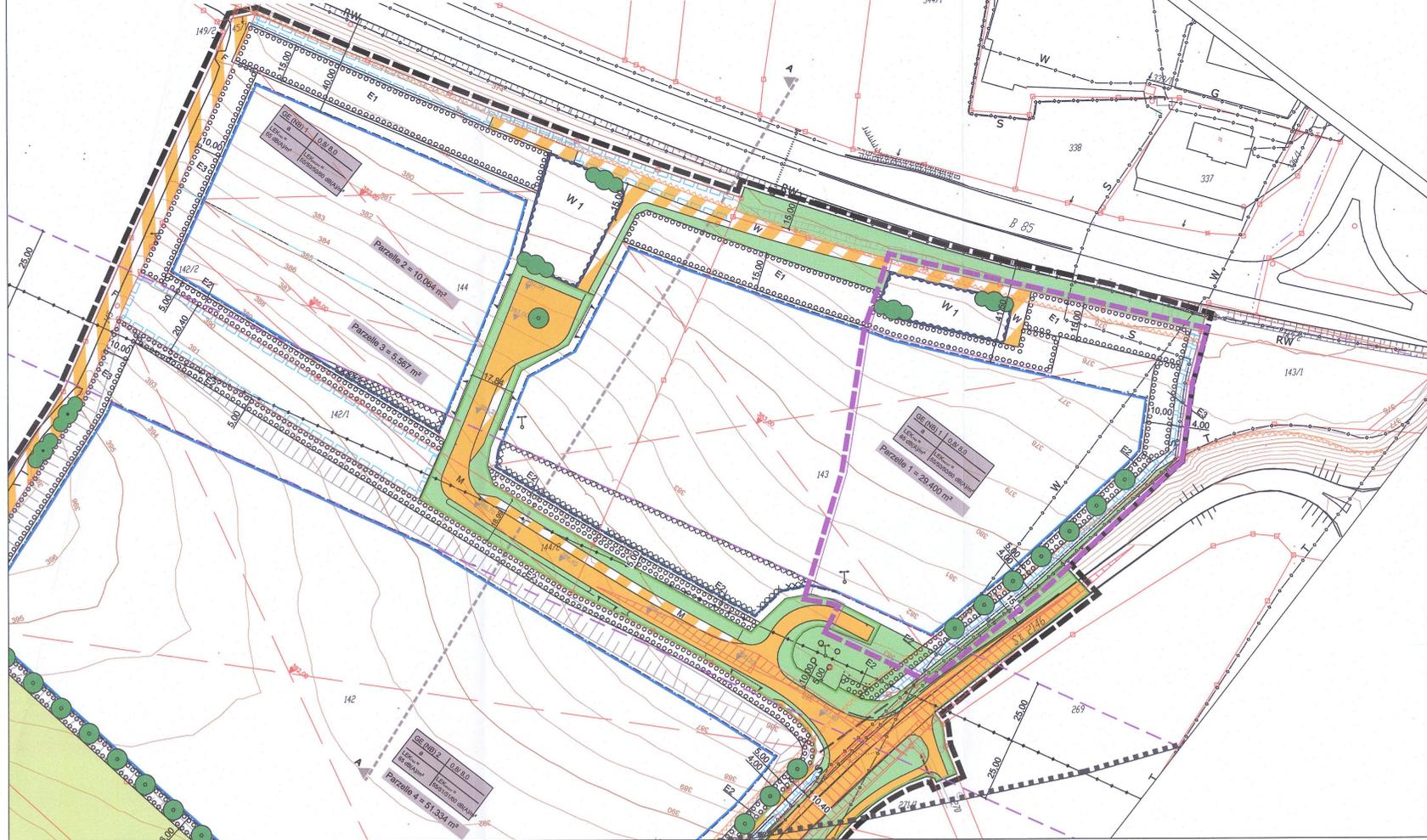
