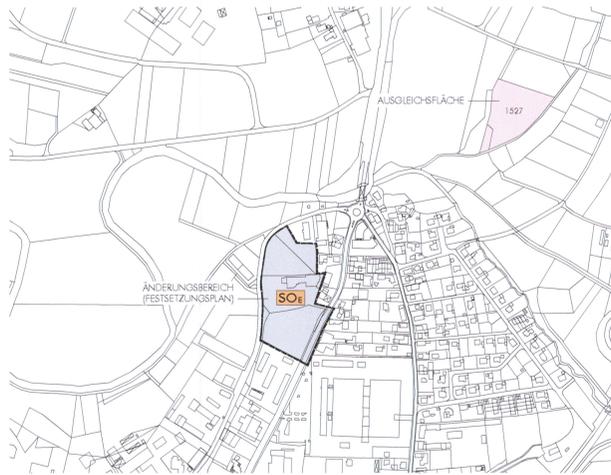


RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

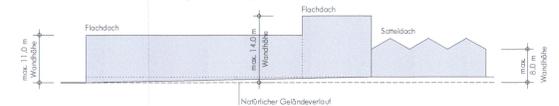


FESTSETZUNGSPLAN M 1:1000

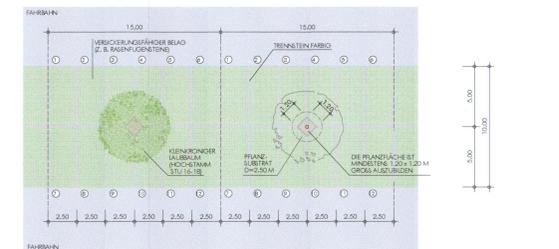


ÜBERSICHTSPAN M 1:5000

REGELQUERSCHNITT M 1:500 (SCHEMA)



SCHEMA STELLPLÄTZE M 1:200



I. FESTSETZUNG DUCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO E Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

B Baugrenze
a abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen

S Straßbegrenzungslinie
W Straßenverkehrsflächen
H Zweckbestimmung: Bushaltestelle
G Zweckbestimmung: Gehweg
G+R Zweckbestimmung: Kombiniertes Geh- und Radweg
10.1 Bemaßung in Metern (Beispiel)
ST Parkflächen/Stellplätze

4. Grünflächen

1 private Grünfläche
2 öffentliche Grünfläche
3 Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
4 Zweckbestimmung: Stellplatzbegrünung
5 neu zu pflanzender Baum

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

U Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
R Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6. Sonstige Planzeichen

FD Flachdach
SD Satteldach
---|--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig
Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig
Dachform
Dachneigung
Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1 Bestehende Gebäude
2 Abzubrechendes Gebäude
3 Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer (Beispiel)
4 Grenze festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100
5 Überschwemmungsgebiet USG 2002
6 Höhenlinie mit Höhenangabe (Beispiel)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes "Janahof-West" in der Fassung vom 22.08.1968, rechtskräftig seit dem 11.07.1969 sind weiterhin verbindlich und zu beachten zusätzlich die I. bis 4. Änderung des Bebauungsplans. Abweichend von den Bebauungsvorschriften des verbindlichen Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich folgendes festgesetzt. Es gilt die Bauantragsverordnung vom 23.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung

- Für den Änderungsbereich wird ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 festgesetzt.
 - Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Sortiment und dafür maximal zulässige Verkaufsflächen:
 - Lebensmittel- und Getränkemarkt max. 1.600 m²
 - Elektronmarkt max. 1.500 m², davon
 - Weiße Ware max. 650 m²
 - Braune Ware max. 850 m²
 - Bau- und Gartenmarkt max. 6.425 m², davon
 - Baumarkt nicht zentrumsrelevantes Kernsortiment max. 4.010 m²
 - Baumarkt zentrumsrelevantes Randsortiment max. 1.065 m²
 - Gartenmarkt nicht zentrumsrelevantes Kernsortiment max. 975 m²
 - Gartenmarkt zentrumsrelevantes Randsortiment max. 375 m²
- (Hinweis: Bezogen auf die Gesamtfläche werden überdachte Freiflächen/Kaltflächen zu 50% und nicht überdachte Freiflächen zu 25% gerechnet)

2. Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Sondergebiet ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage.
- Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie Kamine, Lüftungsanlagen sowie bei Belichtungen und freistehende Kamine.

3. Bauweise und Abstandsflächen

- Es wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis 180 m zugelassen.
- Für das Sondergebiet sind Abstandsflächen geringerer Tiefe nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,40 H, jedoch mindestens 3 m.

4. Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen

- Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
- Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1 m Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung zulässig.
- Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe sind zulässig. Stützmauern sind in einem Abstand von 1,00 m zu angrenzenden Grundstücksgrenzen zu errichten und mittels geeigneter heimischer Stäuchern und auch Kletterpflanzen als Vorpflanzung zu begrünen.
- Die max. zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO festgesetzt.
- Das maximal in Summe zulässige Maß für Geländeveränderungen wird auf 1,50 m ab Geländeoberfläche beschränkt.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Im Änderungsbereich sind Fassadenbekleidungen aus Metall (z.B. pulverbeschichtete Aluminiumpaneele) sowie Putz-, Porenbeton- und Sichtbetonoberflächen zulässig.
- Im Sondergebiet sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Dachdeckungen aus Profilstahl und Glas auf Satteldächern und Dachbahnen aus Bitumen oder Kunststoff auf Flachdächern sind zulässig.
- Vordächer sind zulässig bis max. 6 m Tiefe ab Fassadenaußenkante.

