruppe



zu entfernender Baum

## Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



privater Stellplatz

## Sonstige Planzeichen

FD Flachdach

SD Satteldach

PD Pultdach



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: unterschiedliche Wandhöhen

### Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig
Dachform	Bauweise
Dachneigung in Grad für PD und SD	max. zulässige Wandhöhe in Meter

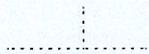
## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



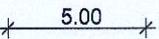
bestehende Grundstücksgrenzen

820

Flurstücksnummer, hier z.B. 820



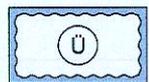
Vorschlag Grundstücksgrenze



Bemaßung



bestehendes Gebäude



Überschwemmungsgebiet  
HQextrem



Sichtdreieck



bestehender Baum  
außerhalb Geltungsbereich



bestehende Baum- Strauchgruppe  
außerhalb Geltungsbereich

D 369,12



bestehender Kanaldeckel inkl. Bestandshöhe, hier z.B. 369,12

# C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Durch diese Festsetzungen werden die bisher gültigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes vom Juni 1989 ersetzt.

## 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Planungsbereich keine Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und keine Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zugelassen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den Festsetzungen über die max. Wandhöhe der baulichen Anlagen.

Die Wandhöhe ist das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt für die Wandhöhe sind die der jeweiligen Grundstücke am nächsten liegenden bestehenden Kanaldeckelhöhen + 1,0 m in der südlich angrenzenden Straße maßgebend.

## 3. Bauweise

Für das Baugebiet wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen über 50 m zugelassen.

## 4. Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplans gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Abstandsflächentiefe in Gewerbegebieten 0,25 H, mindestens 3 Meter.

## 5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadenbekleidungen sind aus Holz, farbigen Holzwerkstoff- und Faserzementplatten und Metall sowie Putz-, und Sichtbetonoberflächen zulässig.

Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig. Für die Pult- und Satteldächer ist eine Dachneigungen von 12° - 18° zulässig. Dachdeckungen aus grauen Blechbahnen, naturroten Ziegel- und Betondachsteinen auf Sattel- und Pultdächern sowie Dachbahnen aus Bitumen oder Kunststoff auf Flachdächern sind zulässig. Begrünte Dächer werden zugelassen.

## 6. Stellplätze, Plätze und Fahrbahnen

Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken sind als Asphaltflächen, Pflasterflächen, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke auszubilden.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 821 sind private Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig und sind in wasserdurchlässiger oder wassergebundener Bauweise auszuführen, z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 820 und 823/1 ist beim Stellplatznachweis die Satzung der Stadt Cham über die Herstellung von Stellplätzen in der, bei der Bauantragserstellung, gültigen Fassung anzuwenden.

## 7. Private Grünflächen

Nicht überbaute private Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege möglich.

Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen zu entwickeln und zu pflegen.

## **8. Außenwerbung**

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 20,0 m<sup>2</sup> Fläche nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

## **9. Einfriedungen**

Für die straßenseitige, seitliche und rückwertige Einfriedung sind Holzzäune oder verzinkte Maschendraht- bzw. Industriezäune mit innenliegenden Eisensäulen ohne Sockel, max. Höhe 2,00 m einschließlich Punktfundamente, die mit der Geländeoberfläche abschließen, zulässig.

## **10. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung zulässig.

## **11. Niederschlagswasser**

Max. 15 l/ha des Niederschlagswassers jedes Grundstücks, das nicht im Baugebiet selbst versickert werden kann, ist gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z.B. Regenwasserzisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5,0 m<sup>3</sup> zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (Anspringen des Notüberlaufs) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenkanal zulässig.

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen.

## **12. Grünordnung/Baumpflanzung**

Neupflanzungen erfolgen in mind. H 3xv, STU 16-18 cm mit heimischen, autochtonen Laubbäumen gemäß der Artenliste (siehe Anhang zur Begründung). Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Die Versorgungstrassen sind so zu legen, dass mind. ein Abstand von 2,50 m zu geplanten Bäumen eingehalten wird. Wo dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

## **13. Erhalt von Gehölzen**

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust der vorgenannten Festsetzung Nr. 12 entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen.

Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm an derselben Stelle nachzupflanzen. Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Hinweise durch Text Nr. 24) in gleichem Umfang zu ersetzen.

## **14. Hochwasserschutz**

Durch die Fertigstellung technischer Hochwasserschutzanlagen ist das Grundstück von einem hundertjährlichen Hochwasser HQ100 nicht mehr betroffen sondern nur noch im Falle eines Extremhochwassers HQextrem. Die bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

## **15. Schutz der heimischen Insekten**

Bei der Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenunschädliche Lampen (warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden. Es ist ebenfalls eine niedrige Leuchtpunkthöhe und eine Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellflächen wie auch der Bebauung vorzusehen.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

### 16. Verkehr

An den Grundstücksausfahrten sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke freizuhalten. Für die Bemessung der Sichtdreiecke gelten unter Zugrundelegung von Bild 120 RAS 06 Abschnitt 6.3.9.3 folgende Schenkellängen: Vom Fahrbahnrand der Straße in die Ausfahrt 3,0 m, in der Straße 70 m.

### 17. Baugrund

Es wird empfohlen, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versickerungsverhältnisse ein Bodengutachten zu erstellen.

### 18. Unterkellerungen

Es wird empfohlen, in der Objektplanung die Notwendigkeit einer auftriebssicheren und wasserdichten Bauweise (z.B. weiße Wanne) für Keller und sonstige unterirdische Gebäudeteile zu prüfen.