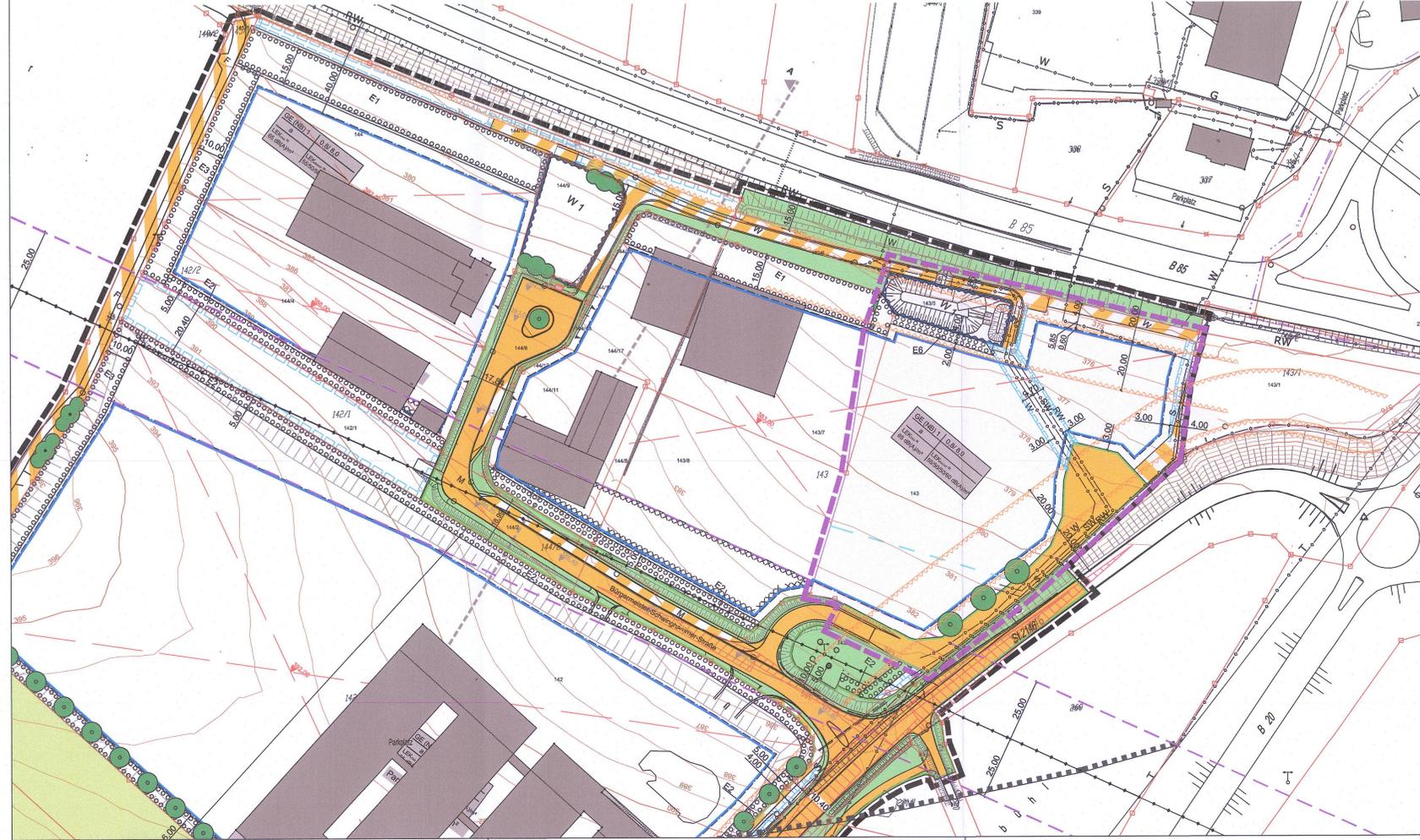


