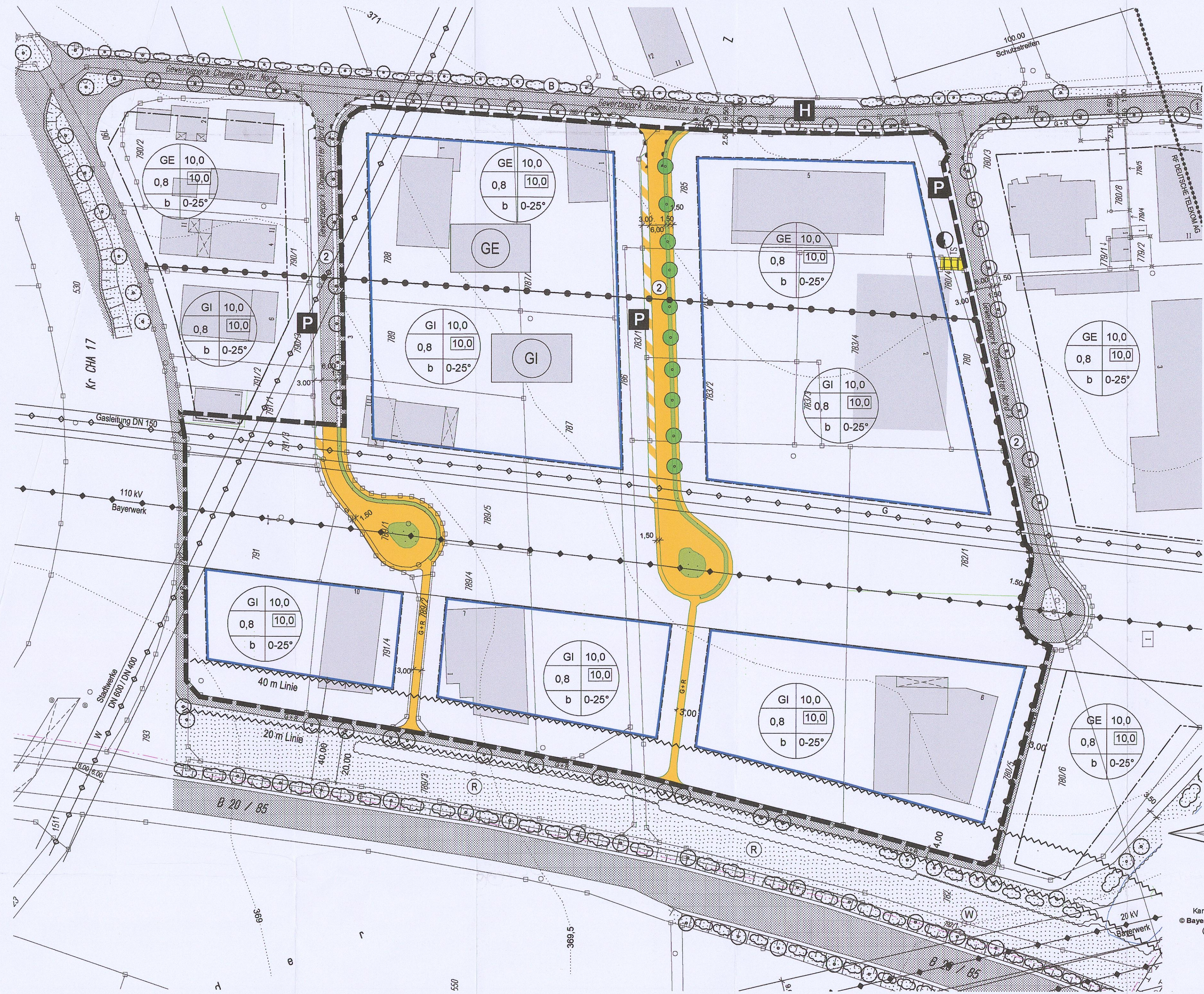
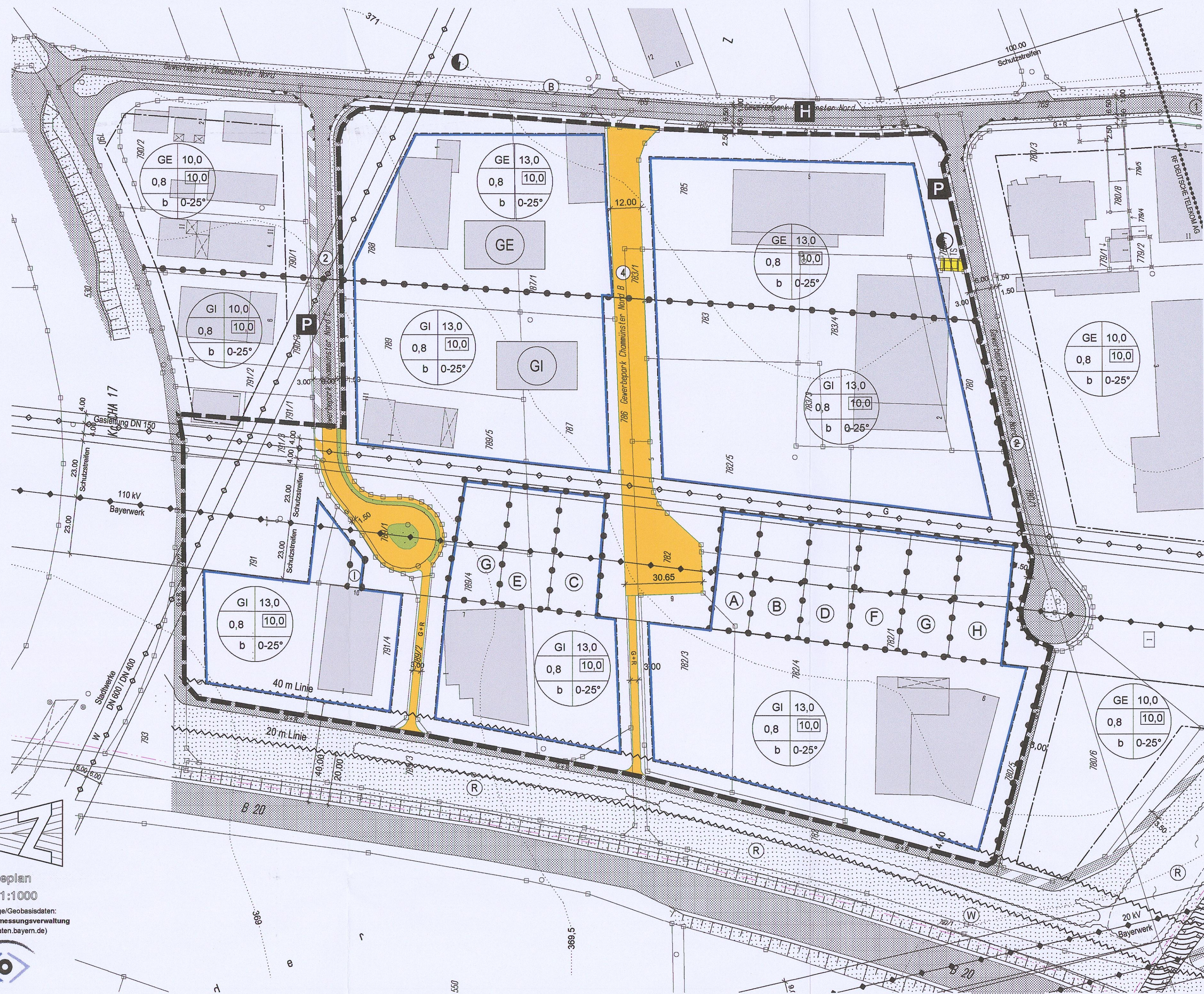


derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan
"Gewerbepark Chammünster"



3. Änderung des Bebauungsplan
"Gewerbepark Chammünster"



Legenplan
M = 1:1000
Kartierungsgrundlage: Geobasisdaten
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (Plan ZV)

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

- GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- Einschränkungen entsprechend textl. Festsetzungen Punkt 1.1.1
- GI Industriegebiete § 9 BauNVO
- Einschränkungen entsprechend textl. Festsetzungen Punkt 1.1.1

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

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Baumessenzahl (BMZ) als Höchstmaß

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

- b "besondere Bauweise" (gemäß textl. Festsetzungen)

Verkehrsfächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsfächen besondere Zweckbestimmung
- offizielle Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- offizielle Parkflächen (versicherungsfähig)
- G + R kombinierter Geh- und Radweg
- 6,0 z.B. Maßzahlen in Metern
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung - Elektrizität

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

- Wasserleitung mit Schutzstreifen
- Ferngasleitung mit Schutzstreifen
- z.B. Startstromleitung mit Schutzstreifen

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Baugeländebegrenzung (öffentlich)

Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungs-/ Änderungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- z.B. Anbauverbot § 9 Abs. 1 FzrG

Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
- Flurstücknummer
- z.B. Straßenquerschnitt
- vorgeschlagene Standort von Bäumen
- best. Gebäude

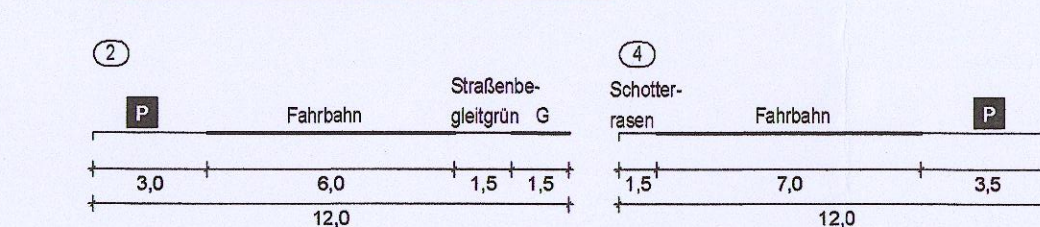
Nutzungsschablone

- Nutzung max. zulässige Firsthöhe (nach BayBO)
- Grundflächenzahl GRZ max. zulässig
- Baumessenzahl BMZ max. zulässig
- Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig
- Bauweise Dachneigung

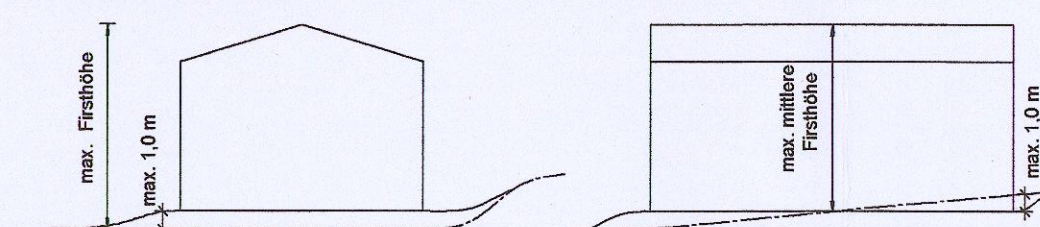
Ergänzung / Abweichung zur Nutzungsschablone im Bereich der 110 kV - Leitung:

- Hier werden folgende max. zulässigen Firsthöhen festgesetzt:
- Ⓐ: max. Firsthöhe 3,50 m
- Ⓑ: max. Firsthöhe 4,00 m
- Ⓒ: max. Firsthöhe 4,50 m
- Ⓓ: max. Firsthöhe 5,00 m
- Ⓔ: max. Firsthöhe 6,00 m
- Ⓚ: max. Firsthöhe 6,50 m
- Ⓛ: max. Firsthöhe 8,00 m
- Ⓜ: max. Firsthöhe 10,00 m
- Ⓝ: max. Firsthöhe 12,50 m

