

### Planliche Festsetzungen (PlanV 1990)

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet / gemäß § 8 BauNVO 1990 (mit Einschränkungen gemäß GE'2, siehe II. Textliche Festsetzungen, Punkt 5) Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind unzulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) sind unzulässig.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt.

Art der baulichen Nutzung mit Nummer	Grundflächenzahl (GRZ) / Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) / Verhältnis der Kubatur der Baukörper zur Grundstücksfläche
Bauweise	maximale Wand- /Firsthöhe	
LW <sup>TAG</sup> =Tagwert (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	LW <sup>NACHT</sup> =Nachtwert (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	

#### 3.0 Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 abweichende Bauweise  
- mit Grenzabstand wie offene Bauweise  
- maximale Baukörperlänge bis 75m

- 3.2 Baugrenze

#### 4.0 Verkehrsflächen

- 4.2 Private Erschließung

- 4.3 Fuß- und Radweg

#### 5.0 Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "GE' Bierlacker - Bereich 1. Änderung und Erweiterung" § 9 (7) BauGB (Innenkante)

- 5.2 Fläche für mögliche bauliche Anlagen; zulässig sind nur private Verkehrsflächen, Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen

- 5.3 Nutzungsartengrenze

- 5.4 Grenze des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

- 5.5 festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche

- 5.6 Anbauverbotszone 15m zum Fahrbandrand der Kreisstraße

#### 6.0 Grünflächen

##### 6.1 zu erhaltende Einzelbäume:

- 6.1.1 Laubbäume

##### 6.2 zu pflanzende Einzelbäume:

- 6.2.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, siehe III, Punkt 6 A, eine lagenmäßige Standortverschiebung wegen erforderlicher Zufahrten ist erlaubt.

- 6.3 private Grünfläche mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern; bauliche Anlagen sind unzulässig, es sind über den Grünstreifen pro Parzelle 2 Zufahrten (max. Breite je 8,0m) erlaubt.

- 6.4 öffentliche Grünfläche

#### 7.0 Flächen und Maßnahmen Naturschutz/Landschaftspflege

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- E 3 Aufbau eines ca. 5,0m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) überstellt mit Bäumen I. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 6) auf der gesamten Länge.

- E 5 Aufbau eines bis zu 10,0m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 6) auf der gesamten Länge.

