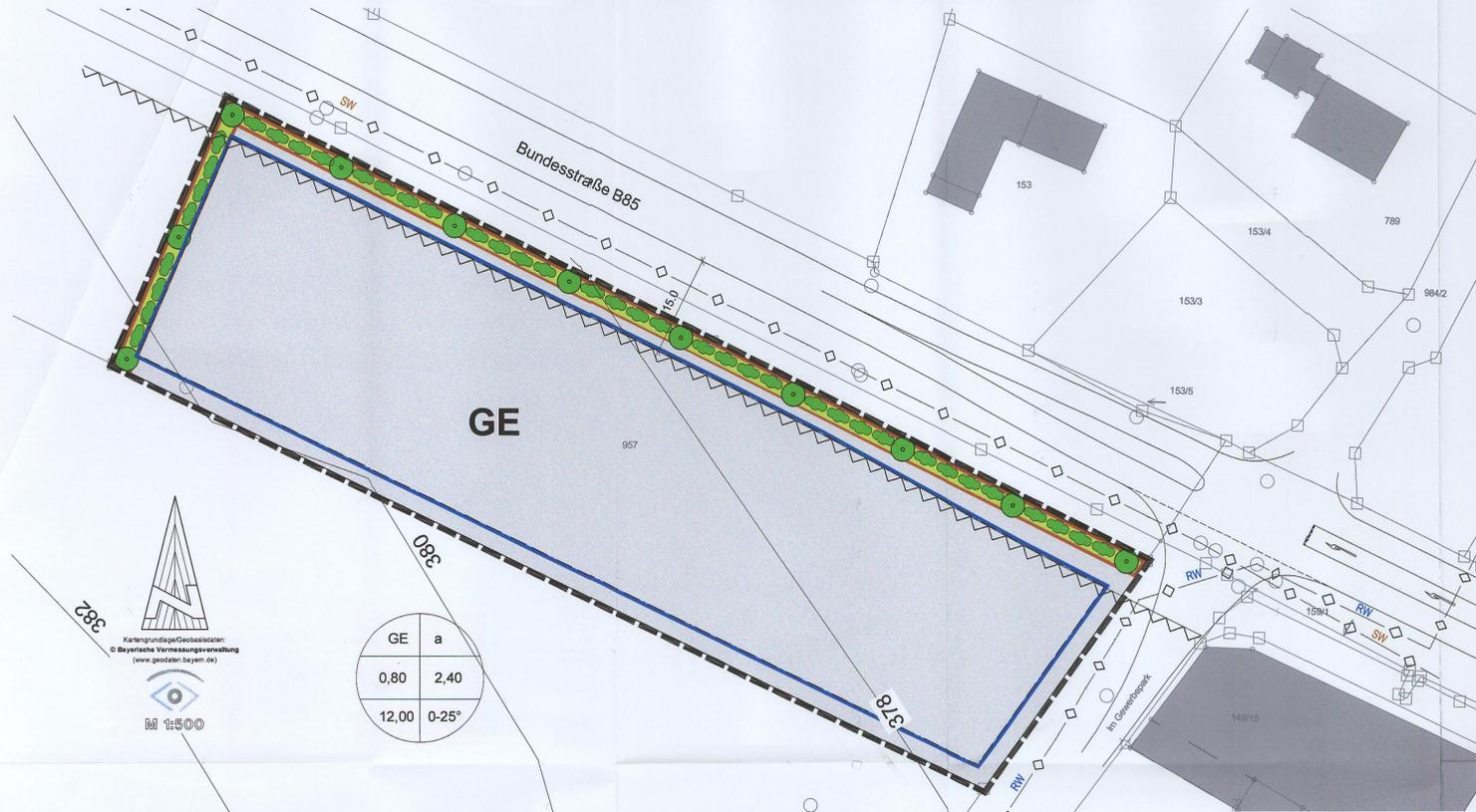
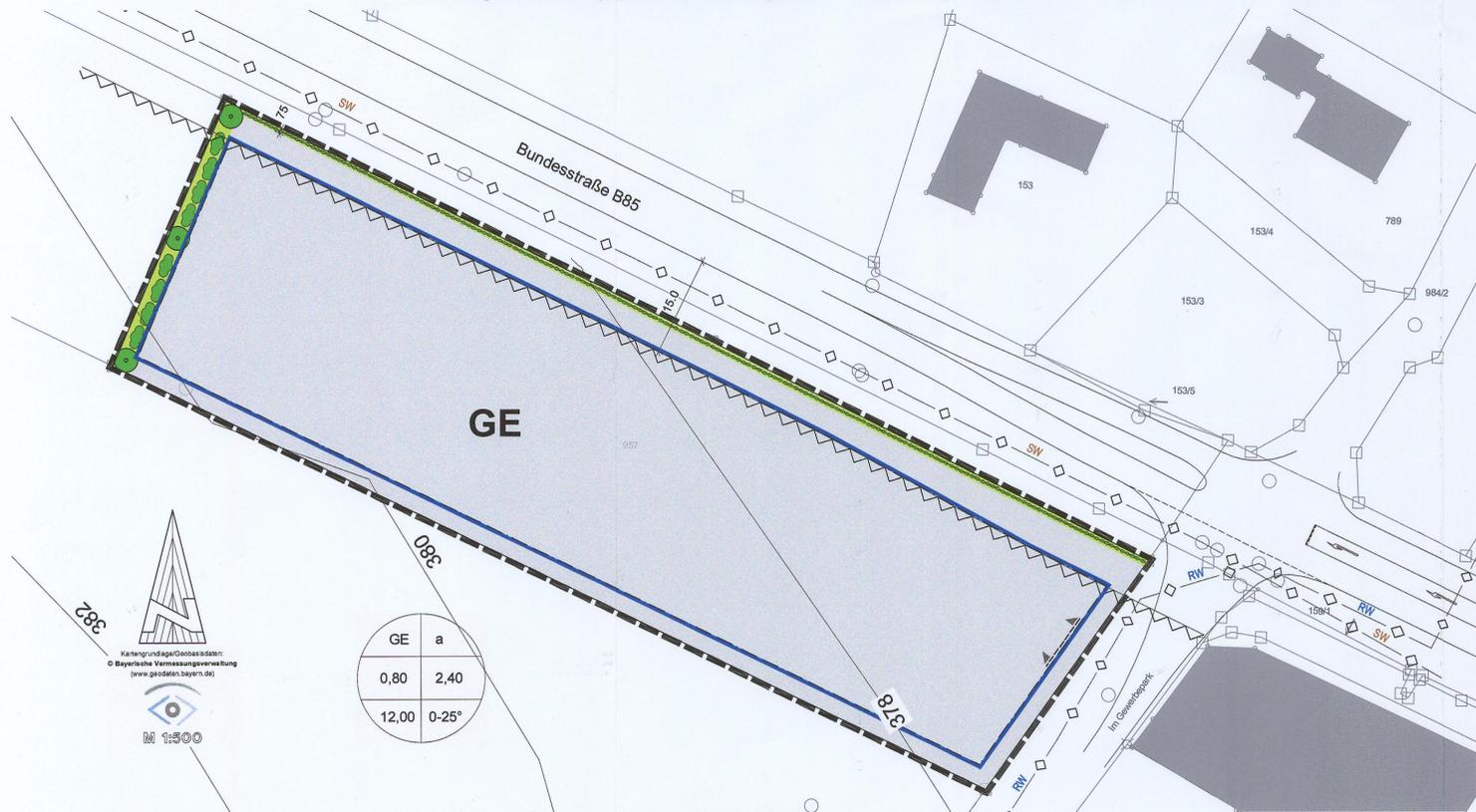