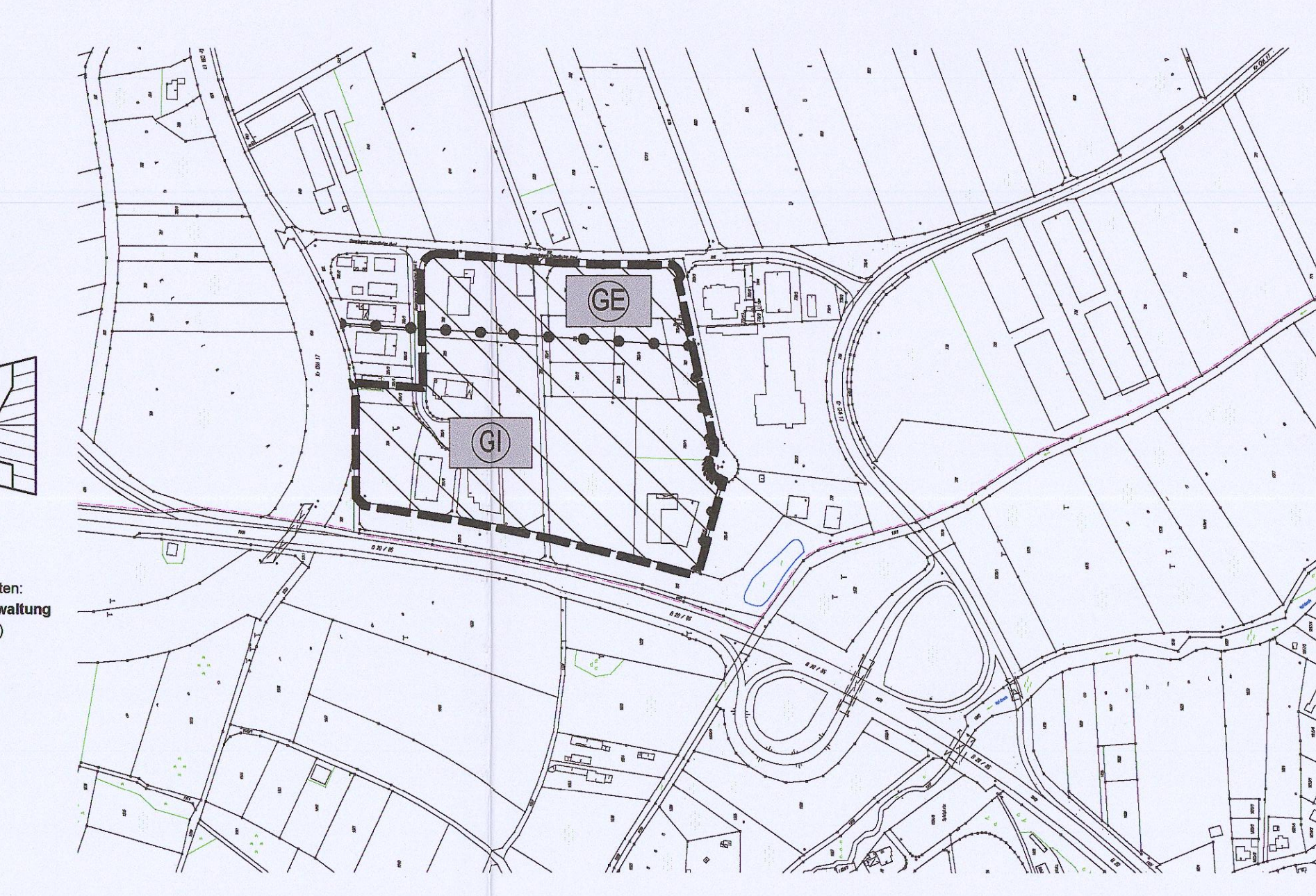
mögliche Straßenquerschnitte:



Regelbeispiel Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhen)



Legenplan
M = 1:5000
Kartierungsgrundlage: Geobasisdaten
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.05.2012 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Chammünster" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Stad Cham
Cham, den 12.08.2013
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist durch den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.07.2013 hat in der Zeit vom 12.08.2013 bis 26.09.2013 stattgefunden.

Stad Cham
Cham, den 27.08.2013
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.08.2015 in der Sitzung vom 25.08.2015 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.08.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 öffentlich ausgelegt.

Stad Cham
Cham, den 14.08.2015
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

4. Satzung

Die Stad Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2015 den Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stad Cham
Cham, den 20.11.2015
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Gewerbepark Chammünster" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015 wurde am 23.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stad Cham zu jedermanns Einsicht gehalten und 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.

Stad Cham
Cham, den 24.11.2015
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

SATZUNG
über den Bebauungsplan
„Gewerbepark Chammünster“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Stadtrat der Stad Cham den Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015 als Satzung beschlossen.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Bestandteile der Satzung
- § 3 Inkrafttreten

Stad Cham
Cham, den 20.11.2015
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

DECKBLATT NR. 3
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEPARK CHAMMÜNSTER"