#### 9.0 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 9.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

- 9.2 Flurstücknummer

- 9.3 Straße mit Namensbezeichnung

- 9.4 bestehende Bebauung

- 9.6 vorhandene Böschung

- 9.7 geplante Böschung

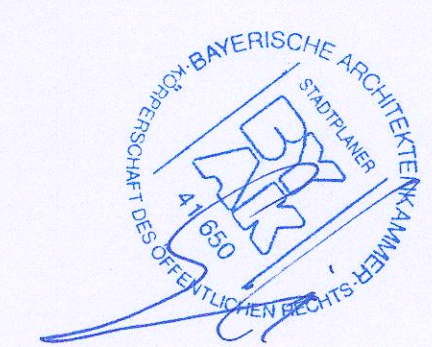
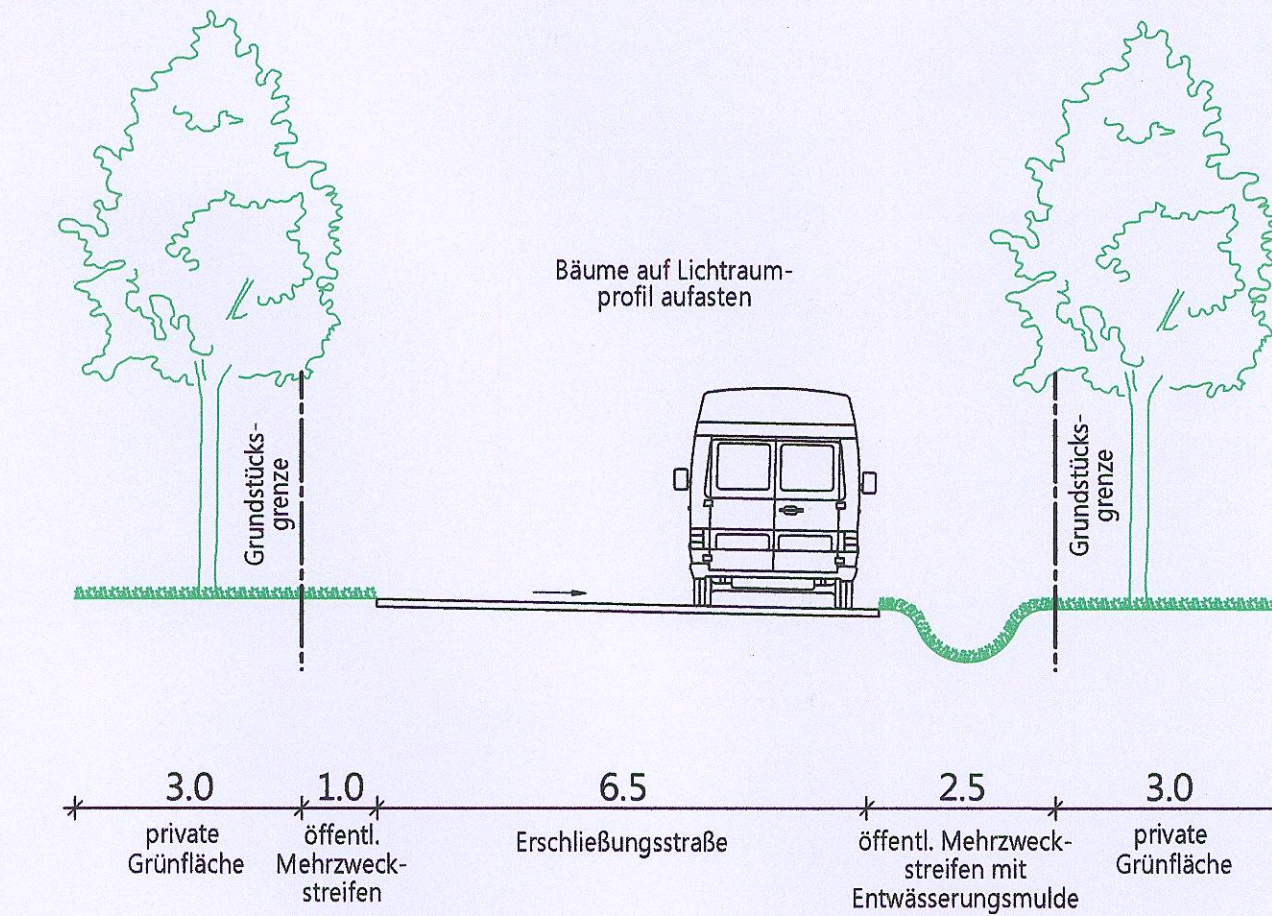
- 9.8 vorgeschlagene Geländehöhe