### 19. Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die "Energieeinsparverordnung (EnEV)" und das "Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (EEWärmeG)" in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

### 20. Ver- und Entsorgungsanlagen

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von Neu- oder notwendiger Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leistungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

### 21. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

### 22. Altlastenverdacht

Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

### 23. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden.

### 24. Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann.

Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Der Standort der gemäß Einschrieb im Bebauungsplan auf privaten Grund festgesetzten Bäume darf von der Zeichnung geringfügig abweichen.

**25. Pflanzliste**

Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), zu verwenden.

**26. Schutz des Oberbodens:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Abfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

**27. Lärmschutz**

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in geringem Umfang Verkehrslärm von der im Norden befindlichen Bahnlinie ausgesetzt. Die orientierungswerte nach DIN 18005 können eingehalten werden.

Die Belange der Deutschen Bahn sind zu beachten.

**28. Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze**

**Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden von der Stadt Cham, Marktplatz 2, Zimmer 204 zur Einsicht bereitgehalten.**

# Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung M 1:500 vom 21.03.2019 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

### Bestandteil der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 21.03.2019 mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 21.03.2019

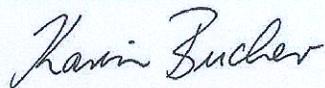
## § 3

### Inkrafttreten

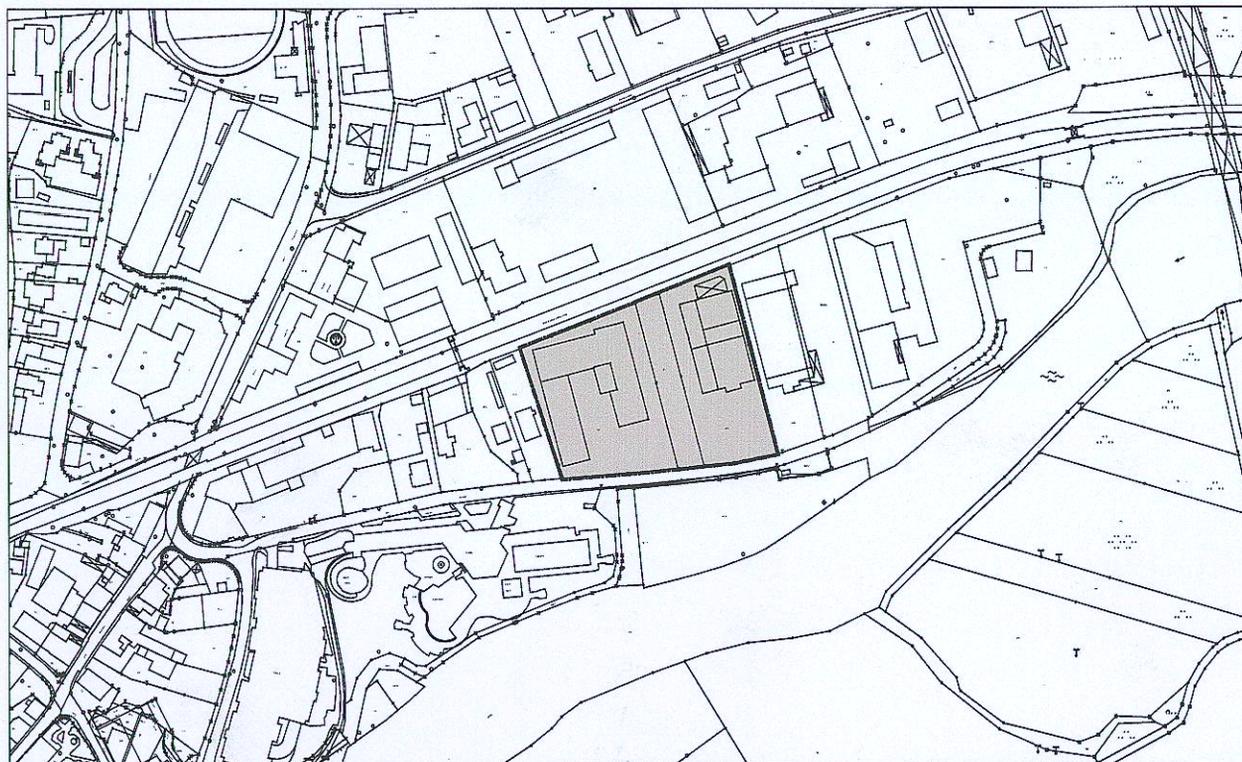
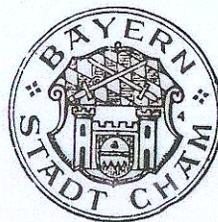
Die 2. Bebauungsplanänderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Cham, 22.03.2019

Stadt Cham



Karin Bucher  
Erste Bürgermeisterin



Übersichtslageplan M 1:5.000

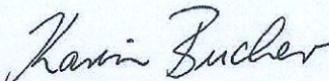
# VERFAHRENSVERMERKE

Bj. 50

1. Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom 26.07.2018 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holzlände“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Mit Begründung in der Fassung vom 29.01.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2019 bis einschließlich 11.03.2019 öffentliche ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2019 mit Fristsetzung bis 04.03.2019 beteiligt.
4. Die Stadt Cham hat mit Beschluss vom des Stadtrates vom 21.03.2019 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holzlände“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.03.2019 als Satzung beschlossen.

Cham, 22.03.2019

Stadt Cham



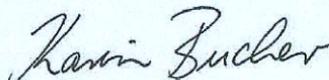
Karin Bucher  
Erste Bürgermeisterin



5. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 23.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Holzlände“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung „Holzlände“ ist damit in Kraft getreten. 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, 25.03.2019

Stadt Cham



Karin Bucher  
Erste Bürgermeisterin