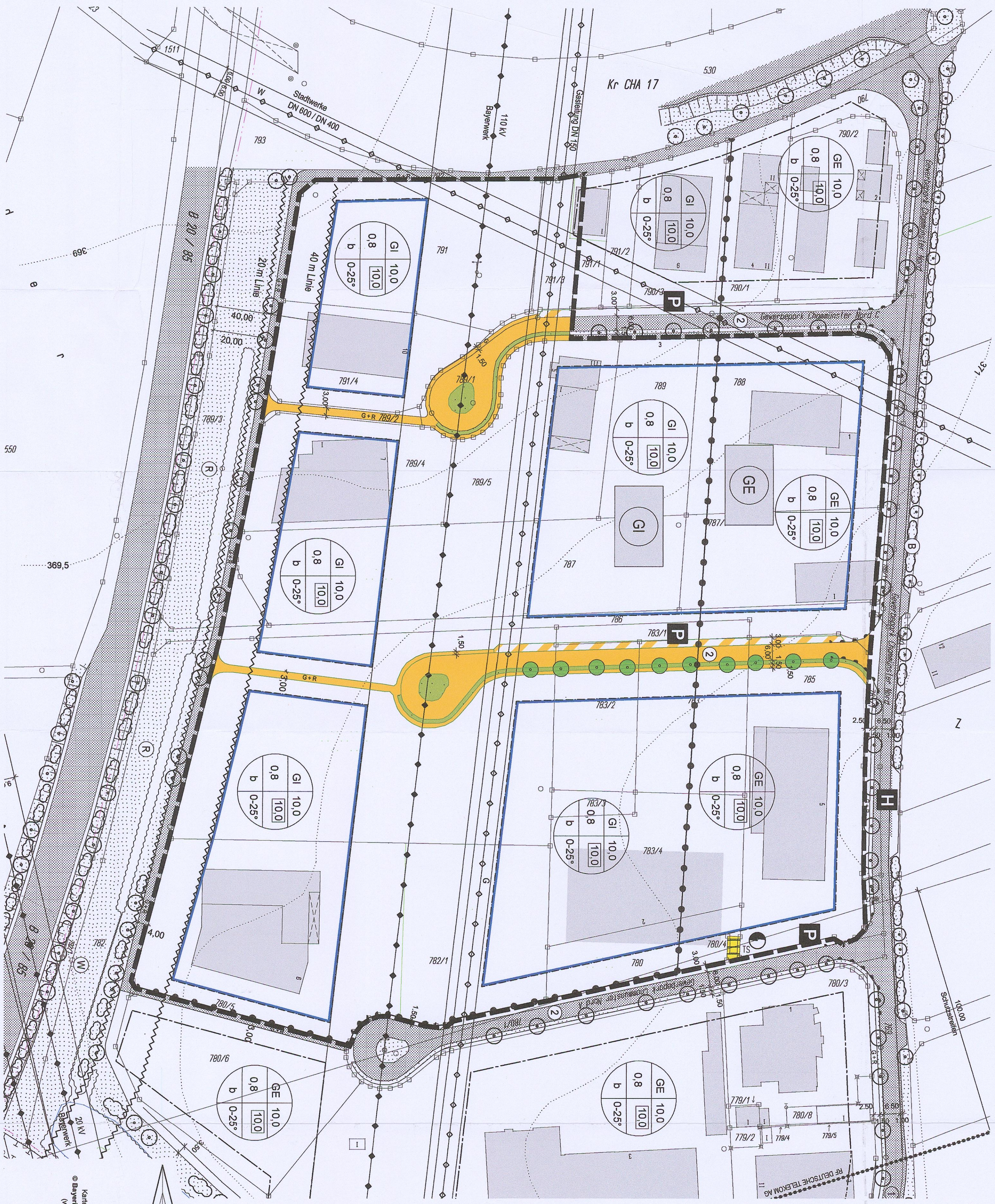
DER
STADT CHAM
LANDKREIS CHAM

LAGEPLAN: M = 1 : 1000

Entwurfverfasser:
Brandt & Preischl
Heinrichstraße 28 92413 Cham
Tel.: 0937 1956448-0 Fax: 0937 1956448-3
email: info@brandt-preischl.de

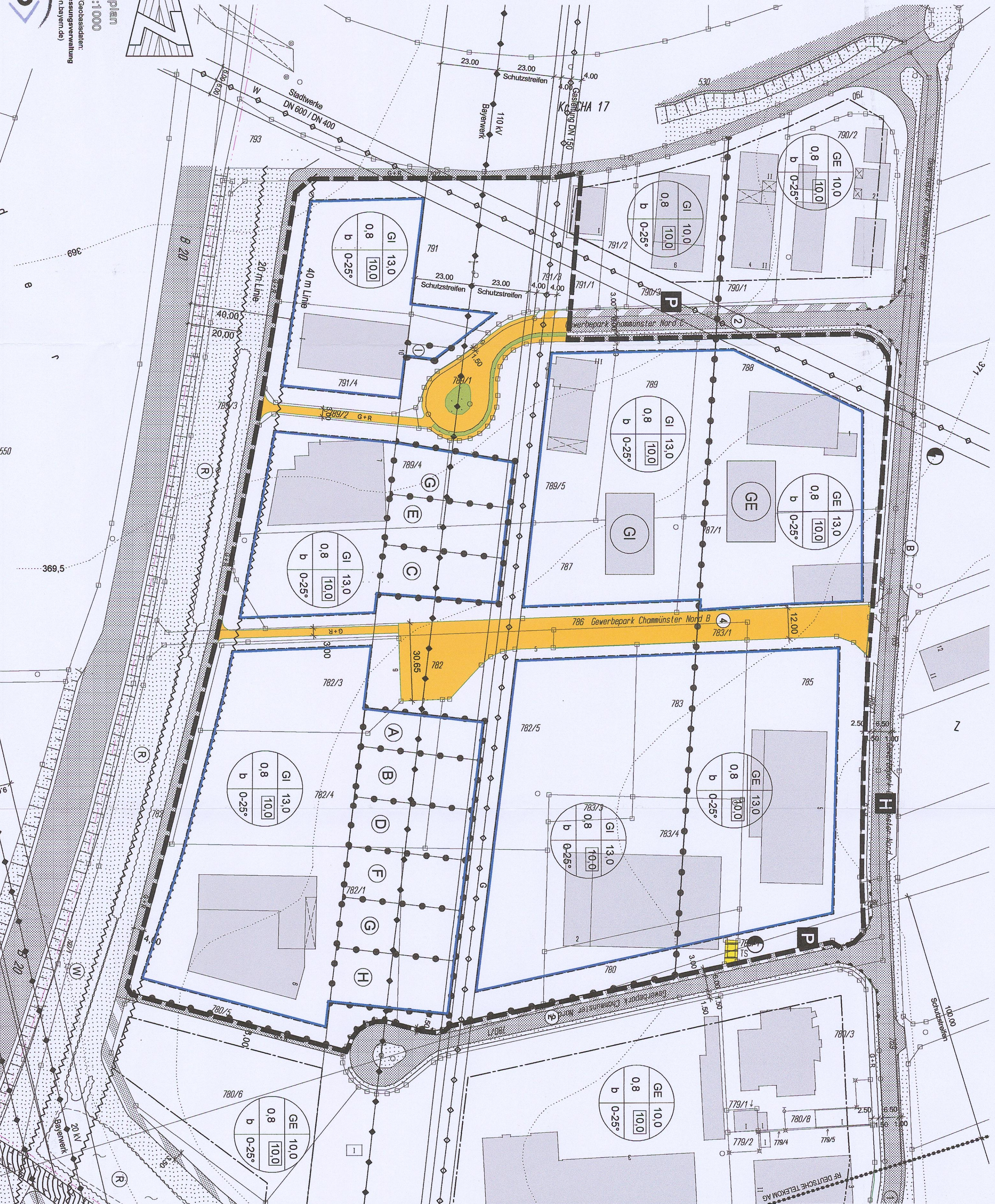
Planungsstand: 03.07.2013
25.08.2015
29.09.2015
19.11.2015

derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan
"Gewerbepark Chamminster"