- 9.10 Höhenlinien Bestand

#### Schnitt A-A M 1:500



#### Schnitt C-C M 1:100

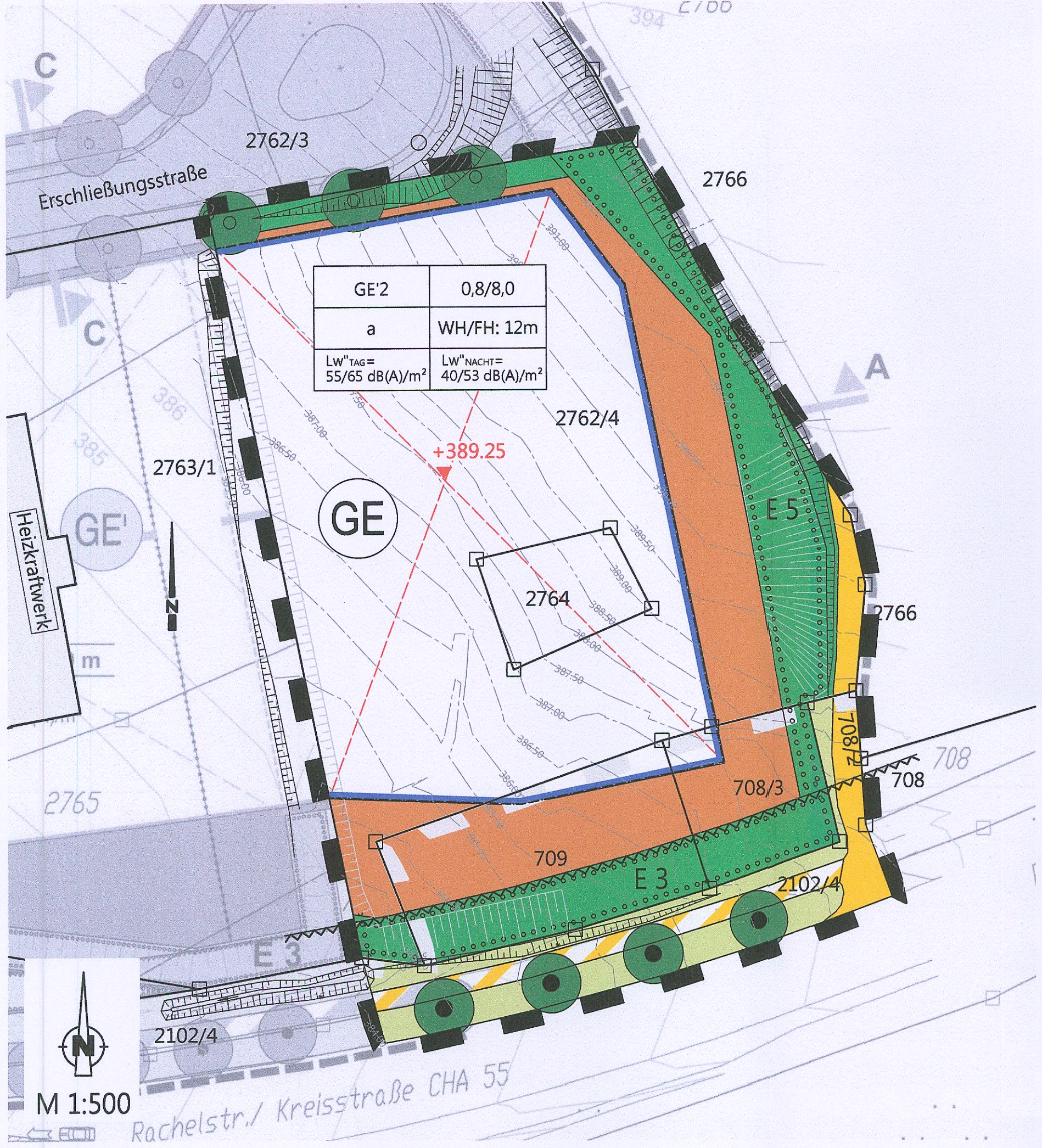


#### Gewerbegebiet Bierlacker - 1. Änderung und Erweiterung

#### Planzeichnung und Legende

Entwurfsfassung vom 28.05.2018  
Satzungsfassung vom 26.07.2018

Planverfasser:  
**ci ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
Gartenstraße 11, 91054 Bamberg  
Tel: +49 (0)931 280 31 - 10  
Fax: +49 (0)931 280 21 - 11  
E-Mail: info@altmann-ingenieurs.de



GE'2	0,8/8,0
a	WH/FH: 12m
LW"TAG = 55/65 dB(A)/m <sup>2</sup>	LW"NACHT = 40/53 dB(A)/m <sup>2</sup>

GE

Heizkraftwerk

N

M 1:500

Rachelstr./ Kreisstraße CHA 55

2762/3

2766

Erschließungsstraße

2762/4

2763/1

+389.25

2764

2766

2765

708/3

708

709

E3

2102/4

2102/4



708/2

E5

E3

708

394 C/00

C

A

386

385

387.00

386.50

386.00

389.50

389.00

388.50

388.00

387.50

387.00

386.50

386.00

385.50

385.00

384.50

384.00

383.50

383.00

382.50

382.00

# Planliche Festsetzungen (PlanzV 1990)

## 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1



eingeschränktes Gewerbegebiet / gemäß § 8 BauNVO 1990 (mit Einschränkungen gemäß GE' 2, siehe II. Textliche Festsetzungen, Punkt 5)  
 Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind unzulässig.  
 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt.

Art der baulichen Nutzung mit Nummer	Grundflächenzahl (GRZ) / Baumassenzahl (BMZ)
	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche / Verhältnis der Kubatur der Baukörper zur Grundstücksfläche
Bauweise	maximale Wand- /Firsthöhe
LW" <sub>TAG</sub> =Tagwert (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	LW" <sub>NACHT</sub> =Nachtwert (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

## 3.0 Bauweise, Baugrenzen

3.1

a

abweichende Bauweise  
 - mit Grenzabstand wie offene Bauweise  
 - maximale Baukörperlänge bis 75m

3.2



Baugrenze

## 4.0 Verkehrsflächen

4.2



Private Erschließung

4.3



Fuß- und Radweg

## 5.0 Sonstige Planzeichen

5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "GE' Bierlacker - Bereich 1. Änderung und Erweiterung" § 9 (7) BauGB (Innenkante)

5.2



Fläche für mögliche bauliche Anlagen; zulässig sind nur private Verkehrsflächen, Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen

5.3



Nutzungsartengrenze

5.4



Grenze des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

5.5



festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche

5.6




Anbauverbotszone 15m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße


## 6.0 Grünflächen


### 6.1 zu erhaltende Einzelbäume:

6.1.1  Laubbäume

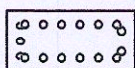
### 6.2 zu pflanzende Einzelbäume:

6.2.1  Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, siehe III., Punkt 6 A, eine lagenmäßige Standortverschiebung wegen erforderlicher Zufahrten ist erlaubt.