Bebauungsplan Gewerbegebiet "In der Grube 6. Erweiterung" (derzeit rechtsverbindlich)



1. Änderung Bauungsplan Gewerbegebiet "In der Grube 6. Erweiterung"



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

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

**GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

**B** Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

**E** Einfahrtbereich

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

**G1** Grünfläche mit einer 2-reihigen Hecke mit Großsträuchern

**G2** Grünfläche mit einer 1-reihigen Pflanzung

Maß der baulichen Nutzung

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

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1 = Art der Nutzung                    |
| 3 | 4 | 2 = Bauweise: a = abweichende Bauweise |
| 5 | 6 | 3 = max. zulässige GRZ                 |
|   |   | 4 = max. zulässige GFZ                 |
|   |   | 5 = max. zulässige Gebäudehöhe         |
|   |   | 6 = Dachneigung                        |

Sonstige Planzeichen

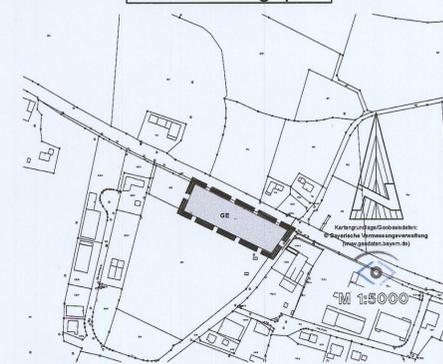
**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