3. Änderung des Bebauungsplan "Gewerbepark Chamminster"

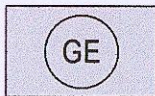
Lageplan
M = 1:1000
Lagegrundlage (Geobasisdaten):
Vermessungs-Verwaltungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (Plan ZV)

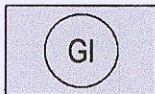
Art der baulichen Nutzung

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



Gewerbegebiete § 8 BauNVO

- Einschränkungen entsprechend textl. Festsetzungen Punkt 1.1.1



Industriegebiete § 9 BauNVO

- Einschränkungen entsprechend textl. Festsetzungen Punkt 1.1.1

Maß der baulichen Nutzung

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

2,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

10,0

Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze

b

"besondere Bauweise" (gemäß textl. Festsetzungen)

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün



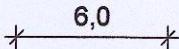
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Parkflächen (versickerungsfähig)

G + R

kombinierter Geh- und Radweg



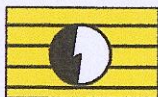
z.B. Maßzahlen in Metern



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen

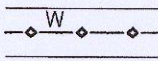
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB



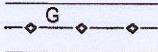
Fläche für Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung - Elektrizität -

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



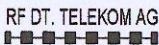
Wasserleitung mit Schutzstreifen



Ferngasleitung mit Schutzstreifen



z.B. Starkstromleitung mit Schutzstreifen

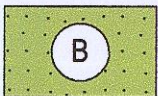


Richtfunkverbindungsstrecke

Cham 0 - Kötzing 1 der Deutschen Telekom AG
mit Schutzstreifen

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Beugebietseingrünung (öffentlich)

Sonstige Planzeichen

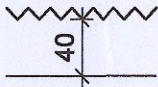
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungs-/ Änderungsbereich

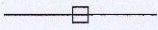


Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

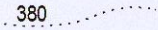


z.B. Anbauverbot § 9 Abs. 1 FstrG

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

435

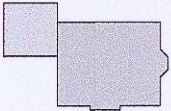
Flurstücksnummer



z.B. Straßenquerschnitt



vorgeschlagene Standort von Bäumen



best. Gebäude

Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung | max. zulässige Firsthöhe (nach BayBO) |
| Grundflächenzahl GRZ max. zulässig | Baumassenzahl BMZ max. zulässig Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig |
| Bauweise | Dachneigung |

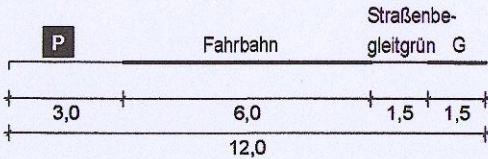
Ergänzung / Abweichung zur Nutzungsschablone im Bereich der 110 kV - Leitung:

Hier werden folgende max. zulässigen Firsthöhen festgesetzt:

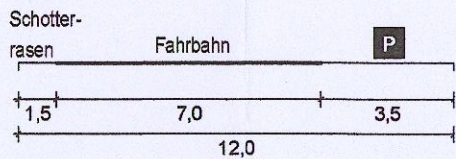
| | | |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| (A): max. Firsthöhe 3,50 m | (D): max. Firsthöhe 5,00 m | (G): max. Firsthöhe 8,00 m |
| (B): max. Firsthöhe 4,00 m | (E): max. Firsthöhe 6,00 m | (H): max. Firsthöhe 10,00 m |
| (C): max. Firsthöhe 4,50 m | (F): max. Firsthöhe 6,50 m | (I): max. Firsthöhe 12,50 m |

mögliche Straßenquerschnitte:

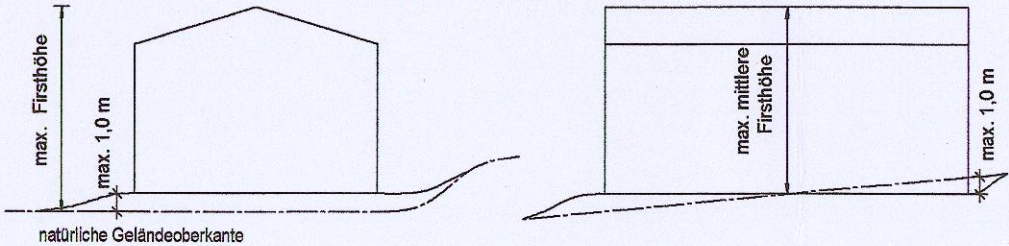
2



4



Regelbeispiel Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhen)



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.06.2012 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Chammünster" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Cham

Cham, den 12.08.2013



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

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 03.07.2013 hat in der Zeit vom 12.08.2013 bis 26.08.2013 stattgefunden.

Stadt Cham

Cham, den 27.08.2013



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.06.2015 in der Sitzung vom 25.06.2015 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 25.06.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis 11.09.2015 öffentlich ausgelegt.

Stadt Cham

Cham, den 14.09.2015



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

4. Satzung

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2015 den Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Cham

Cham, den 20.11.2015



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Chammünster" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015 wurde am 23.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham 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.

Stadt Cham

Cham, den 24.11.2015



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Gewerbepark Chammünster“

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 Stadtrat der Stadt Cham den Bebauungsplan i. d. F. vom 19.11.2015 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 19.11.2015 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 19.11.2015
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 19.11.2015
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 19.11.2015

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Cham

Cham, den 20.11.2015



Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



Stadt Cham

B.Nr. 04.04.09. III
Bestandsheft: 23.11.2015
19.50

Deckblatt Nr. 3
zum
Bebauungsplan
„Gewerbepark Chammünster“

Planverfasser:



Stadt Cham



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

Karin Bucher
1. Bürgermeisterin

Marktplatz 2
93413 Cham
Tel.: 09971/8579-0
Fax: 09971/6811



Planungsstand: 03.07.2013
25.06.2015
29.09.2015
19.11.2015

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Cham-münster“

Die Änderung betrifft die Flurnummern 780, 780/4, 782, 782/1, 782/3, 782/4, 782/5, 783, 783/1, 783/3, 783/4, 785, 786, 787, 787/1, 788, 789, 789/1, 789/2, 789/3, 789/4, 789/5, 791, 791/3 und 791/4 der Gemarkung Cham-münster des Bebauungsplanes „Gewerbepark Cham-münster – 1. Erweiterung“ in der Fassung vom 16.03.2001.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Cham-münster und umfasst eine Fläche von ca. 7,55 ha.