1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "GEWERBEGBEIT CHAM-SÜD" mit integrierter Grünordnung / rechtskräftige Fassung M 1:1.000



I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
2. Änderung des Bebauungsplanes "GEWERBEGBEIT CHAM-SÜD" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB besteht aus: die Planzeichnung M 1:1.000 vom 30.06.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 30.06.2021, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 30.06.2021

Stadt, den 25.03.2022
Cham
Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER RECHTSVERBINDLICHEN 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGBEIT CHAM-SÜD" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG HABEN WEITERHIN GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DIESER 2. ÄNDERUNG AUFGEHOHEN WERDEN.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 1.1 Baugrenze
- 2.0 VERKEHRSFÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 2.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - 2.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich hier: W = Wirtschaftsweg/Wiesweg

3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
- 3.2 Anbauverbotszone:
 - Bauverbot bis 20 m und Genehmigung erforderlich von 20 m bis 40 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2146 (Art. 23 und 24 BayStrWG)
 - Bauverbot bis 20 m und Genehmigung erforderlich von 20 m bis 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 85 (§ 9 FStrG)
- 3.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB) hier: Leitungsrecht (Schutzstreifen für Sparten)

4.0 GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 zu pflanzende Einzelbäume:
 - 4.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm), Pflanzenauswahl gem. Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Punkt III.3.0 A, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- 4.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzenauswahl gem. Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Punkt III.3.0 A, B, C)
 - 4.2.1 E6 Aufbau eines ca. 4,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern auf mind. 50 % der gesamten Länge.
- 4.4 öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses
W1 Wasserrückhalt in naturnaher Bauweise mit Regenrückhaltebecken

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung
- 6.2 Flurstücksgrenze
- 6.3 143 Flurstücksnummer
- 6.4 Bestandsgebäude mit untergeordneten Gebäudeteilen
- 6.5 Höhenlinien Bestand mit Angabe der Höhe in Meter ü.N.N.
- 6.6 vorhandene Böschung
- 6.7 bestehende oberirdische 110 kV-Leitung mit 50-m-Sicherheitsbereich
- 6.8 bestehende Leitungen, nachrichtliche Darstellung
W = Wasser
S = Strom
RW = Regenwasser
SW = Schmutzwasser

7.0 HINWEISE

7.1	5,0	Bemaßung
7.2		Vorschlag Parzellierung der Baugrundstücke
7.3	Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung mit Nummer		Grundflächenzahl (GRZ) / Baumsenzzahl (BMZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
Bauweise		Verhältnis der Kubatur der Gebäude zur Grundstücksfläche
LEK _{Tag} = Tagwert (200 bis 250 dB)		LEK _{Nacht} = Nachtwert (100 bis 150 dB)

GE (NB) 1 0,8 8,0	GE (NB) 1	eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
0,8	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
8,0	8,0	Baumsenzzahl (BMZ)
a	a	abweichende Bauweise
65 dB(A)/m ²	65 dB(A)/m ²	LEK _{Tag}
55/50/50/60 dB(A)/m ²	55/50/50/60 dB(A)/m ²	LEK _{Nacht}
		nach Teilbereichen: 55 dB(A)/m ² für TB1

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Abstandsflächen:
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Es gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer festgesetzten Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens aber 3 Meter.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.

2.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

2.1 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



2. Änderung des Bebauungsplanes "GEWERBEGBEIT CHAM-SÜD" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stadt Cham
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom 30.06.2021 die Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 11.12.2021 öffentlich bekannt gemacht.
2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Fassung vom 30.06.2021 wurde in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 29.01.2022.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Fassung vom 30.06.2021 wurden die Betreiber und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2021 mit Fristsetzung bis 17.01.2022 beteiligt.
4. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 24.03.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Fassung vom 30.06.2021 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung wurde am 29.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 30.06.2021 öffentlich bekannt gemacht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung mit Begründung wird diesem Tag zu den örtlichen Dienststellen im Rathaus zu jedernden Einrath bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung ist demnach rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