**A** Anbauverbot gem. § 9 Abs. 8 FStRG

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 195 vorhandene Flurstücksnummer
- 400 Hohenschichtlinie
- bestehende Leitungen: **RW**: Regenwasserkanal, **SW**: Schmutzwasserkanal
- 10.0 Bemaßung in Metern
- bestehende Bebauung

Übersichtslageplan



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Chamerau hat in der Sitzung vom 24.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "GE In der Grube 6. Erweiterung" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "GE In der Grube 6. Erweiterung" i. d. F. vom 27.06.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2023 bis 12.12.2023 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 31.10.2023 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 27.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.10.2023 mit Fristsetzung bis 12.12.2023 beteiligt.

3. Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "GE In der Grube 6. Erweiterung" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 13.12.2023, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Chamerau, den 19.12.2023



*Stefan Baumgartner*  
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan wurde am 19.12.2023 ausgefertigt.

Chamerau, den 19.12.2023



*Stefan Baumgartner*  
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 19.12.2023 gemäß § 10 Abs. 9 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "GE In der Grube 6. Erweiterung" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Runding zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 19.12.2023



*Stefan Baumgartner*  
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan  
"GE In der Grube 6. Erweiterung" - 1. Änderung  
gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

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 Gemeinderat Chamerau den Bebauungsplan i. d. F. vom 13.12.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 13.12.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:  
- Verfahrensvermerke  
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 13.12.2023  
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 500 und Legende vom 13.12.2023  
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 13.12.2023

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, den 19.12.2023



*Stefan Baumgartner*  
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "IN DER GRUBE 6. ERWEITERUNG" 1.Änderung



GEMEINDE CHAMERAU  
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

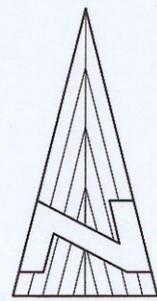
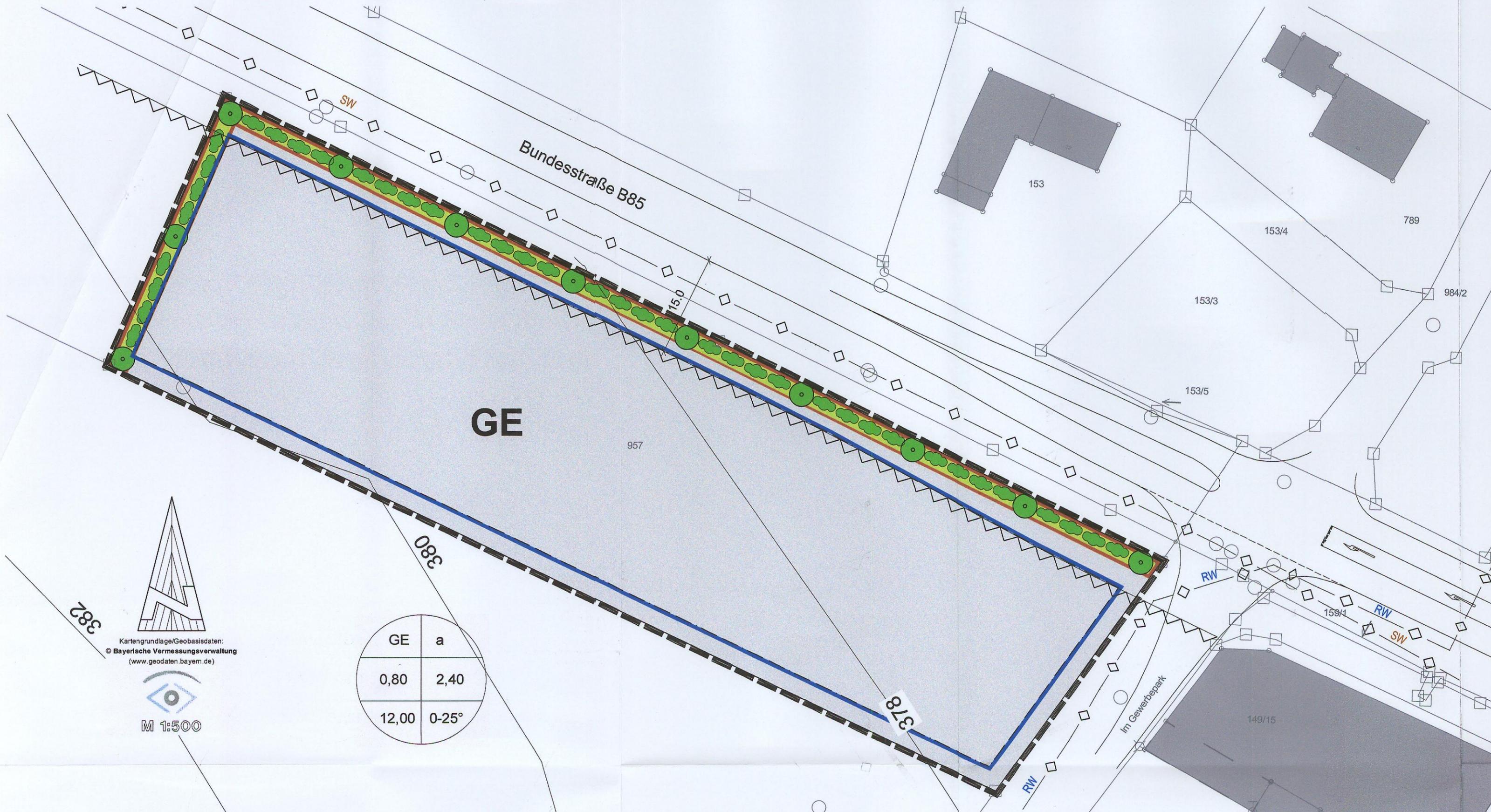
Entwurfsverfasser:

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

Planungsstand: 27.06.2023  
13.12.2023



# Bebauungsplan Gewerbegebiet "In der Grube 6. Erweiterung" (derzeit rechtsverbindlich)



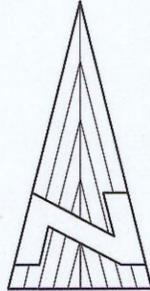
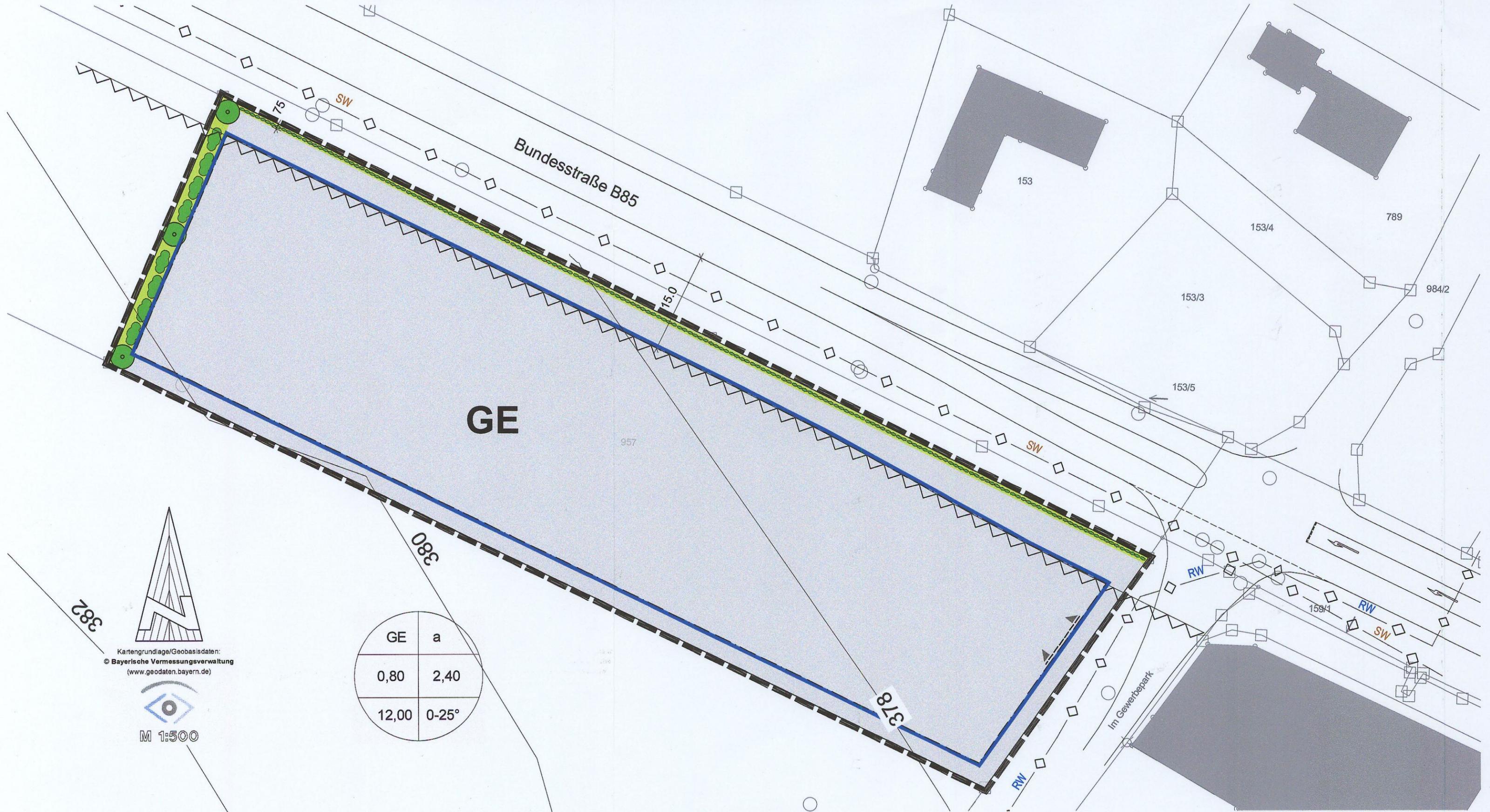
Kartengrundlage/Geobasisdaten:  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)