7. Stellplätze

- Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenfestensteine) herzustellen.
- Fahrbahnen und Anlieferbereiche sind asphaltiert oder betoniert zu befestigen.
- Im Sondergebiet ist beim Stellplatznachweis von folgendem Schlüssel auszugehen:
 - Bau- und Gartenmarkt 1 Stellplatz je 35 m² Nettoverkauffläche
 - Elektronfachmarkt 1 Stellplatz je 35 m² Nettoverkauffläche
 - Lebensmittel-, Getränkemarkt 1 Stellplatz je 15 m² Nettoverkauffläche
- Bei der Anlegung von Stellplätzen ist ein Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze wo erforderlich und möglich einzuhalten. Ausgenommen davon sind die Stellplätze entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Fläche ist zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

8. Einfriedigung

- Einfriedigungen sind zulässig mit durchsichtigen, max. 2,00 m hohem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun ohne Sockel.
- Soweit eine Einfriedigung von überdachten und nicht überdachten Freiliegflächen und Anlieferbereichen erfolgt, ist sie mit durchsichtigem Stahlgitterzaun bis 4 m Höhe zulässig.
- Zaunrote als Schiebeteile sind zulässig.
- Einfriedigungen sind zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten. Gegenüber Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedigungen 1 m nach hinten versetzt zu errichten und mit einer Vorzupflanzung zu versehen.

9. Werbeanlagen

- Im Sondergebiet sind Werbeanlagen zulässig, unterhalb der Attika und der Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden.
- Je Verkaufs- bzw. Nutzungseinheit sind Werbeflächen je zugehöriger Ansichtsfäche zulässig:
 - Bau- und Gartenmarkt bis max. 150 m² Werbefläche
 - Elektronfachmarkt bis max. 100 m² Werbefläche
 - Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt bis max. 35 m² Werbefläche
- Für die dem Vogelschutzgebiet zugewandenen Ansichtsfächen wird der Anteil an Lichtreklamen auf 30 % der dort zulässigen Werbeflächen festgesetzt.
- Im Sondergebiet sind für den Baumarkt max. 5, und für den Elektromarkt sowie den Supermarkt max. 3 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von je 8 m zulässig.
- Entlang der Werner-von-Siemens-Straße und der Hans-Eder-Straße ist je eine freistehende Großwerbetafel mit max. 8 m Höhe zulässig. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze wird auf 3 m festgesetzt.
- Ein freistehender Werbetafel ist bis max. 12,5 m Höhe und bis max. 25 m² Grundfläche zulässig. Der Mindestabstand der Werbetafel zur Grundstücksgrenze wird auf 3 m festgesetzt.
- Bei Werbeanlagen sind grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

10. Beleuchtung

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen zu verwenden.
- Außenleuchten sind grundsätzlich so zu wählen, dass eine Lichtabstrahlung nach oben nicht stattfindet (Vogelschutzgebiet).

11. Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

- Rückhalteraum
Durch die im Überschwemmungsgebiet festgesetzten überbaubaren Flächen wird Rückhalteraum verbraucht. Der Verlust an verloren gehendem Rückhalteraum ist im Einzelfall nachzuweisen und auszugleichen. Der Ausgleich kann grundsätzlich durch geeignete Abgrabungen erfolgen. Soweit dies nicht im Plangebiet selbst erfolgt, ist dies östlich des Plangebiets gelegen Grundstück Flur-Nr. 1527 der Gemeinde Cham nach Angaben des WVA Regensburg für entsprechende Abgrabungen geeignet. Auf diesem Grundstück ist durch dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Cham oder der Stadt Cham die Zurverfügungstellung von Retentionsraum zu gewährleisten. Der Nachweis über den erforderlichen Ausgleich ist jeweils im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen
- Hochwasserangepasste Bauweise
Die Hochwassersicherheit der geplanten Gebäude soll unter Berücksichtigung der Wasserspiegellagen bei einem 100-jährlichen Hochwasser des Regens gewährleistet sein. In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser) hingewiesen. Danach ist die Abdichtung 0,3 m über den Bemessungswasserspiegel (368,5 m ü. NN) im Bereich des Grundstückes hochzuziehen.

12. Private Grünflächen

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Die privaten Grünbereiche und Freiflächen sind, soweit nicht für Verkehrsanschlüsse, Stellplätze, Zufahrten und die in Punkt 5. beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Überbaubare Grundstücksflächen:
Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Stellplätze oder Lagerplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Entlang der Werner-von-Siemens-Straße ist einseitig alle ca. 15 m Straßenfront ein großkroniger Laubbau (Hochstamm STU 18/20), zu pflanzen – siehe Pflanzliste.
- Je 12 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein kleinkroniger Laubbau (Hochstamm STU 16-18) anzupflanzen – siehe Pflanzliste. Die Pflanzfläche ist mit einer gegenüber der Kfz-Stellfläche um mind. 12 cm erhöhter Abgrenzung einzufassen, die gleichzeitig als Anlaufschutz dient. Ausgehend vom jeweiligen Baumstandort ist in einem Durchmesser von 2,50 m ein überbaubarer Pflanzsubstanz bis zu einer Tiefe von 80 cm einzubauen.
- Die im Plan eingetragenen Sichtweiche sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhe, gemessen ab angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astsatz von min. 4,50 m Höhe.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünbereiche ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Fassadenbegrünung:
Geschlossene, ungliederte Fassadenflächen sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Berankungsgeräte sind aus Metall in orthogonaler Form oder mit Spanndrähten auszubilden.
- Der vorhandene Gehölzbestand im Änderungsbereich ist soweit möglich zu erhalten.