6.3  private Grünfläche mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern; bauliche Anlagen sind unzulässig, es sind über den Grünstreifen pro Parzelle 2 Zufahrten (max. Breite je 8,0m) erlaubt.

6.4  öffentliche Grünfläche

## 7.0 Flächen und Maßnahmen Naturschutz/Landschaftspflege



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen


E 3

Aufbau eines ca. 5,0m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) überstellt mit Bäumen I. Ordnung (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 6) auf der gesamten Länge.

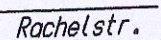
E 5


Aufbau eines bis zu 10,0m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 6) auf der gesamten Länge.


## 9.0 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

9.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein


9.2 2762/4 Flurstücksnummer

9.3  Straße mit Namensbezeichnung

9.4  bestehende Bebauung

9.6  vorhandene Böschung

9.7  geplante Böschung

9.8  vorgeschlagene Geländehöhe

9.10  Höhenlinien Bestand

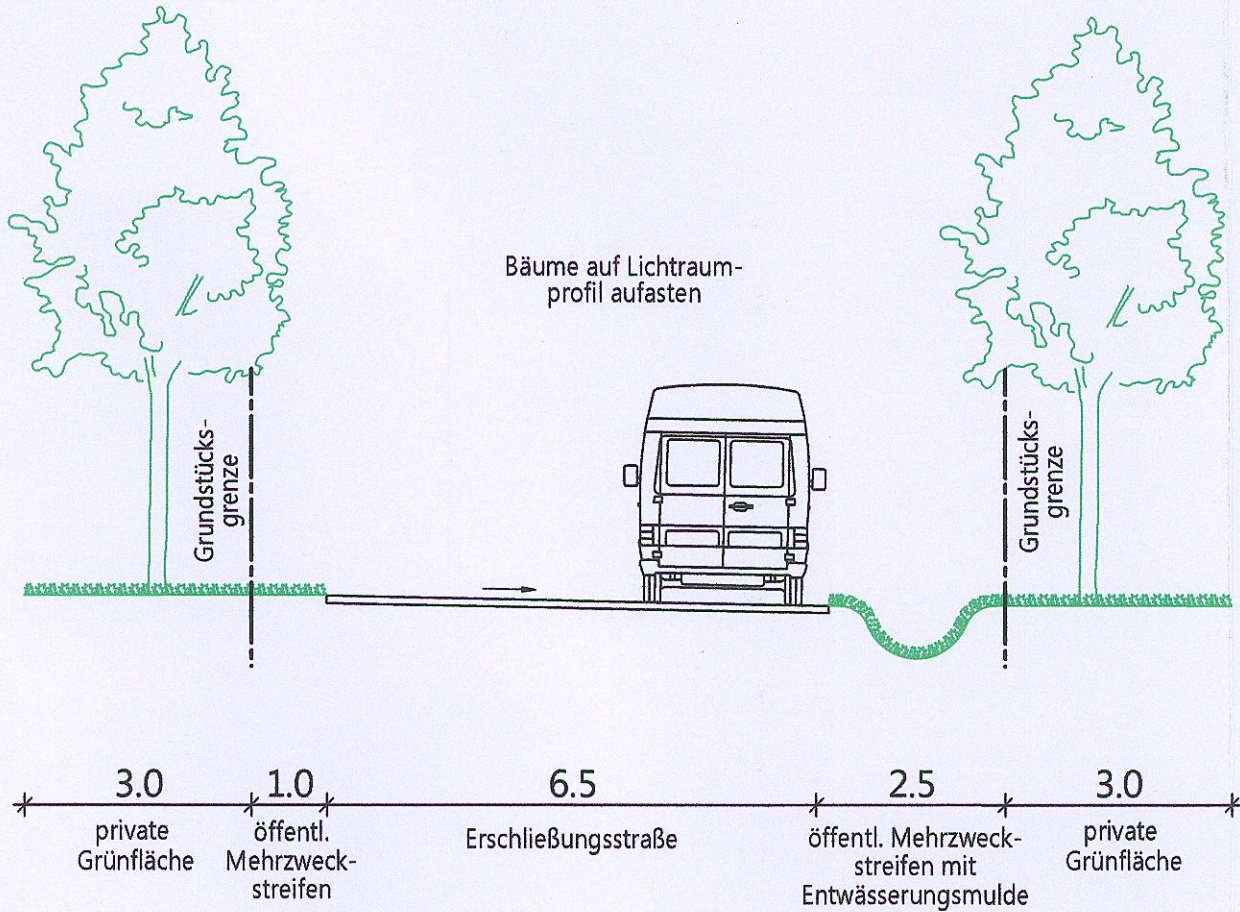
# Schnitt A-A

M 1:500



# Schnitt C-C

M 1:100



## Satzung

Aufgrund von § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes am 13.12.2016 (GVBl. S. 335), erlässt die Stadt Cham den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Gewerbegebiet Bierlacker – 1. Änderung und Erweiterung**“ als Satzung.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 26.07.2018 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 708/2, 708/3, 709, 2102 (Teilfläche), 2102/4 (Teilfläche), 2762/4 und 2764 der Gemarkung Cham, Stadt Cham.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise
5. Begründung Teil A und Teil B
6. Anlagen

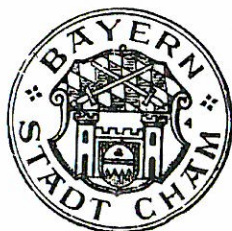
### § 3

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Cham, den 27.07.2018

*Karin Bucher*



.....  
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

## Verfahrensvermerke

### 1. Änderungsbeschluss

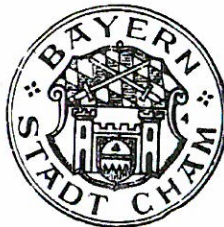
Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 19.04.2018 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.05.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2018 bis einschließlich 09.07.2018 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 30.05.2018 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2018 mit Fristsetzung bis 02.07.2018 beteiligt.