M 1:500

|       |       |
|-------|-------|
| GE    | a     |
| 0,80  | 2,40  |
| 12,00 | 0-25° |

# 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "In der Grube 6. Erweiterung"



Kartengrundlage/Geobasisdaten:  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.geodaten.bayern.de)



M 1:500

|       |       |
|-------|-------|
| GE    | a     |
| 0,80  | 2,40  |
| 12,00 | 0-25° |

382

083

378

RW

RW

RW

SW

SW

SW

Bundesstraße B85

15.0

75

153

153/4

789

153/3

984/2

153/5

957

159/1

Im Gewerbepark

# ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

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



Gewerbegebiet § 8 BauNVO

### Bauweise

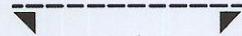
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze

### Verkehrsflächen

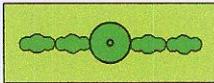
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



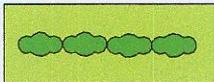
Einfahrtsbereich

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

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



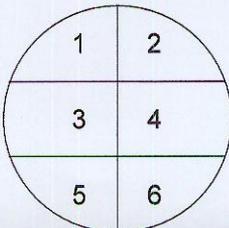
Grünfläche mit einer 2-reihigen Hecke mit Großsträuchern



Grünfläche mit einer 1-reihigen Pflanzung

### Maß der baulichen Nutzung

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

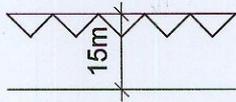


- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: a = abweichende Bauweise
- 3 = max. zulässige GRZ
- 4 = max. zulässige GFZ
- 5 = max. zulässige Gebäudehöhe
- 6 = Dachneigung