Bedingt durch die Grundstücksverhältnisse soll die geplante Erschließungsstichstraße „Gewerbepark Cham-münster Nord B“ um ca. 12 m nach Westen verschoben werden.

Zwischen den beiden best. Erschließungsstraßen Gewerbepark Cham-münster Nord A und Nord C soll zudem eine Bebauung im Bereich der Schutzzone der 110-kV-Freileitung (Bayernwerk AG) zugelassen werden. Die dabei max. zulässigen Gebäudehöhen nach Vorgabe der Bayernwerk AG sind im Planteil ersichtlich. Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Cham-münster“ kann die Stadt Cham ca. 8.900 m² zusätzliche Gewerbefläche zur Bebauung zur Verfügung stellen und somit der großen Nachfrage an Gewerbeflächen in Cham Rechnung tragen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten (die bisherigen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen):

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

- Gewerbegebiet § 8 BauNVO 1990
- Industriegebiet § 9 BauNVO 1990

1.1.1 Für das Gewerbe- und Industriegebiet gilt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zugelassen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 sind im Gewerbe- und Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
- Ausnahmen: - Verkaufsflächen, die in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder warenproduzierenden Gewerbebetrieben stehen, und die in Bezug auf den Gesamtbetrieb von nur untergeordneter Bedeutung sind, bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 100 m² wird eine untergeordnete Bedeutung angenommen.

1.1.2. Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung (Bayernwerk) sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen
- Zeltaufbauten und Antennenträger

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahlen.
- 1.2.2 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Firsthöhe der baulichen Anlage.
- 1.2.3 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Kamine, Liftanlagen, Aufzüge sowie bei Belichtungen und freistehende Kamine.
- 1.2.4 Für die Flächen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung (Bayernwerk) gelten die abgestuften Höhenbeschränkungen, wie im Planteil dargestellt (ab natürlichem Gelände). Bei Bauvorhaben im Schutzbereich muss die Bayernwerk AG am Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

1.3 Bauweise und Abstandsflächen

- 1.3.1 Für das gesamte Baugebiet gilt eine „besondere Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 100 m zulässig.
- 1.3.2 Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

1.4 Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen

- 1.4.1 Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
- 1.4.2 Kellergeschosse von Gebäuden dürfen weder ganz noch abschnittsweise durch Abböschungen freigelegt werden.
- 1.4.3 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1 m Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung bezogen auf den best. Geländeverlauf zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.
Lediglich im Bereich der Strommasten dürfen in einem Radius von 20.0 m ab Mastestiel aus statischen Gründen keine Erdabgrabungen erfolgen. Im Bereich der Leitungsschutzzone von Freileitungen darf ohne Zustimmung der Bayernwerk AG weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das Erdniveau erhöhen.
- 1.4.4 Stützmauern bis max. 1.00 m Höhe sind zulässig. Stützmauern sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu angrenzenden Gehwegen und Grundstücksgrenzen zu errichten und mittels einer einreihigen Heckenpflanzung bestehend aus heimischen Gehölzen vorzupflanzen.
- 1.4.5 Die max. zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen wird ab dem natürlichen Geländeverlauf gemessen (Bezugspunkt).
- 1.4.6 Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk AG weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.6.1 Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
- 1.6.2 Die Gebäude sind mit Flach-, Pult- und Satteldächern auszuführen. Ausnahmsweise können andere Dachformen (z.B. Tonnendächer) zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude notwendig sind und sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.
- 1.6.3 Dachdeckungen aus Zink-, Profiblech oder naturroten Dachsteinen auf Satteldächern und Dachbahnen aus Bitumen oder Kunststoff auf Flachdächern sind zulässig.
- 1.6.4 Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung gemäß 1.2.3 sind als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidung zu errichten.
- 1.6.5 Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung ist die Dachhaut in harter Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, auszuführen.

1.7 Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

- 1.7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Die Stellplätze sowie deren Zufahrten und Wendepalten und sonstige Lagerflächen sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. offenfugigen, grauen Betonstein- oder Natursteinbelag) herzustellen sofern keine betriebsbedingte Erfordernisse dem entgegenstehen.
- 1.7.3 Beim Stellplatznachweis ist von folgendem Schlüssel auszugehen:

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| Büro-, Dienstleistungsflächen | 1 Stellplatz je 20 m ² Nettonutzfläche |
| Produktionsflächen | 1 Stellplatz je 40 m ² Nettonutzfläche |
| Verkaufsflächen | 1 Stellplatz je 20 m ² Verkaufsfläche |
| Selbständige Lagerflächen | 1 Stellplatz je 80 m ² |

(Zugeordnete Lagerflächen bis zu 20 v.H. der Nutzflächen bleiben unberücksichtigt).

Bei offensichtlichem Missverhältnis ist günstigstenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten zu errichten.

1.8 Einfriedung

- 1.8.1 Soweit eine Einfriedung der einzelnen Grundstücke erfolgt, ist sie mit durchsichtigen, max. 2.00 m hohem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun (stehende Rechteckform) ohne Sockel zulässig.
In begründeten Fällen können bezüglich der Höhe Ausnahmen gewährt werden.
- 1.8.2 Einfriedungen sind zwischen Bauparzellen direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten. Gegenüber Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gehwegen und Geh- und Radwegen sind Einfriedungen 1 m nach hinten versetzt zu errichten und beidseitig zu bepflanzen, d.h. der Zaun ist mit einer Vor- und Hinterpflanzung zu versehen.
Die Zaunflucht muss zwischen der Eingrünung verlaufen.