### 3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2018 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2018 als Satzung beschlossen.



*Karin Bucher*

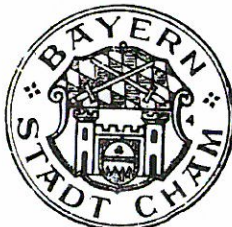
Stadt Cham, den 27.07.2018

.....  
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher

### 4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 28.07.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



*Karin Bucher*

Stadt Cham, den 30.07.2018

.....  
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



## II. Textliche Festsetzungen

**Hinweis:** Die Gliederung der Festsetzungen (planliche und textliche) erfolgte in Anlehnung an die des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen des `Gewerbegebiet Bierlacker - 1. Änderung und Erweiterung` ersetzen die des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### 1.0 Festsetzungen nach § 9 BauGB

#### 1.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen. Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen gelten die festgesetzten Höhenbezugspunkte. Als Beschränkung der Wand- und der Firsthöhe für alle Gebäude gilt das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt, die festgesetzten Wand- und Firsthöhen dürfen die festgesetzten Höhen nicht überragen.

**Ausnahme:** Technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzte Wandhöhe und Firsthöhe überschreiten; sie dürfen in der Dimension und Höhe nur gemäß den Vorgaben eines für die Anlage durchgeführten Genehmigungsverfahrens ausgeführt werden. Die Größe dieser Anlagen wird auf maximal 10% der Dachfläche begrenzt.

#### 1.2 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen. Bei einer kleineren Parzellierung ist zwischen den einzelnen Bauparzellen die Höhendifferenz zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten zu interpolieren. Die festgesetzte Wand-/Firsthöhe ist auf diesen interpolierten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte sind mit einem Spielraum von +/- 1,00m verbindlich.

#### 1.3 Abstandsflächen

Es gelten für alle Neubauten die Vorschriften der Art. 6 BayBO.

#### 1.4 Betriebsleiterwohnung

Pro Parzelle ist max. eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Die Wohnung ist in den Gewerbebau oder durch Anbauten bzw. Verbindungsbauten in das Gesamtkonzept zu integrieren und darf nicht als freistehendes von der gewerblichen Anlage getrenntes Wohngebäude errichtet werden. Diese Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zulässig.