13. Öffentliche Grünflächen

Die im Änderungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Pflanzliste

Als Mindestforderung sind die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen - Laubbäume - einzuhalten.

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Grünstreifen mit Großbaumreihen (straßenbegleitend):
Hochstamm, H 4x, STU 18-20

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Einzelbäume für Grün- und Stellplatzflächen:
Hochstamm, H 3x, STU 16-18

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Parus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerenbaum

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartnigel
Corylus ovellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina und rubiginosa	Wildrosen
Salix alba, aurita, caprea, cinerea, fragilis, purpurea, triandra, viminalis	Verschiedene Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Fassaden- und Stützmauerbegrünung

Antistochia duran	Pfeifenwinde
Clematis radicans	Klettertomate
Clematis spec.	Clematis
Hedera helix	Efeu
Hydrangea paniculata	Kletter- Hortensie
Patersonia angustifolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera cult.	Weinreben-Sorten
Wisteria sinensis	Blaugreen

14. Niederschlagswasser

- Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus.
- Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich vorliegendem Querschnittbereich auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Benutzung eines oberirdischen Gewässers. Diese Erlaubnis ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens einzuholen.
- Verrnreinigtes Niederschlagswasser ist vor Abfuhr über ein Regenklärbecken zu behandeln.
- Nicht verrnreinigtes Niederschlagswasser ist in Rückhalteeinrichtungen zu speichern und zur Bewässerung der Grünflächen und als Gießwasser zu verwenden.

15. Leistungsschutzabstände

Für bestehende und neu zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen gilt: Gebäude und Bepflanzung müssen die jeweiligen Regelabstände zu den unterschiedlichen Medien einhalten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

III. HILFWEISE

- Mit dem Bauantrag ist ein Geländeinventar vorzulegen.
- 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 Verwitterung und Vergeudung zu schützen.
- Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
- Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hochwasser wie etwa Wannenausbildung des Untergeschosses werden angeraten.
- 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 Bauauftrag der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
- Die Bautechnische Ausführung der Erschließung des Änderungsbereiches über die Hans-Eder-Straße und Werner-von-Siemens-Straße ist mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzustimmen.
- Im Zuge der Planung ist frühzeitig mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen.
- Für die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Präambel

Auf Grund der § 2 Abs. 1 und § 13a des Baugesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 20.09.2007 (GVBl. S. 958) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 21321-1-1, S. 588) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 18.12.2008 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Janahof-West“ als Sitzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspländerung ist der Lageplan M=1:1.000 vom 10.12.2008 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandsliste der Satzung

Der Änderungsplan besteht aus:
1) Übersichtsplan M=1:1.000 mit Festsetzungen durch Planzeichen, Textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 10.12.2008
2) Festsetzungsplan M=1:1.000 mit Festsetzungen durch Planzeichen, Textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 10.12.2008
3) Begründung mit Anlagen vom 10.12.2008

§ 3 Inkrafttreten

Diese Bebauungspländerung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Cham

Ramin Bucher
Bucher
Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 29.05.2008 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Janahof-West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2008 bis 18.08.2008 öffentlich ausgestellt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 11.07.2008 die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