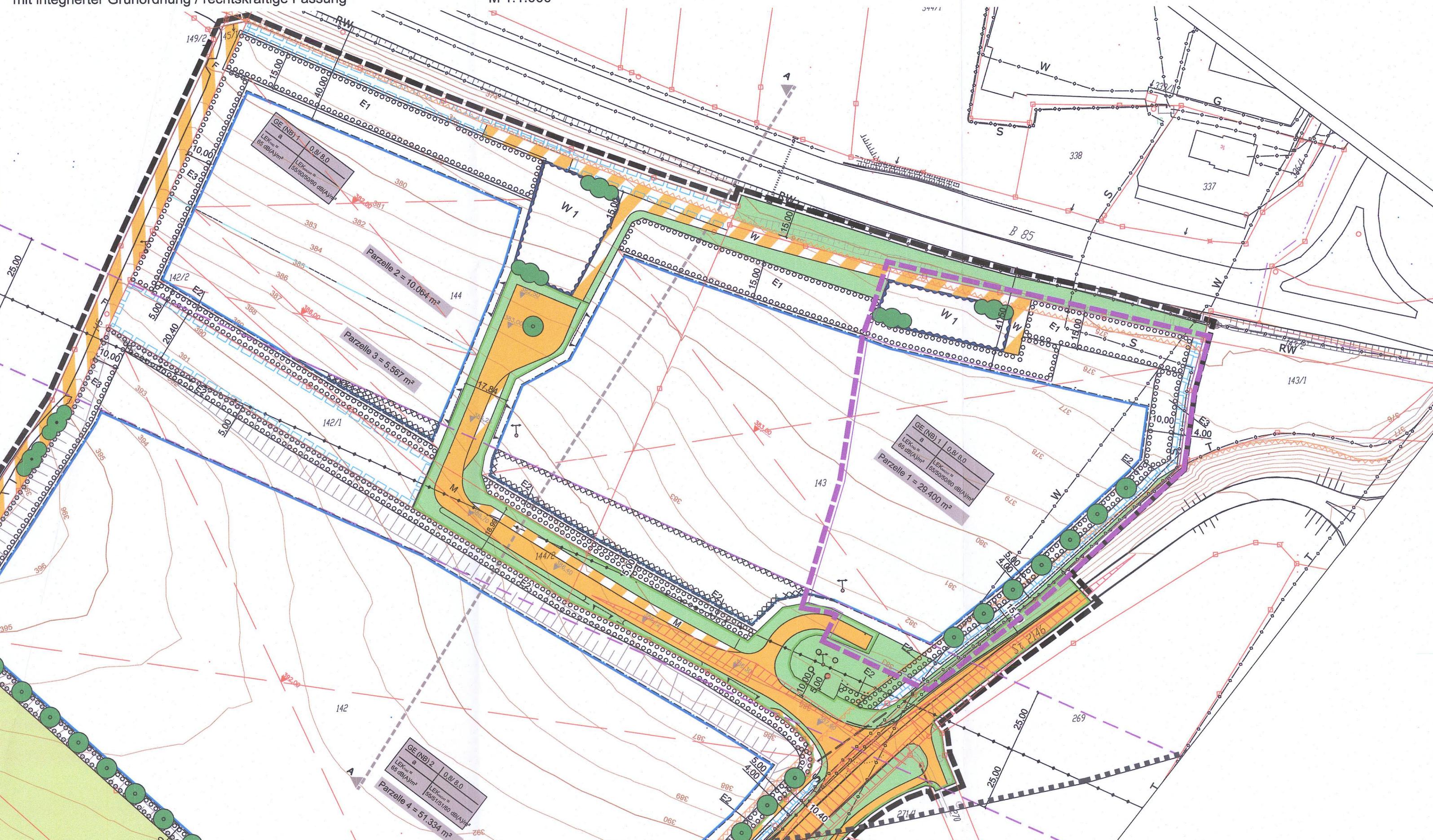
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Doppelarbeiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Stichtag: den 25.03.2022, Cham
Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

Stichtag: den 25.03.2022, Cham
Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