1.9 Öffentliche Grünflächen, Baugebietseingrünung und Straßenbegleitgrün

- 1.9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die Grünstreifen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten (Auswahl siehe Artenliste).
- 1.9.2 Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung ist die Höhe der Bepflanzung so zu begrenzen, dass der erforderliche Mindestabstand zur Leitung bei allen Betriebszuständen eingehalten wird. Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone sind generell mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

1.10 Private Grünbereiche

- 1.10.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Die privaten Grünbereiche und Freiflächen sind, soweit nicht für Verkehrsanschlüsse und die in Punkt 1.5 beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen. Die Grundstücksparzelle ist an ihren Grenzen durch einen mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Die Eingrünung ist in Form einer min. zweireihigen Hecke bestehend aus heimischen Laubgehölzen auszuführen, innerhalb der Hecke ist alle 10 m ein einheimischer Laubbaum vorzusehen.
- 1.10.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Stellplätze oder Lagerplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Auswahl siehe Artenliste).
- Zusammenhängend angeordnete Stellplätze sind zu begrünen. Je 4 Pkw-Stellplätze und je 1 Bus- bzw. Lkw-Stellplatz ist mindestens 1 Baum (1. Ordnung) anzupflanzen.
- Im Übrigen sind sonstige Freiflächenbereiche (z.B. Lagerplätzen) zu durchgrünen und zu bepflanzen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.
- Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert (Auswahl siehe Pflanzliste). Berankungsgerüste sind aus Holz oder Metall in stehenden Rechteckformen oder mit Spanndrähten auszubilden.
- 1.10.3 Die Anlage von Schnitthecken ist nicht zulässig.
- 1.10.4 Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollte jedoch noch nach neuesten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Ungenießbarkeit unterschieden werden.
- 1.10.5 Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,5 m einzuhalten. Bei Gehölzpflanzungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches von Freileitungen ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften Verwendung finden.
- 1.10.6 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünbereiche ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächen-gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 1.10.7 Im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung ist die Höhe der Bepflanzung so zu begrenzen, dass der erforderliche Mindestabstand zur Leitung bei allen Betriebszuständen eingehalten wird. Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone sind generell mit der Bayernwerk AG abzustimmen.
- 1.10.8 Die Bepflanzung der Grünflächen hat innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen.

1.10.9 Artenliste

Legende:

G = Großkroniger Baum
 K = Kleinkroniger Baum
 – = Strauch

| | | |
|---|----------------------------|-------------------------|
| G | <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| G | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| K | <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| G | <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke |
| K | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – | <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| – | <i>Crataegus laevigata</i> | zweigförmiger Weißdorn |
| – | <i>Crataegus monogyna</i> | eingriffeliger Weißdorn |
| G | <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| – | <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| – | <i>Hedera helix</i> | Efeu |
| G | <i>Populus tremula</i> | Zitter-Pappel |
| K | <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| K | <i>Prunus padus</i> | Trauben-Kirsche |
| – | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| K | <i>Pyrus communis</i> | Holzbirne |
| G | <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| – | <i>Rhamnus catharticus</i> | Kreuzdorn |
| – | <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| – | <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| – | <i>Rubus caesius</i> | Kratzbeere |
| – | <i>Rubus fruticosus</i> | Brombeere |
| – | <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere |
| – | <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide |
| – | <i>Salix aurita</i> | Öhrchen-Weide |
| – | <i>Salix triandra</i> | Mandel-Weide |
| – | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| – | <i>Sambucus racemosa</i> | Trauben-Holunder |
| – | <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
| – | <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| – | <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| – | <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Fassadenbegrünung:

| | |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <i>Polygonum aubertii</i> | Knöterich |
| <i>Partenocissus quinquefolia</i> „Engelmannii“ | Wilder Wein |
| <i>Hedera helix</i> | Efeu |

Gewässerreinigende Pflanzen:

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| <i>Phragmites communis</i> | Schilfrohr |
| <i>Typha latifolia</i> | Rohrkolben |
| <i>Sparganium erectum</i> | Igelkolben |
| <i>Scheuchzeria palustris</i> | Blasenbinse |
| <i>Acorus calamus</i> | Kalmus |
| <i>Iris pseudacorus</i> | Wasser-Schwertlilie |
| <i>Nuphar lutea</i> | Gelbe Teichrose |
| <i>Potentilla palustris</i> | Sumpf-Blutauge |

1.11 Abwasserbeseitigung

- 1.11.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Cham angeschlossen.
- 1.11.2 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem zentralen Abwassersystem der Kläranlage Cham zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Rückhaltebecken gespeichert und anschließend dosiert in den angrenzenden Flutgraben (Nebenarm des Haidbaches) eingeleitet. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

1.12 Werbeanlagen

- 1.12.1 Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- 1.12.2 Werbeanlagen an Außenwänden dürfen einen Anteil von 4 % der jeweiligen Fassadenflächen, höchstens jedoch 20 m², nicht überschreiten.
Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlagen), wenn sie einheitlich gestaltet sind.
- 1.12.3 Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden, sind unzulässig.
- 1.12.4 Freistehende Großtafelwerbeanlagen, Pylone und Litfaßsäulen sind bis max. 8 m Höhe zulässig.
- 1.12.5 Selbstleuchtende Schriftkästen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Länge von max. 8,0 m zulässig.
- 1.12.6 Bei Werbeanlagen sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

1.13 Immissionsschutzmaßnahmen

- 1.13.1 Bei Anlagen, die im GE und GI errichtet werden, ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktionen zu gewährleisten, dass an den an dem GE und GI am nächsten gelegenen Grenzen der benachbarten Misch- und Wohngebiete ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche insgesamt folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden:

bei allgemeinen Wohngebieten:

tagsüber (von 06.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A)
 nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 40 dB(A)

bei Mischgebieten

tagsüber (von 06,00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A)
 nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A)

bei Gewerbegebieten

tagsüber (von 06,00 - 22.00 Uhr) 65 dB(A)
 nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 50 dB(A)

bei Industriegebieten

tagsüber (von 06,00 - 22.00 Uhr) 70 dB(A)
 nachts (von 22.00 - 06.00 Uhr) 70 dB(A)

Maßgeblich für die Ermittlung dieser Werte sind Schallpegelberechnungen (Schallabstrahlung von Industriebauten – DIN EN 12354-4) unter Berücksichtigung der Vorbelastung und Kontrollmessungen an jeweils einem der Anlage nächstgelegenen Punkt.