# Sonstige Planzeichen

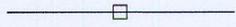


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 7 BauGB



Anbauverbot gem. § 9 Abs. 8 FStrG

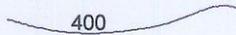
## PLANLICHE HINWEISE



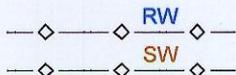
bestehende Grundstücksgrenzen

195

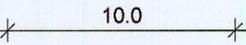
vorhandene Flurstücksnummer



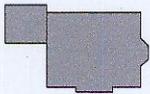
Höhenschichtlinie



bestehende Leitungen: **RW**: Regenwasserkanal  
**SW**: Schmutzwasserkanal

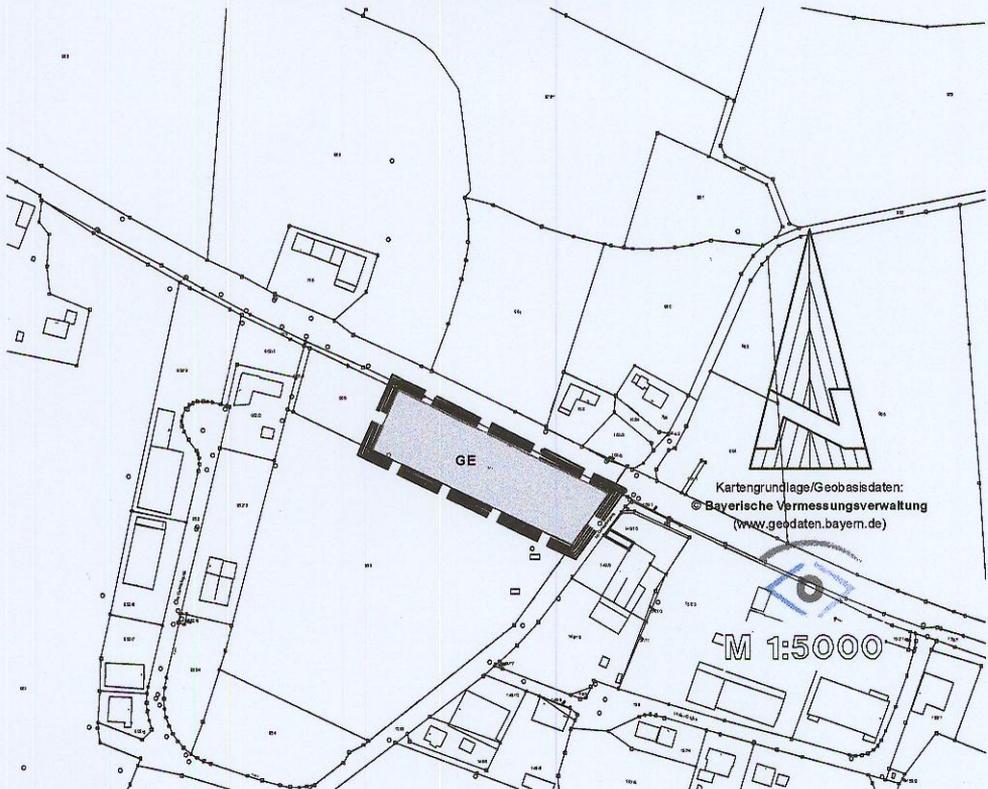


Bemaßung in Metern



bestehende Bebauung

## Übersichtslageplan

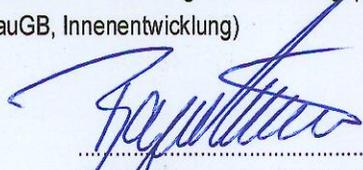


# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Chamerau hat in der Sitzung vom 24.05.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "GE In der Grube 6. Erweiterung" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 31.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "GE In der Grube 6. Erweiterung" i. d. F. vom 27.06.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2023 bis 12.12.2023 öffentlich ausgelegt.  
Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 31.10.2023 hingewiesen.  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 27.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.10.2023 mit Fristsetzung bis 12.12.2023 beteiligt.
3. Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "GE In der Grube 6. Erweiterung" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 13.12.2023, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als ~~Satzung~~ beschlossen.

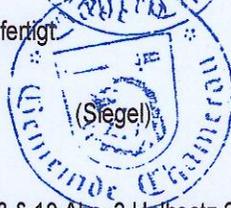
Chamerau, den 19.12.2023

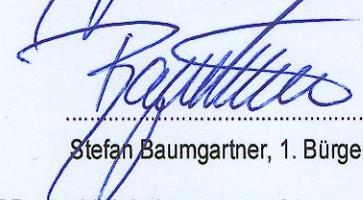


  
.....  
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan wurde am 19.12.2023 ausgefertigt.

Chamerau, den 19.12.2023



  
.....  
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 19.12.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplans "GE In der Grube 6. Erweiterung" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Runding zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 19.12.2023



  
.....  
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister

# SATZUNG

über den Bebauungsplan

## "GE In der Grube 6. Erweiterung" - 1. Änderung

gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Chamerau den Bebauungsplan i. d. F. vom 13.12.2023 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 13.12.2023 maßgebend.  
Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 13.12.2023
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 500 und Legende vom 13.12.2023
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 13.12.2023

### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, den 19.12.2023



  
Stefan Baumgartner, 1. Bürgermeister



# Gemeinde Chamerau

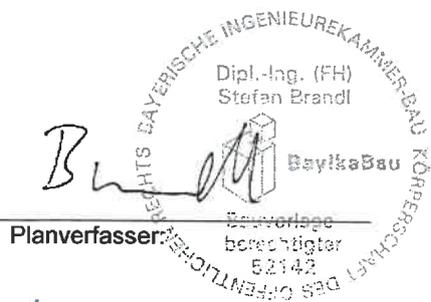
## Deckblatt Nr. 1

zum

# Bebauungsplan Gewerbegebiet „In der Grube“ 6. Erweiterung

im beschleunigten Verfahren

gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)



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

Beratung  
Planung  
Bauleitung



Gemeinde Chamerau

**Stefan Baumgartner**  
1. Bürgermeister

Kindergartenweg 3  
93466 Chamerau  
Tel.: 09944/3417-0  
Fax: 09944/3417-35

Planungsstand: 27.06.2023  
13.12.2023

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „In der Grube“ 6. Erweiterung**

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Gemeinde Chamerau die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „In der Grube“ 6. Erweiterung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Gewerbegebietes (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Die Änderung betrifft die Flurnummer 957 der Gemarkung Haderstadl des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Grube“ 6. Erweiterung vom 05.07.2022.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Haderstadl und umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 2022 soll aufgrund von bestehenden Verhältnisse (Nutzungen) für den überplanten Bereich geändert werden. Dadurch soll im Änderungsbereich eine Nachverdichtung durch die Vergrößerung der nutzbaren Gewerbefläche ermöglicht werden. Um dem Gewerbebetrieb eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Die wichtigsten Punkte der Bebauungsplanänderungen umfassen:

- Erhöhung der zul. Auffüllungs-, Abgrabungs- und Stützmauerhöhen
- Anpassung der Eingrünung
- Verlagerung der internen Ausgleichsfläche auf externe Standorte

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

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes
2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.  
Das Planungsgebiet entspricht der Fl.-Nr. 957 (Gmkg. Haderstadt) mit einer Fläche von 6.334 m<sup>2</sup>, ca. 0,6 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

GE Für das Planungsgebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt nach § 8 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Maximale Grundflächenzahl

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

Gewerbegebiet (GE): max. GRZ: 0,80

- 4.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgesetzt:

Gewerbeflächen (GE): max. GFZ: 2,4

### 4.3 Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

- 4.4 Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,00 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Maximalen Gebäudehöhe höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe, bzw. OK Attika bei Flachdächern).
- 4.5 Bei der abgrenzenden Bundesstraße B 85 ist vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein Bereich von 15 m von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FstrG)).

### 5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet wird die „abweichende Bauweise“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis 70 m zulässig.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

### 6. Dächer

Die Gebäude sind mit Flach-, Pult- und Satteldächern auszuführen. Als Dachneigungen werden 0° bis 25° zugelassen.

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

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

### 7. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

### 8. Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind ausnahmslos auf dem Grundstück und im Bauantrag nachzuweisen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in der aktuellen Fassung).

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände, Decken und Dächer im überbauten Teil der Tiefgaragenrampen sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind.

Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mind. 1,0 cm Sickerfuge) herzustellen, sofern keine betriebsbedingten Erfordernisse (z.B. Schutz des Grundwassers, Beladung von LKW) dem entgegenstehen.

## 9. Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe, bzw. Attika und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf 10,00 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite nicht übersteigen.

Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 8,00 m bezogen auf die geplante Geländehöhe zugelassen. Dabei darf die Fläche 6,00 m<sup>2</sup> (ohne Fläche der Unterkonstruktion) nicht übersteigen.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Die Höhe von Auffüllungen und Abgrabungen darf max. 2,00 m betragen. Grundsätzlich dürfen sich Auffüllungen und Abgrabungen nur auf das Baugrundstück erstrecken und müssen an der Grundstücksgrenze beendet sein. Die Böschungsneigung wird auf eine max. Steigung von 1 : 1,5 begrenzt. Wenn im Zeitraum der Baumaßnahme auch das Nachbargrundstück abgegraben oder aufgefüllt wird, kann an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine entsprechende Höhenangleichung vorgenommen werden.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche). Es ist zu prüfen, ob ggf. Absturzsicherungen notwendig sind.

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche, zugelassen. Die Zäune sind innerhalb der Eingrünung mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

## 11. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über dem bestehenden Kanal der Kläranlage Chamerau zugeführt. Änderungen am Kanalsystem bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Chamerau.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen die Oberflächenwässer dem Regenwasserkanal nur gedrosselt zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalte-schächte) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Mit der Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan mit den entsprechenden Einrichtungen und Leitungsführungen zwingend vorzulegen. Das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ ist bei der Planung der Regenwasserentsorgung anzuwenden.

## 12. Grünordnerische Festsetzungen

- 12.1 Die Eingrünung im Süden ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Grube – 3. Erweiterung“ vom 09.05.2012, rechtskräftig seit dem 29.06.2012 festgesetzt.
- 12.2 Zur Eingrünung des Gewerbegebiets im Westen ist eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Großsträuchern, zu pflanzen. Im Norden trennt ein Grünstreifen mit niedriger Bepflanzung Gewerbeflächen von der angrenzenden Straße mit Radweg ab. (Artenauswahl siehe 12.3).

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

Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkplatzflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen. Für je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste, mind. Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

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

### Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder

Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus padus – Trauben-Kirsche

Sorbus aucuparia – Vogelbeere

### Großsträucher 2xv, 60-100 cm hoch (3-reihige Hecke)

Carpinus betulus – Hainbuche

Corylus avellana – Hasel

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina – Hunds-Rose

Salix caprea – Sal-Weide

### Sträucher 2xv, 60-100 cm hoch

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Rhamnus frangula – Faulbaum

Prunus avium – Vogel - Kirsche

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere

Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche

Salix aurita – Ohrchen-Weide

Salix purpurea – Purpur-Weide

### Kletterpflanzen:

Cont. 100-150 cm

Clematis vitalba – Waldrebe

Parthenocissus in Sorten – Wilder Wein

Polygonum aubertii – Knöterich

Lonicera in Sorten – Geißblatt

Hedera helix – Efeu

### 13. Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche haben Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 am Tag und in der Nacht am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) zu unterschreiten.

### 14. Beleuchtung

Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

### C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.
5. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu befürchten sind (vgl. § 62 WHG). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
6. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige, nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.
7. Emissionen / Immissionen  
Immissionen aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B 85 im Osten sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.  
Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.
8. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt. 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.
9. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Chamerau und das Landratsamt zu verständigen.
10. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
11. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

## Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Ausgleichsflächenmaßnahmen

### 1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### 1.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kompensationsfaktor (lt. der Matrix des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft)

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  $\Rightarrow$  Kategorie I

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = 0,80 > 0,35  $\Rightarrow$  Typ A

Kompensationsfaktor

Kategorie I, Typ A  $\rightarrow$  Feld A I, unterer Wert  $\Rightarrow$  **0,30**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Gesamtfläche des Gewerbegebietes</b>       | <b>6.334 m<sup>2</sup></b> |
| abzgl. festgesetzte Eingrünung                | 242 m <sup>2</sup>         |
|   | <u>6.092 m<sup>2</sup></u> |
| <u>Kompensationsfaktor:</u>                   | <u>0,30</u>                |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf für Kategorie I</b> | <b>1.828 m<sup>2</sup></b> |

#### 1.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die geplante 1. Änderung des Gewerbegebietes „In der Grube – 6. Erweiterung“ vorgesehen: In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden Ausgleichsflächen in Höhe von 1.828 m<sup>2</sup> ermittelt, die auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 607 Gemarkung Miltach zur Verfügung gestellt wird.

##### 1.2.1 Entwicklungsziel:

Entwicklung ökologisch hochwertigere Flächen auf externer Ausgleichsfläche westlich von Miltach:

Anlage, Entwicklung und Pflege eines Lebensraumkomplexes an einem südexponierten Hang, Heckenstrukturen mit Magerwiese.



Abb. 1: geplante Ausgleichsfläche (blau), Biotop (rot) Fl.-Nr. 607 Gemarkung Miltach

Das Biotop 6842-0191-007 auf der Flur-Nr. 607 Gemarkung Miltach befindet sich im Norden des Grundstücks. Der westliche Teil des Biotops ist nicht mehr vorhanden, Heckenstrukturen sind auch im Luftbild erst ab dem mittleren Bereich erkennbar.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche westlich von Miltach soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Flächen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmittel
- Keine Düngung
- Aushagerung der Fläche durch mind. 4-malige Mahd in den ersten beiden Jahren und Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung
- Nach den ersten beiden Jahren dann Freihaltung der Wiese von Bewuchs durch einen späten Erstschnitt (ab 15.06.), mind. Ein- und max. zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung das anfallende Mähgut muss beseitigt werden, um die Biodiversität in diesem Bereich zu fördern.

Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wird mit 1.828 m<sup>2</sup> angesetzt. Die Fläche wird zu Gunsten der Gemeinde Chamerau rechtlich gesichert.

Die Maßnahme für den Ausgleich auf der Fl.-Nr. 607 Gemarkung Miltach soll einen naturnahen, strukturreichen Magerstandort schaffen. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten. Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen Hecken und Magerstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

### 1.3. Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken- und Feldgehölzränder in der Umgebung des Planungsgebietes.

## 2. Verwirklichung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Abschluss des Bauleitverfahrens begonnen werden.

Cham, den 13.12.2023