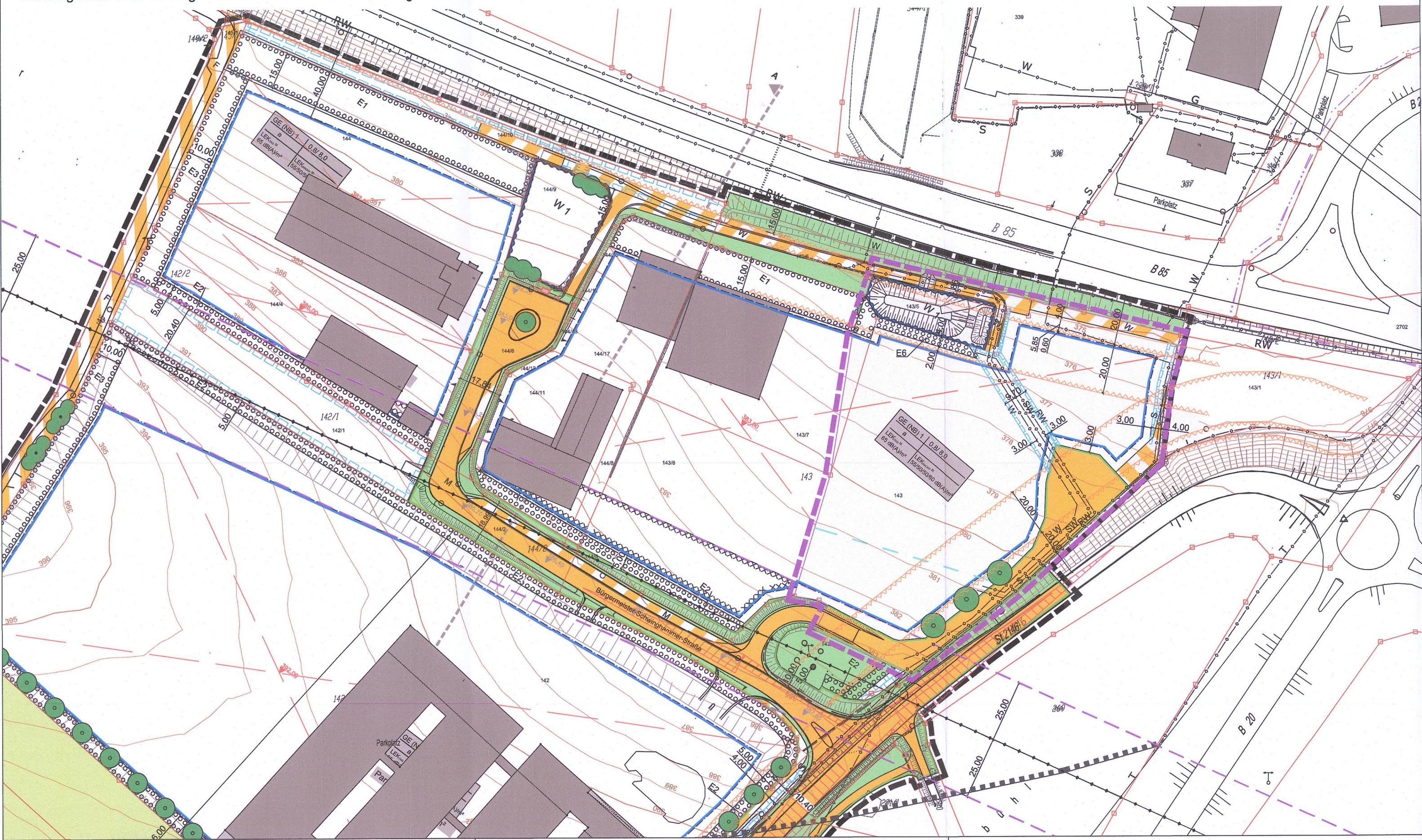
ENTWURFSBEARBEITUNG: 30.06.2021
ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM + KELLHUBER Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "GEWERBEGEBIET CHAM-SÜD"
mit integrierter Grünordnung / rechtskräftige Fassung
M 1:1.000



1. PLANZEICHNUNG M 1:1.000

2. Änderung des Bebauungsplanes "GEWERBEGEBIET CHAM-SÜD"
mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Präambel

Die Stadt Cham im Landkreis Cham erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 30.06.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

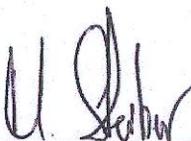
Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB besteht aus:

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 30.06.2021, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung vom 30.06.2021

Stadt , den 25.03.2022
Cham





Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER RECHTSVERBINDLICHEN 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET CHAM-SÜD" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG HABEN WEITERHIN GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DIESER 2. ÄNDERUNG AUFGEHOBEN WERDEN.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

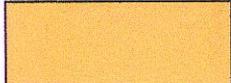
1.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

1.1  Baugrenze

2.0 VERKEHRSFLÄCHEN

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

2.1  Straßenverkehrsfläche, öffentlich

2.2  Straßenbegrenzungslinie

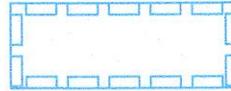
2.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
hier: W = Wirtschaftsweg/Wiesenweg