- 1.13.2 Gleiches gilt für Produktionsabläufe, die aus zwingenden Gründen im Freien durchgeführt werden müssen und dem Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück.
- 1 13.3 Im Gewerbe- und Industriegebiet dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, deren Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen den Verkehr der B20/85 beeinträchtigen würden.

Im Übrigen sind im gesamten Bebauungsplangebiet zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die sich aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den danach bestehenden Genehmigungserfordernissen ergeben.

HINWEISE

1. Emissionen / Immissionen
 Immissionen aus Verkehrslärm von der B 20/85 im Westen bzw. CHA 17 -alt- im Norden und CHA 17 -neu- sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.
 Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.

Das Baugebiet „Gewerbepark Chammünster“ befindet sich unmittelbar an der östlichen Platzrunde des Segelflugplatzes Cham-Janahof für motorgetriebene Flugzeuge. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Nachweis über die erforderliche Einhaltung der Immissionswerte gefordert.

2. Mit dem Bauantrag ist ein Geländenivellement vorzulegen.
3. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

4. Flachdächer sollten soweit möglich als Gründächer (z.B. extensive Dachbegrünung) ausgeführt werden.
5. Im Straßenbegleitgrün und in den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.
6. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und, wenn möglich, einzugrünen.
7. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerbe-recht und nach dem Immissionsschutz wird hingewiesen.
8. Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
9. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
10. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hochwasser wie etwa Wannenausbildung des Untergeschosses werden angeraten.
12. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landrats-amtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
13. Sofern der Untergrund dafür geeignet ist, sollte das anfallende Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) auf dem eigenen Grundstück versickert bzw. gesammelt und zur Toiletten-spülung oder Bewässerung der Grünflächen verwendet werden. Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Merkblatt ATV-DVWK-M 153, aktueller Stand) sind zu beach-ten.
14. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem sämtliche Grundleitungen bis zur Grundstücksgrenze dargestellt sind.
15. Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglichen Lampen und Leuchten empfohlen.
16. **Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze:**
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technische Vorschriften, auf die der Bebau-ungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Ausle-gung zur Einsicht bereitgehalten.

Planunterlagen:

Flurkarte M = 1:1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen, noch dem Text abgeleitet werden.

2. Umweltbericht

2.1 Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes:

Bedingt durch die Grundstücksverhältnisse soll die geplante Erschließungsstichstraße „Gewerbepark Chammünster Nord B“ um ca. 12 m nach Westen verschoben werden. Zwischen den beiden best. Erschließungsstraßen Gewerbepark Chammünster Nord A und Nord C soll zudem eine Bebauung im Bereich der Schutzzone der 110-kV-Freileitung (Bayernwerk) zugelassen werden. Die dabei max. zulässigen Gebäudehöhen nach Vorgabe der Bayernwerk AG sind im Planteil ersichtlich. Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Chammünster“ kann die Stadt Cham zusätzliche Gewerbefläche zur Bebauung zur Verfügung stellen und somit der großen Nachfrage an Gewerbeflächen in Cham Rechnung tragen.

2.2 Bestandsaufnahme:

2.2.1 Schutzgut Wasser:

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser sind nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die geplante Bebauungsplanänderung nahezu auszuschließen, da der anstehende Boden eine Versickerung nur bedingt zulässt. Im Jahre 1996 durchgeführte Bodenerkundungen ergaben mittlere Durchlässigkeitsbeiwerte k_f von 5×10^{-6} m/s. Grundwasser wurde bei den Baugrunduntersuchungen in Tiefen von ca. 2 m unter GOK erschlossen. Soweit möglich soll das Niederschlagswasser ortsgebunden versickert werden. Stellplätze und Parkflächen für KFZ müssen wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Ergebnis:

Aufgrund des Anschlusses an die gemeindliche Kanalisation sind im Planungsgebiet Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandene Bebauung von Verkehrsimmissionen betroffen. Während der Bauphasen kann von erhöhten Lärmentwicklungen ausgegangen werden. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 20/85 als geringe Erheblichkeit einzustufen.

Die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für das nächstliegende Mischgebiet werden aufgrund der Festsetzungen des flächenbezogenen Schalleistungspegels nicht überschritten.

Ergebnis:

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind, wenn überhaupt, lediglich geringe Verschlechterungen der Immissionssituation zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

nicht vorhanden

2.2.4 Schutzgut Boden:

Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut bzw. versiegelt.

Ergebnis:

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind von geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Das Änderungsgebiet ist weitestgehend bereits bebaut, kartierte Biotop sind nicht vorhanden. Die Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

Ergebnis:

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume sind von geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild:

Ein Großteil des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Durch die Änderung ist daher kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

Ergebnis:

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild sind von geringer Erheblichkeit einzustufen.

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Änderung:

Bei Nichtdurchführung der Änderung entspricht das Planungsgebiet auf Grund seiner tatsächlichen Nutzung nicht den bauleitplanungsrechtlichen Vorgaben und Zielen. Durch die Änderung wird eine entsprechende Anpassung von tatsächlicher Gegebenheit und rechtlicher Vorgabe erreicht.

Selbst wenn diese Bebauungsplanänderung nicht durchgeführt wird, kann keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden.

2.4 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung:

Im Geltungsbereich findet kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

2.5 Zusammenfassung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden im Bereich der Schutzzone der 110-kV-Freileitung (Bayernwerk) zusätzliche Bauflächen ausgewiesen. Im Bereich dieser neu überbaubaren Flächen war nach altem Planstand zwar keine Bebauung, wohl aber eine Versiegelung zulässig (Ziffer 1.7.7 Textliche Festsetzungen a. F.). Die max. zulässige GRZ von 0,8 bleibt im Planungsgebiet unverändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).