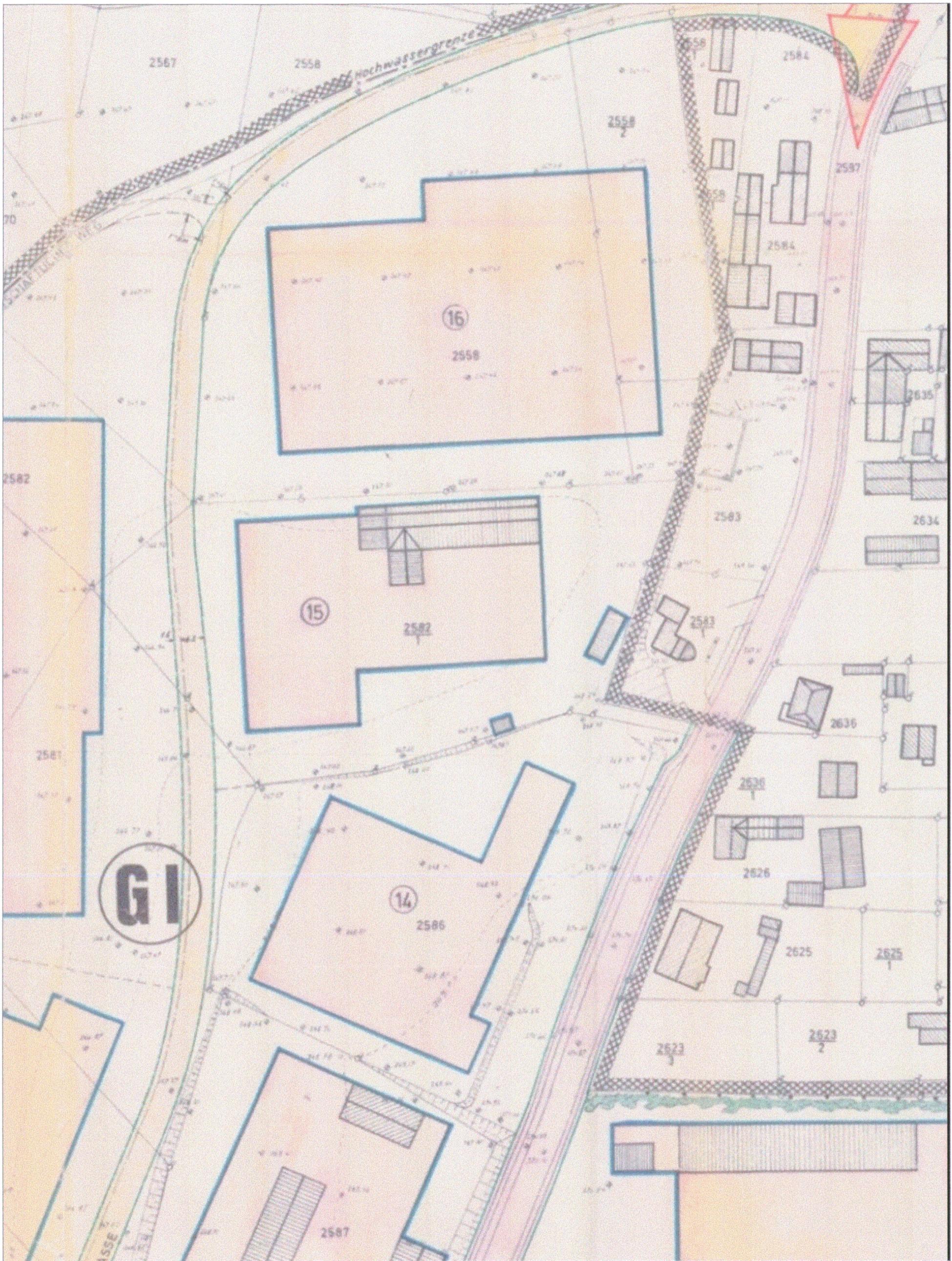
Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2008 den Änderungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2008 als Sitzung beschlossen.

Stadt Cham

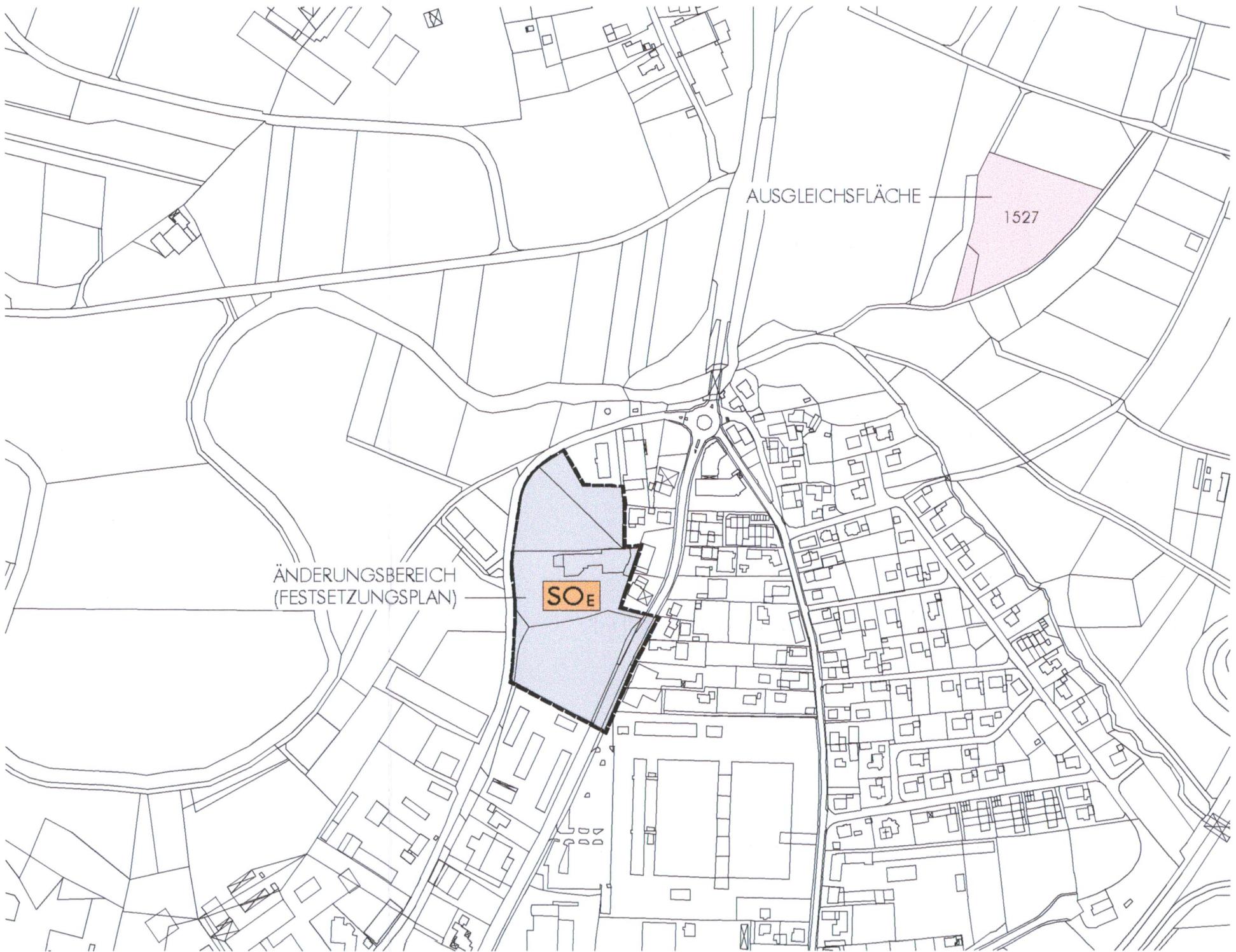
Ramin Bucher
Bucher
Erste Bürgermeisterin