3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

3.2  Anbauverbotszone:

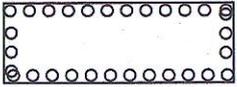
- Bauverbot bis 20 m und Genehmigung erforderlich von 20 m bis 40 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2146 (Art. 23 und 24 BayStrWG)
- Bauverbot bis 20 m und Genehmigung erforderlich von 20 m bis 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 85 (§ 9 FStrG)

3.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB)
hier: Leitungsrecht (Schutzstreifen für Sparten)

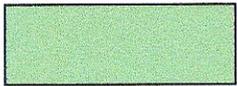
4.0 GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

4.1 zu pflanzende Einzelbäume:

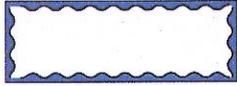
4.1.1  Baum I. Ordnung (Hochstamm), Pflanzenauswahl gem. Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Punkt III.3.0 A, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

4.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzenauswahl gem. Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Punkt III.3.0 A, B, C)

4.2.1 E6 Aufbau eines ca. 4,0 m breiten Pflanzstreifens, Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern auf mind. 50 % der gesamten Länge.

4.4  öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses
W1 Wasserrückhalt in naturnaher Bauweise mit Regenrückhaltebecken

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

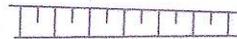
6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung

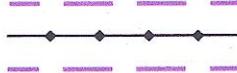
6.2  Flurstücksgrenze

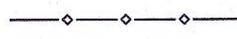
6.3 143 Flurstücksnummer

6.4  Bestandsgebäude mit untergeordneten Gebäudeteilen

6.5  Höhenlinien Bestand mit Angabe der Höhe in Meter ü.NN.

6.6  vorhandene Böschung

6.7  bestehende oberirdische 110 kV-Leitung mit 50-m-Sicherheitsbereich

6.8  bestehende Leitungen, nachrichtliche Darstellung

W = Wasser
S = Strom
RW = Regenwasser
SW = Schmutzwasser

7.0 HINWEISE

7.1  Bemaßung

7.2  Vorschlag Parzellierung der Baugrundstücke

7.3 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Nummer	Grundflächenzahl (GRZ) / Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis der Kubatur der Baukörper zur Grundstücksfläche
Bauweise		
LEK _{TAG} = Tagwert (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	LEK _{NACHT} = Nachtwert (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)	

GE (NB) 1	0,8/ 8,0
a	
LEK _{TAG} = 65 dB(A)/m ²	LEK _{NACHT} = 55/50/50/60 dB(A)/m ²

GE (NB) 1 eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
8,0 Baumassenzahl (BMZ)
a abweichende Bauweise
65 dB(A)/m² LEK_{TAG}
55/50/50/60 dB(A)/m² LEK_{NACHT}
nach Teilbereichen: 55 dB(A)/m² für TB1

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Abstandsflächen:

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Es gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer festgesetzten Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens aber 3 Meter.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.

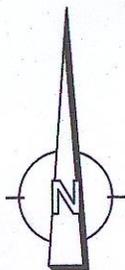
2.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

2.1 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



M 1:1.000

2. Änderung des Bebauungsplanes "GEWERBEGEBIET CHAM-SÜD" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Stadt Cham
Landkreis Cham
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planunterlagen:

Grundkarte erstellt auf digitaler
Flurkarte des Vermessungsamtes
Stand: Juli 2020

Koordinatensystem: UTM32

Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die
Untergrundverhältnisse und die
Bodenbeschaffenheit können weder
aus den amtlichen Karten, aus der
Grundkarte noch aus den Zeichnungen
und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene
Planungen und Gegebenheiten kann
keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

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

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat von Cham hat in der Sitzung vom 30.06.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Fassung vom 30.06.2021 erfolgte in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 25.01.2022.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

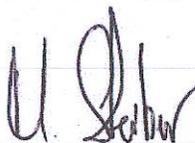
Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Fassung vom 30.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2021 mit Fristsetzung bis 17.01.2022 beteiligt.

4. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 24.03.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Fassung vom 30.06.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt , den 25.03.2022,
Cham



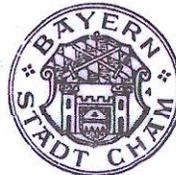

Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

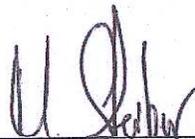
5. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die als Satzung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung wurde am 26.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 30.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Cham-Süd" mit integrierter Grünordnung ist damit rechtswirksam. 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 , den 25.03.2022,
Cham




Martin Stoiber, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Cham-Süd“ mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Cham-Süd“ mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Allgemeines

Der Stadtrat von Cham hat mit dem Beschluss vom 30.06.2021 beschlossen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Cham-Süd“ mit integrierter Grünordnung eine 2. Änderung im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Die Bauparzelle 1 soll innerhalb des Geltungsbereiches in mehrere Parzellen aufgeteilt werden. Dazu ist die Erschließung mittels einer Weiterführung der Stichstraße (Bürgermeister-Schwinghammer-Straße) mit abschließendem Wendehammer erforderlich. In der vorliegenden Planung soll der geänderte Straßenverlauf im Südwesten und die neue vorgeschlagene Parzellierung der Grundstücke dargestellt werden. Die Darstellung des bereits gebauten Regenrückhaltebeckens im Norden mit dem angrenzenden Wirtschaftsweg wird nach dem tatsächlichen Bestand überarbeitet. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung durch ein Deckblatt erforderlich.

Da diese Änderung nur die Erweiterung der Erschließung, die Überarbeitung der umgrenzenden Grünflächen und die Anpassung der Baugrenzen beinhaltet, sind die grundsätzlichen Planungsgedanken nicht berührt. Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Inhalt der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Cham-Süd“ mit integrierter Grünordnung betrifft die Weiterführung der Bürgermeister-Schwinghammer-Straße nach Nordosten mit Abschluss durch einen Wendehammer.

So wird/ werden:

- die öffentliche Erschließungsstraße der Verkehrsplanung erweitert und angepasst,
- die Baugrenze wird unter Berücksichtigung der Anbauverbotszonen der Bundesstraße B 85 und der Staatsstraße St 2146 dem neuen Grundstücksverlauf angepasst,
- eine mögliche Parzellenteilung wird nachrichtlich dargestellt,
- der öffentliche Wirtschaftsweg im Norden wird gem. Bestand dargestellt,

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Cham-Süd“ mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

- der öffentliche Wirtschaftsweg im Norden wird in einer Breite von ca. 4 m nach Osten hin weitergeführt,
- die Fläche für das Regenwasser-Retentionsbecken wird gem. Bestand dargestellt,
- die Sparten (Wasser, Strom, Schmutzwasser, Regenwasser), sowie die Schutzstreifen mit Leitungsrechten werden gem. Bestand dargestellt,
- die Eingrünung (Pflanzgebot E1) nach Norden wird zu Gunsten der Baufläche reduziert im Bereich des Regenwasser-Retentionsbeckens
- die bestehende Strauchhecke östlich des Retentionsbeckens muss nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu Gunsten des öffentlichen Wirtschaftsweges entfernt werden, eine zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen wird getroffen.
- die Eingrünung (Pflanzgebot E1) nach Norden wird zu Gunsten des öffentlichen Wirtschaftsweges und auf Grund der Schutzstreifen entlang der bestehenden Leitungstrassen zurückgenommen,
- die Bauverbotszonen der Bundesstraße B 85 und der Staatsstraße St 2146, sowie die Bereiche, die einer Genehmigung durch die Baulastträger bedürfen, werden dargestellt,
- die Eingrünung im Osten wird durch die Erschließungsstraße überplant, ersatzweise werden 3 Bäume I. Ordnung im Osten festgesetzt und
- die Abstandsflächen gem. der Novellierung der BayBO geregelt.

An den Grundzügen der Planung (alle anderen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundzüge der Grünordnung, sonstige gestalterische Festsetzungen) wurde nichts geändert.