#### 1.5 Bauweise

Für das Baugebiet gilt abweichende Bauweise.

abweichende Bauweise: die in GE` 2 maximal zulässige Gebäudelänge unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen, mindestens jedoch 3,0m zur Grenze.

#### 1.6 Stellplätze

Sie sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

### 1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Die Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen erfolgen. Die Auf- und Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1: 1,5 geneigt sein. Die Übergänge der Böschungen sind landschaftsgerecht weich auszuführen. Die maximale Höhe der Böschungen entlang der Geltungsbereichsgrenze im Norden, Osten und Süden darf nicht mehr als 6,5m betragen. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken als auch innerhalb eines Baugrundstücks darf die maximale Höhe einer Böschung nicht mehr als 5,0m betragen.

Auftragsböschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße mit dem Böschungsfuß mindestens 1,0m von der Grenze abzurücken, um eine geordnete Entwässerung des Böschungsfußes auf den privaten Grundstück sicherzustellen (die Entwässerung des Baugrundstücks erfolgt nach den Maßgaben siehe Punkt II 3).

Abtragsböschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße mit der Böschungsoberkante mindestens 0,5m von der Grenze abzurücken.

Die randlichen Böschungen im Übergang zur freien Landschaft sind mindestens 0,5m von der Grenze abzurücken.

### 1.8 Stützmauern

Zur Terrassierung/Modellierung des Geländes dürfen im Übergang zu den anderen Baugrundstücken oder der freien Landschaft nur Stützmauern bei einem Mindestgrenzabstand von 2,0m mit einer maximalen Höhe von 2,0m verwendet werden.

Im Bereich der Verkehrs- und Parkflächen oder im engeren Gebäudeumfeld sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3,8m erlaubt.

### 1.9 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## 2.0 **Gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO**

### 2.1 Dachform

- geneigte Dächer (Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Pult- und Tonnendach)

Dachneigung Pultdach mind. 5° -max. 15°,

Dachneigung Satteldach mind. 5° -max. 25°,

maximale Stichhöhe Tonnendach 3,0m

- Flachdächer, Dachbegrünung erlaubt.

## 2.2 Dachdeckung

Sofern zur Dacheindeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind zulässig.

## 2.3 Dachüberstand

Für alle Dächer max. 1,00m

Ausnahme: eine Überdachung von Rampen oder Andockstationen ist erlaubt.

## 2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten für betriebliche Technik dürfen in den Dimensionen und Höhen nur gemäß den Vorgaben eines anlagebezogenen Genehmigungsverfahrens ausgeführt werden.

## 2.5 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat in gedeckter Farbe zu erfolgen. Fassadenmaterialien und –anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an den Fassaden sind zulässig.

## 2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront auf eine gemeinsame Fläche von 20m<sup>2</sup> zu beschränken.

Sich bewegende Werbeanlagen, Blink-oder Wechselbeleuchtung, Lauf- oder Kletterschriften sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben unzulässig.

## 2.7 Einfriedung

Art: Industriezaun oder Maschendrahtzaun

Höhe: max. 2,00m ab OK fertiges Gelände

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15cm (kleintierdurchlassig) einzuhalten.

## 3.0 Wasserwirtschaft

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem städtischen Kanal zugeführt.

Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

### **Niederschlagswasser allgemein**

Generell darf kein Niederschlagswasser im Anschlussbereich des bestehenden Regenwasserkanals dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

### **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) von den Baugrundstücken**

Das Regenwasser aus den privaten Baugrundstücken (Dachflächen, befestigte Flächen) ist der vorgesehenen Fläche für die Wasserrückhaltung zuzuführen und von dort gedrosselt dem vorhandenen Vorfluter zuzuleiten. Das Oberflächenwasser ist, gemäß den Vorgaben des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 138, gereinigt und gedrosselt in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Ist die für die Wasserrückhaltung vorgesehene Fläche nicht ausreichend, ist die notwendige Rückhaltung auf dem eigenen Baugrundstück vorzusehen.

#### 4.0 Weitere Festsetzungen

##### Grundstückszufahrt

Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten pro Bauparzelle erlaubt.

##### Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

##### Löschwasser

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der einzelne Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen eines Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt Cham oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von insgesamt 192 m<sup>3</sup>/h hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

#### 5.0 Lärmschutz

Zulässige Schallemissionen:

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte werden bereits durch Gewerbelärm vorbelastet. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM.) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

Die Gewerbeflächen im Plangebiet sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Für das Plangebiet werden folgenden Emissionskontingente festgesetzt:

##### **Lärmemissionskontingente**

Teilfläche	in Richtung der östlich gelegenen Immissionsorte (I-Orte 2, 3, 8)		in Richtung der westlich, südlich und nördlich gelegenen Immissionsorte (I-Orte 1, 4, 5, 6, 7)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 2 / GE2	55 dB(A)/m <sup>2</sup>	40 dB(A)/m <sup>2</sup>	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	53 dB(A)/m <sup>2</sup>

Es sind nur Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche (Flächen innerhalb der Baugrenze zzgl. außerhalb der Baugrenzen gelegener Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Lager- und Ausstellungsflächen; ohne Grünflächen) die Emissionskontingente

LEK nach DIN45691 entsprechend den Angaben in der Tabelle unter Punkt II.5. weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $LEK_i$  durch  $LEK_{i,j}$  zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bierlacker“) und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbelärm nach dem Verfahren der DIN45691, ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von  $f=500$  Hz gerechnet.

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Der Nachweis ist nicht erforderlich, soweit offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. Büronutzung) handelt.

### **Baulicher Schallschutz**

Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile nach DIN 4109 zu bestimmen.

Die angegebenen DIN Normen (DIN45691, DIN 4109) liegen zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Cham aus.

### III. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

#### 1.0 Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten und öffentlichen Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten zu entsprechen.

Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone Gehölze) zulässig.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50m<sup>2</sup>

Pflanzqualitäten:

##### **Bäume I. Ordnung:**

Bäume in öffentl. Grünfl.: mind. Hochstamm, 3xv., STU 18-20cm

Bäume in priv. Grünfl.: mind. Hochstamm, 3xv., STU 16-18cm  
oder v. Heister, 200-250cm

**Bäume II. Ordnung:** mind. Hochstamm, 3xv., STU 12-14cm  
oder v. Heister, 150-200cm

Bei Hecken: Bäume v. Heister, 100-150cm  
Sträucher v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100cm

#### 2.0 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80m freizuhalten mit Ausnahme von Bäumen als Hochstämme. Diese sind auf eine lichte Höhe von 4,50m über Straßenoberkante aufzuasten.

#### 3.0 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

#### 4.0 Grenzabstände

Die gesetzlichen Grenzabstände von 2,0m für Einzelbäume und Heister und 0,5m für Sträucher sind einzuhalten.

(Der Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen beträgt bei Sträuchern 2,0m und bei Bäumen 4,0m.)

## **5.0 Festsetzungen innerhalb des Baugrundstücks**

### 5.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstücks

Die privaten Grundstücke sind gemäß den Angaben, beschrieben unter E 3 und E 5 zu bepflanzen. Je 500m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebiets mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Durch Planzeichen bzw. textliche Festsetzungen festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.

Bei freiwachsenden Hecken in den Grünstreifen ist die innere Heckenlinie buchtig auszubilden. Die offenen Bereiche sind als magere Standorte auszubilden und mit einer standortgerechten Wiesenmischung anzusäen.

Erfolgt innerhalb bzw. zwischen den Bauparzellen eine Terrassierung, so ist die entstehende Böschung zwischen den 2 höhenmäßig versetzten Ebenen als Grünfläche anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern (90%) überstellt mit Bäumen I. und II. Ordnung (10%) anzulegen. Dieser Grünstreifen darf für die notwendigen Auf- und Abfahrten unterbrochen werden.

Entlang den innerbetrieblichen Grundstücksgrenzen, die im Bebauungsplan noch nicht dargestellt sind, ist beiderseits der Grenze ein je mindestens 2,0m breiter Grünstreifen mit jeweils einer 2-reihigen Hecke aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) (Pflanzenauswahl gemäß Punkt 6 der textl. Festsetzungen, Grünordnung) anzulegen.

### 5.3 Grad der Bodenversiegelung

Durch die nach Ziffer I 5.2 außerhalb der Baugrenzen zulässigen baulichen Anlagen und durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die festgesetzte GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Es darf jeweils nicht mehr als insgesamt 80% derjenigen Fläche befestigt werden, die nach § 19 Abs. 3 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebend ist. Mindestens 20% der nach § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebenden Flächen müssen Vegetationsflächen mit Erdanschluss sein.

### 5.4 PKW-Stellplätze

Für Parkplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen 1 Großbaum/Hochstamm je 10 Stellplätze zu pflanzen. Stellplätze im Anschluss an Gebäude sind davon ausgenommen.

Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o. Ä.).

Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5m x 2,5m zu versehen.

### 5.5 Bauantrag/Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, Lage und Gestaltung eventuell erforderlicher Stützmauern, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, einen Stellplatznachweis, die Gestaltung der Pkw-Parkflächen, einschließlich der Großbaumüberstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

## 6.0 zu verwendende Gehölze

Gehölzarten

### A) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### B) Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

### C) Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzaufgaben und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z. B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten und Thujen ist nicht zulässig.

## 7.0 Wiesenflächen

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.



## **8.0 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Energieversorgung, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

## **9.0 Weitere Festsetzungen zur Eingriffsminimierung**

9.1 Die als Biotop kartierte Schlehenhecke ist lt. rechtskräftigen Bebauungsplan in die neu entstandene Böschung im Bereich des Wendehammers auf öffentlichen Grund umzusetzen. Dies ist nach Inaugenscheinnahme auch erfolgt.

Noch vorhandene Restbestände können aufgrund der Lage in die zu schaffende private Eingrünung integriert werden.

9.2 Vor einer möglichen Fällung älterer Bäume (nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Oktober bis Februar zulässig) sind dort Fledermausaktivitäten durch z. B. Detektoraufnahmen am Abend und in der Nacht vor der Fällung und nach der Fällung mögliche Quartiere auch im Kronenbereich zu untersuchen um ggf. Tiere dort zu „bergen“ und in Ersatzquartiere zu verbringen.

Werden aktuelle Fledermausquartiere oder potenziell geeignete Quartiere festgestellt, sind als Ausgleich für jeden Quartierverlust zwei geeignete Fledermauskästen in benachbarten Gehölzen ohne oder mit geringem Quartierangebot auszubringen. Geeignet wären Flachkästen und normal Kästen. Sollte ein Quartierverlust bereits vor der Fällung absehbar sein, müssen die künstlichen Quartiere zeitlich deutlich vor dem geplanten Termin der Baumfällarbeiten in geeignete Gehölzbestände ausgebracht werden.

Ebenso sind vor Fällung und Rodung des Gehölzbestandes Vogelbeobachtungen durchzuführen und es ist festzustellen, ob Haselmaushabitate vorhanden sind.

Bei Betroffenheit sind wirksame Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Diese oben geschilderten Aktionen müssen durch einen qualifizierten Biologen begleitet werden.

Hinweis: eine ordnungsgemäße Nutzung und Pflege der Hecken / Feldgehölze ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (§39 BNatSchG) möglich.

## **10.0 Ausgleichsflächen**

### Externe Ausgleichsflächen

Aufgrund der Verfahrenswahl (§ 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4) und der nur geringfügigen Erweiterung in einer Größe von 1.565 m<sup>2</sup> wird von einem externen Ausgleich abgesehen.

## IV. Hinweise

### 1. Sicherstellung des Pflanzraumes

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 – 30cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 – 15cm

### 2. Schutz der heimischen Insektenwelt

Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (Natriumdampf-Lampen) verwendet werden.

### 3. Ökologisches Bauen

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ökologisches Bauen“ des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen. Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen (hier v.A. möglicher Fernwärmeanschluss) in den Gebäuden ist zu beachten.

### 4. Einsatz von Recyclingmaterial

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Bei dem Recyclingmaterial ist nur anerkannt güteüberwachtes Material zu verwenden.

### 5. Bodendenkmäler

Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind, jedoch sind die entsprechenden Richtlinien des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zu beachten.

### 6. Fassadenbegrünung

Soweit technisch möglich, sollen die großen fensterlosen Wandflächen mit geeigneten Kletterpflanzen (Selbstklimmern oder Schlingern, Rankern mit geeigneten Kletterhilfen – Klettergerüsten, Drahtseilen mit genügend großem Abstand zur Wand) bepflanzt werden.

### 7. Einzäunung

Zäune sind soweit möglich durch einheimische standortgerechte Gehölze (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzenliste) zu hinterpflanzen.

### 8. Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM. Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler vom Dezember 2009 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (Büro GEO.VER.S.UM. - Schalltechnische Untersuchung zum BPlan „Gewerbegebiet Bierlacker“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen TF 1 bis TF 4 (hier TF 2) zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Hierzu werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im westlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Westen hin ausgerichtet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.
- Um die vollen Emissionskontingente ausschöpfen zu können sind im Genehmigungsverfahren aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber den östlich gelegenen Immissionsorten vorzunehmen.

Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, liegen zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Cham aus.