Cham, den 29.12.2008

Stadt Cham

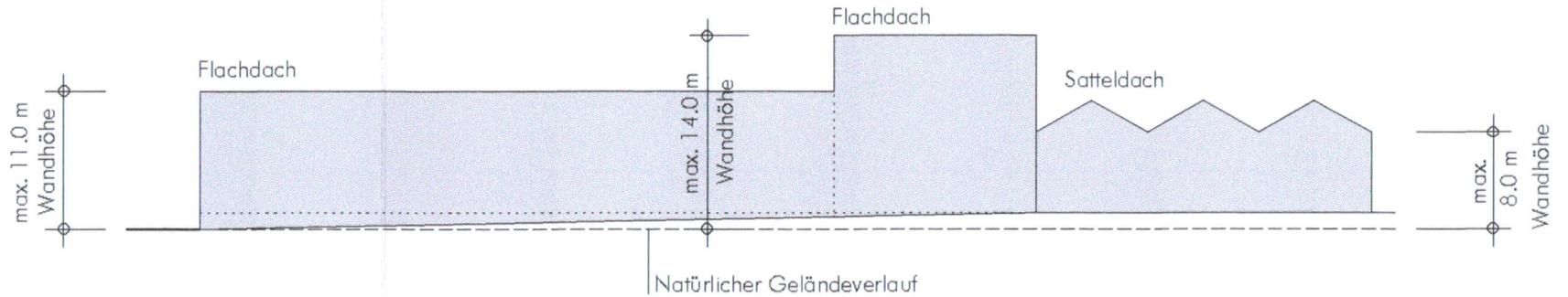


RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

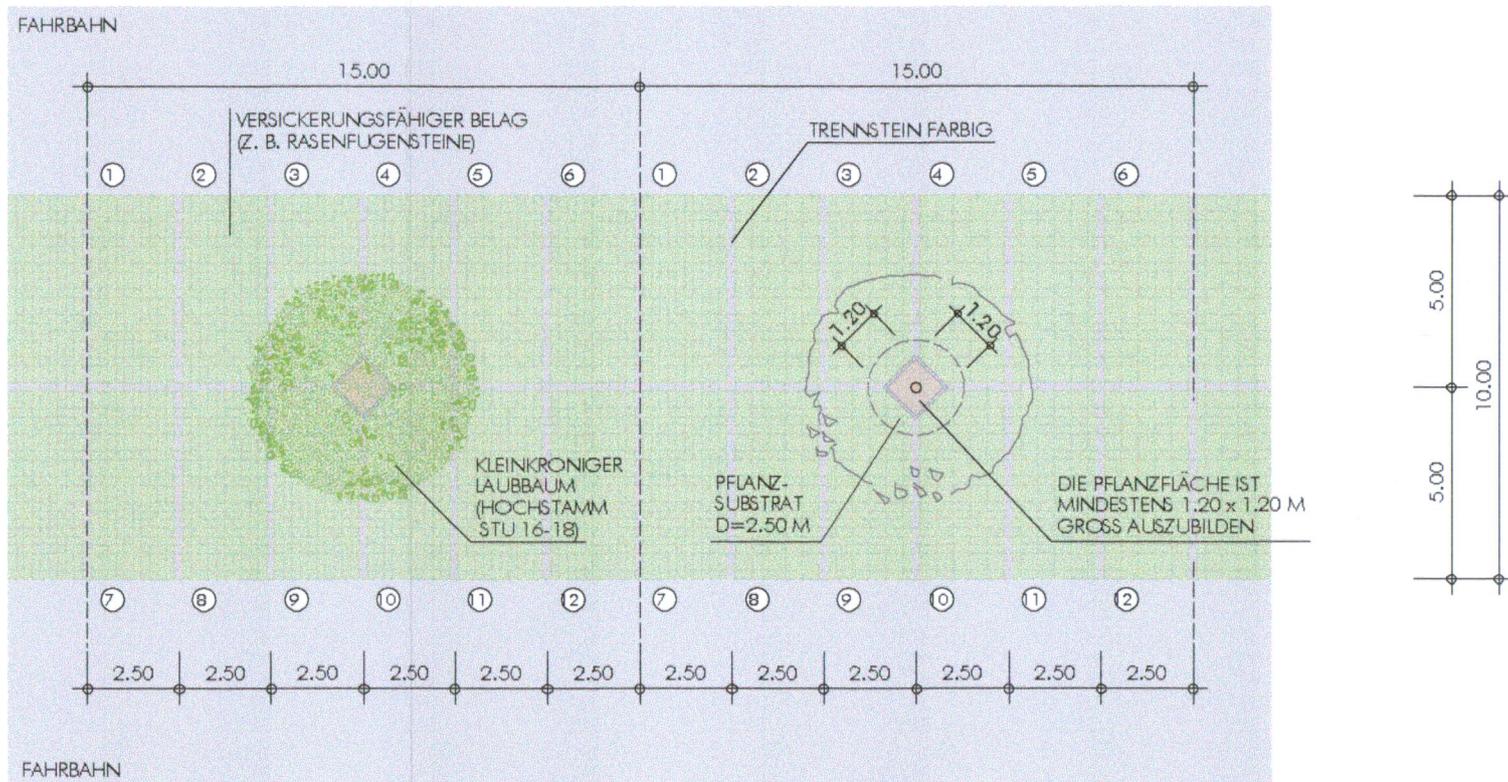


ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

REGELQUERSCHNITT M 1:500 (SCHEMA)

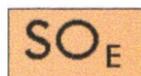


SCHEMA STELLPLÄTZE M 1:200



I. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO 1990)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Bushaltestelle

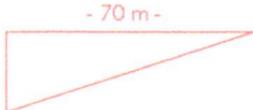
G Zweckbestimmung: Gehweg

G+R Zweckbestimmung:
Kombinierter Geh- und Radweg

 Einfahrtbereich

 Bemessung in Metern (Beispiel)

 Parkflächen/Stellplätze

 Sichtdreieck mit Angabe
Schenkellänge in Meter

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 private Grünfläche

 öffentliche Grünfläche

Ⓟ Zweckbestimmung: Strassenbegleitgrün

ⓔ Zweckbestimmung: Stellplatzeingrünung

⊙ neu zu pflanzender Baum

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans



Grenze des Änderungsbereichs

FD

Flachdach

SD

Satteldach



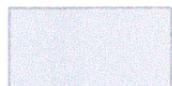
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung

Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Geschossflächenzahl GFZ max. zulässig
Dachform	Bauweise
Dachneigung	max. zulässige Wandhöhe

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise



Bestehende Gebäude



Abzubrechendes Gebäude



Flurstücksgrenzen mit
Flurstücknummer (Beispiel)



Grenze festgesetztes
Überschwemmungsgebiet



Überschwemmungsgebiet
HQ 100



Überschwemmungsgebiet
ÜSG 2002



Höhenlinie mit Höhenangabe
(Beispiel)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes "Janahof-West" in der Fassung vom 22.08.1968, rechtskräftig seit dem 11.07.1969 sind weiterhin verbindlich und zu beachten zusätzlich die 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplans.

Abweichend von den Bebauungsvorschriften des verbindlichen Bebauungsplanes wird für den Änderungsbereich folgendes festgesetzt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für den Änderungsbereich wird ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 festgesetzt.

1.2 Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Sortiment und dafür maximal zulässige Verkaufsflächen:

• Lebensmittel- und Getränkemarkt	max. 1.600 m ²
• Elektromarkt	max. 1.500 m ² , davon
- Weiße Ware	max. 650 m ²
- Braune Ware	max. 850 m ²
• Bau- und Gartenmarkt	max. 6.425 m ² , davon
- Baumarkt nicht zentrumsrelevantes Kernsortiment	max. 4.010 m ²
- Baumarkt zentrumsrelevantes Randsortiment	max. 1.065 m ²
- Gartenmarkt nicht zentrumsrelevantes Kernsortiment	max. 975 m ²
- Gartenmarkt zentrumsrelevantes Randsortiment	max. 375 m ²

(Hinweis: Bezogen auf die Gesamtfläche werden überdachte Freiflächen/
Kaltflächen zu 50% und nicht überdachte Freiflächen zu 25 % gerechnet!)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im Sondergebiet ergibt sich aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den Festsetzungen über die maximale zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage.
- 2.2 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie Kamine , Lüftungsanlagen sowie bei Belichtungen und freistehende Kamine.

3. Bauweise und Abstandsflächen

- 3.1 Es wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis 180 m zugelassen.
- 3.2 Für das Sondergebiet sind Abstandsflächen geringerer Tiefe nach Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,40 H, jedoch mindestens 3 m.

4. Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen

- 4.1 Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
- 4.2 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1 m Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung zulässig.
- 4.3 Stützmauern bis max. 1.00 m Höhe sind zulässig. Stützmauern sind in einem Abstand von 1,00 m zu angrenzenden Grundstücksgrenzen zu errichten und mittels geeigneter heimischen Sträuchern und auch Kletterpflanzen als Vorpflanzung zu begrünen.
- 4.4 Die max. zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO festgesetzt.
- 4.5 Das maximal in Summe zulässige Maß für Geländeänderungen wird auf 1,50 m ab Geländeoberfläche beschränkt.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVNO sind zulässig.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Im Änderungsbereich sind Fassadenbekleidungen aus Metall (z.B. pulverbeschichtete Aluminiumpaneele) sowie Putz-, Porenbeton- und Sichtbetonoberflächen zulässig.
- 6.2 Im Sondergebiet sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Dachdeckungen aus Profilblech und Glas auf Satteldächern und Dachbahnen aus Bitumen oder Kunststoff auf Flachdächern sind zulässig.
- 6.3 Vordächer sind zulässig bis max. 6 m Tiefe ab Fassadenaußenkante.

7. Stellplätze

- 7.1 Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenfugensteine) herzustellen.
- 7.2 Fahrbahnen und Anlieferbereiche sind asphaltiert oder betoniert zu befestigen.
- 7.3 Im Sondergebiet ist beim Stellplatznachweis von folgendem Schlüssel auszugehen:
- | | |
|--------------------------------|---|
| - Bau- und Gartenmarkt | 1 Stellplatz je 35 m ² Nettoverkaufsfläche |
| - Elektrofachmarkt | 1 Stellplatz je 35 m ² Nettoverkaufsfläche |
| - Lebensmittel-, Getränkemarkt | 1 Stellplatz je 15 m ² Nettoverkaufsfläche |
- 7.4 Bei der Anlegung von Stellplätzen ist ein Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze wo erforderlich und möglich einzuhalten. Ausgenommen davon sind die Stellplätze entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Fläche ist zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

8. Einfriedung

- 8.1 Einfriedungen sind zulässig mit durchsichtigem, max. 2.00 m hohem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun ohne Sockel.
- 8.2 Soweit eine Einfriedung von überdachten und nicht überdachten Freilagerflächen und Anlieferungsbereichen erfolgt, ist sie mit durchsichtigem Stahlgitterzaun bis 4 m Höhe zulässig.
- 8.3 Zauntore als Schiebetore sind zulässig.
- 8.4 Einfriedungen sind zwischen bebauten und bebaubaren Grundstücken direkt an der Grundstücksgrenze zu errichten. Gegenüber Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen 1 m nach hinten versetzt zu errichten und mit einer Vorzupflanzung zu versehen.

9. Werbeanlagen

- 9.1 Im Sondergebiet sind Werbeanlagen zulässig, unterhalb der Attika und der Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden.
- 9.2 Je Verkaufs- bzw. Nutzungseinheit sind Werbeflächen je zugehöriger Ansichtsfläche zulässig:
- Bau- und Gartenmarkt bis max. 150 m² Werbefläche
 - Elektro-Fachmarkt bis max. 100 m² Werbefläche
 - Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt bis max. 35 m² Werbefläche
- Für die dem Vogelschutzgebiet zugewandten Ansichtsflächen wird der Anteil an Lichtreklamen auf 30 % der dort zulässigen Werbeflächen festgesetzt.
- 9.3 Im Sondergebiet sind für den Baumarkt max. 5, und für den Elektromarkt sowie den Supermarkt max. 3 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von je 8 m zulässig.
- 9.4 Entlang der Werner-von-Siemens-Straße und der Hans-Eder-Straße ist je eine freistehende Großwerbetafel mit max. 8 m Höhe zulässig.
Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze wird auf 3 m festgesetzt.
- 9.5 Ein freistehender Werbeturm ist bis max. 12,5 m Höhe und bis max. 25 m² Grundfläche zulässig. Der Mindestabstand der Werbeanlage zur Grundstücksgrenze wird auf 3 m festgesetzt.
- 9.6 Bei Werbeanlagen sind grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

10. Beleuchtung

- 10.1 Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen zu verwenden.
- 10.2 Außenleuchten sind grundsätzlich so zu wählen, dass eine Lichtabstrahlung nach oben nicht stattfindet (Vogelschutzgebiet).

11. Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

11.1 Rückhalteraum

Durch die im Überschwemmungsgebiet festgesetzten überbaubaren Flächen wird Rückhalteraum verbraucht. Der Verlust an verloren gehendem Rückhalteraum ist im Einzelfall nachzuweisen und auszugleichen. Der Ausgleich kann grundsätzlich durch geeignete Abgrabungen erfolgen. Soweit dies nicht im Plangebiet selbst erfolgt, ist das östlich des Plangebiets gelegen Grundstück Flur-Nr. 1527 der Gemarkung Cham nach Angaben des WWA Regensburg für entsprechende Abgrabungen geeignet. Auf diesem Grundstück ist durch dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Cham oder der Stadt Cham die Zurverfügungstellung von Retentionsraum zu gewährleisten. Der Nachweis über den erforderlichen Ausgleich ist jeweils im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen

11.2 Hochwasserangepasste Bauweise

Die Hochwassersicherheit der geplanten Gebäude soll unter Berücksichtigung der Wasserspiegellagen bei einem 100 jährlichen Hochwasser des Regens gewährleistet sein. In diesem Zusammenhang wird auf die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser) hingewiesen. Danach ist die Abdichtung 0,3 m über den Bemessungswasserspiegel (368,5 m ü. NN) im Bereich des Grundstücks hochzuziehen.

12. Private Grünflächen

12.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die privaten Grünbereiche und Freiflächen sind, soweit nicht für Verkehrsanschlüsse, Stellplätze, Zufahrten und die in Punkt 5. beschriebenen Anlagen nötig werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

12.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen, Stellplätze oder Lagerplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

12.3 Entlang der Werner-von-Siemens-Straße ist einseitig alle ca.15 m Straßenfront ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm STU 18/20), zu pflanzen – siehe Pflanzliste.

- 12.4 Je 12 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Hochstamm STU 16-18) anzupflanzen – siehe Pflanzliste. Die Pflanzfläche ist mit einer gegenüber der Kfz-Stellfläche um mind. 12 cm erhöhter Abgrenzung einzufassen, die gleichzeitig als Anfahrerschutz dient. Ausgehend vom jeweiligen Baumstandort ist in einem Durchmesser von 2.50 m ein überfahrbares Pflanzensubstrat bis zu einer Tiefe von 80 cm einzubauen.
- 12.5 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen ab angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 4,50 m Höhe.
- 12.6 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, deren Befestigung und deren Bepflanzung sowie die Gestaltung der privaten Grünbereiche ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 12.7 Fassadenbegrünung:
Geschlossene, ungegliederte Fassadenflächen sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Berankungsgerüste sind aus Metall in orthogonaler Form oder mit Spanndrähten auszubilden.
- 12.8 Der vorhandene Gehölzbestand im Änderungsbereich ist soweit möglich zu erhalten.

13. Öffentliche Grünflächen

Die im Änderungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Pflanzliste

Als Mindestforderung sind die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen
- Laubbäume - einzuhalten.

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Grünstreifen mit Großbaumreihen (straßenbegleitend):
Hochstamm, H 4xv, STU 18-20

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Einzelbäume für Grün- und Stellplatzflächen:
Hochstamm, H 3xv, STU 16-18

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina und rubiginosa	Wildrosen
Salix alba, aurita, caprea, cinerea, fragilis, purpurea, triandra, viminalis	Verschiedene Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Fassaden- und Stützmauerbegrünung

Aristolochia durion	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Klettertrompete
Clematis spec.	Clematis
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus engelmannii	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera cult.	Weinreben-Sorten
Wisteria sinensis	Blauregen

14. Niederschlagswasser

- 14.1 Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus.
- 14.2 Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich vorbei fließenden Quadfeldmühlbach auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Benutzung eines oberirdischen Gewässers. Diese Erlaubnis ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens einzuholen.
- 14.3 Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ableitung über ein Regenklärbecken zu behandeln.
- 14.4 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Rückhalteeinrichtungen zu speichern und zur Bewässerung der Grünflächen und als Gießwasser zu verwenden.

15. Leitungsschutzabstände

Für bestehende und neu zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen gilt: Gebäude und Bepflanzung müssen die jeweiligen Regelabstände zu den unterschiedlichen Medien einhalten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

III. HILFWEISE

1. Mit dem Bauantrag ist ein Gelände-nivellement vorzulegen.
2. 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.
3. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Cham zu verständigen.
4. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hochwasser wie etwa Wannenausbildung des Untergeschosses werden angeraten.
6. 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.
7. Die Bautechnische Ausführung der Erschließung des Änderungsbereiches über die Hans-Eder-Straße und Werner-von-Siemens-Straße ist mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzustimmen.
8. Im Zuge der Planung ist frühzeitig mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen.
9. Für die Ableitung von Niederschlagswässern aus dem Änderungsbereich ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Präambel

Auf Grund der § 2 Abs. 1 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20.09.2007 (GVBl. S. 958) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2132-1-I, S. 588) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung vom 18.12.2008 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Janahof-West“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan M=1:1.000 vom 10.12.2008 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Änderungsplan besteht aus:

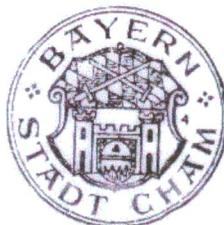
- 1) Übersichtslageplan M=1:5.000 vom 10.12.2008
- 2) Festsetzungsplan M=1:1.000 mit Festsetzungen durch Planzeichen, Textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 10.12.2008
- 3) Begründung mit Anlagen vom 10.12.2008

§ 3

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, den 19.12.2008



Stadt Cham

Bucher

Erste Bürgermeisterin

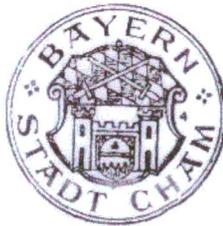
Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung am 29.05.2008 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Janahof-West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2008 bis 18.08.2008 öffentlich ausgelegt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 11.07.2008 die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Cham hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2008 den Änderungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2008 als Satzung beschlossen.

Cham, den 19.12.2008



Stadt Cham

A handwritten signature in cursive script, reading 'Karin Bucher'.

Bucher

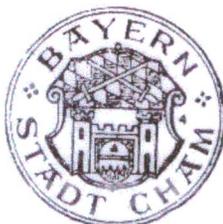
Erste Bürgermeisterin

Die als Satzung beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes „Janahof-West“ wurde am 24.12.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Der Änderungsplan 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.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Cham, den 29.12.2008



Stadt Cham

A handwritten signature in cursive script, reading 'Karin Bucher'.

Bucher

Erste Bürgermeisterin