3. Begründung der Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Cham-Süd“ mit integrierter Grünordnung ist eine Stichstraße abzweigend von der Bürgermeister-Schwinghammer-Straße zur Erschließung des östlichen Gewerbegebietsbereiches festgesetzt. Die Aufteilung dieses Bereiches in 3 Parzellen erfordert die Verlängerung dieser Straße mit einem abschließenden Wendehammer.

Die Erschließungsstraße überplant das östlich gelegene Pflanzgebot mit einer Baumreihe. 3 Bäume I. Ordnung werden ersatzweise entlang der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Eingrünung (Pflanzgebot E1) nach Norden im Bereich des Regenwasser-Retentionsbeckens wird zu Gunsten der Baufläche reduziert.

Um der Zielsetzung eines späteren 4-streifigen Ausbaus der Bundesstraße B85 gerecht zu werden, wurde der nördliche Geltungsbereich in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg überarbeitet. Der öffentliche Wirtschaftsweg wird in einer Breite von ca. 4 m nach Osten weitergeführt. Dieser Streifen stellt den Pflegeweg für den späteren Straßenausbau sicher. Dazu muss die bestehende Strauchhecke östlich des Retentionsbeckens entfernt werden. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten wird eine zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen getroffen.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Cham-Süd“ mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Ebenfalls wird die Eingrünung (Pflanzgebot E1) nach Norden zu Gunsten des öffentlichen Wirtschaftsweges, der 20 m Anbauverbotszone und auf Grund der Schutzstreifen entlang der bestehenden Leitungstrassen zurückgenommen.

Im Anschluss an den Wendehammer soll eine öffentliche Erschließungsfläche einen späteren Anschluss an den geplanten Radweg sicherstellen.

Die Erschließungsstraße, die Baugrenzen und die Grünordnung im Gewerbegebiet werden an die neue Planung angepasst.

Die Sparten (Wasser, Strom, Schmutzwasser, Regenwasser), sowie die Schutzstreifen mit Leitungsrechten werden gem. Bestand dargestellt. Im Bereich der Schutzstreifen ist keine Bepflanzung möglich. Daher wird die Eingrünung im Norden in diesem Bereich unterbrochen.

Die BayBO wurde 2021 novelliert. Daher wird die Festsetzung zu den Abstandsflächen an diesen Stand angepasst. Es gelten somit die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Es gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer festgesetzten Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens aber 3 Meter.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.

Aus den Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung keine Verschlechterung bzgl. der Verkehrsbelastung und der Lärmemissionen im Gebiet und für die angrenzenden Flächen. Die Erschließung ist auch weiterhin allgemein sichergestellt.

An den Grundzügen der Planung (alle anderen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundzüge der Grünordnung, sonstige gestalterische Festsetzungen) wurde nichts geändert.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser 2. Änderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. (1) BNatSchG ergeben.

Durch diese Änderung wird die maximal zu überbauende Fläche nur geringfügig vergrößert.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden zwar in der Änderungsplanung überarbeitet, jedoch kommt es lediglich zu einer nicht erheblichen Änderung von straßenbegleitenden und randlich eingrünenden Grünflächen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird innerhalb des Geltungsbereiches von 7 Stück entlang der östlichen Grenze auf 3 Stück reduziert.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Cham-Süd“ mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Der öffentliche Wirtschaftsweg wird in einer Breite von ca. 4 m nach Osten weitergeführt. Dieser Streifen stellt den Pflweg für den späteren Straßenausbau sicher. Dazu muss die bestehende Strauchhecke östlich des Retentionsbeckens entfernt werden. Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten wird eine zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen getroffen.

Die Grundzüge der Grünordnungsplanung sind durch die Änderungen nicht berührt. Die Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes sind trotz der Änderung noch in ausreichendem Maße gegeben. Die Änderungen wirken sich nicht wesentlich auf den Naturhaushalt im Gewerbegebiet aus.

5. Umweltbericht

Der Planbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Biotop-, FFH- bzw. SAP-Gebiete sind vom geplanten Eingriff nicht betroffen. Ebenso sind weder auf der Fläche noch im Umgriff Denkmäler ausgewiesen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur Strategischen Umweltprüfung. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Cham-Süd“ mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

6. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan seine Gültigkeit.

In der Fassung vom 30.06.2021



.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin