

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



M = 1:500



Kartengrundlage/Geobasisdaten:

© Bayerische Vermessungsverwaltung

(www.geodaten.bayern.de)

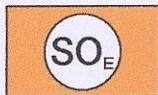


M = 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV 90)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach §11 Abs. 3 Satz 2 Bau NVO1990



Abgrenzung des Geltungsbereiches



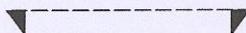
Baugrenze



öffentliche Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie



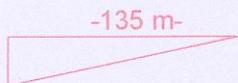
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)



Einfahrtbereich



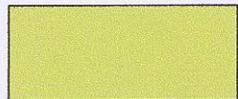
Stellplatzbereich



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in m



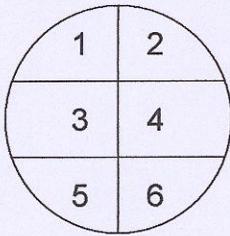
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)



private Grünfläche

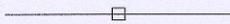


bestehende, kartierte Biotope Nr. 6844-0161-x

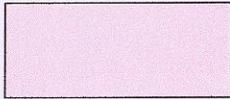


- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: A = abweichende Bauweise
- 3 = Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach,
- 4 = Dachneigung
- 5 = max. zulässige GRZ
- 6 = max. zulässige Wandhöhe

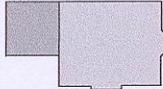
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Bebauung - vorgeschlagener Baukörper



bestehende Bebauung

392

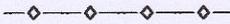
vorhandene Flurstücksnummer



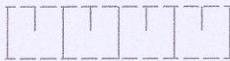
vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen



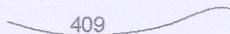
bestehende, zu erhaltende Bepflanzung



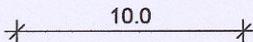
bestehender Abwasserkanal (Mischwasser)
des Abwasserzweckverbandes Lamer Winkel



bestehende Böschung



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 24.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Einzelhandel an der Staatsstraße St 2154 der Flurnummern 291, 317/3 und 245/1" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Lam, den 01.04.2014



Paul Roßberger

Erster Bürgermeister Paul Roßberger jun.

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.09.2014 hat in der Zeit vom 02.10.2014 bis 03.11.2014 stattgefunden.

Lam, den 25.09.2014



Paul Roßberger

Erster Bürgermeister Paul Roßberger jun.

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Marktrat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 03.12.2014 in der Sitzung vom 19.11.2014 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 03.12.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2014 bis 08.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Lam, den 03.12.2014



Paul Roßberger

Erster Bürgermeister Paul Roßberger jun.

4. Satzung

Der Markt Lam hat mit Beschluss des Marktrates vom 26.01.2015 den Bebauungsplan i. d. F. vom 20.01.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lam, den 26. JAN. 2015



(Siegel)

Paul Roßberger

Erster Bürgermeister Paul Roßberger jun.

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Einzelhandel an der Staatsstraße St 2154 der Flurnummern 291, 317/3 und 245/1" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom 20.01.2015 wurde am 23.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht und ist seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Lam 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.

Lam, den 23. MRZ. 2015



(Siegel)

Paul Roßberger

Erster Bürgermeister Paul Roßberger jun.

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"Einzelhandel an der Staatsstraße St 2154 der Flurnummern 291, 317/3 und 245/1"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO, hat der Marktrat Lam den Bebauungsplan i. d. F. vom 20.01.2015 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 20.01.2015 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 20.01.2015
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 500 und Legende vom 20.01.2015
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 20.01.2015

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lam, den 27. JAN. 2015



Paul Roßberger

Erster Bürgermeister Paul Roßberger jun.

B. FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

3. Nutzung

3.1 SO Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist folgende Nutzung zulässig:

– Großflächiger Einzelhandel mit einer max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m². Die Verkaufsfläche unterteilt sich dabei in folgende Sortimente:

Lebensmittel – Vollsortimenter	1.100 m ²
Getränke	300 m ²

– Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistung

– Stellplätze

– Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gelegenen Grundstücke dienen.

4. Gebäude

Grundflächenzahl: maximale GRZ: 0,80

Baukörper: max. 80 m Fassadenlänge

Dachform: Satteldächer, Pultdächer

Dachneigung - Satteldächer: mind. 10° und max. 20°
- Pultdächer: mind. 5° und max. 15°

Dachüberstand: max. 50 cm

Dachaufbauten: Oberlichter und Dachverglasungen sind zulässig

Dachdeckung: naturrote Dachziegel und Profilblech in gedeckten Farbe sind zulässig

Wandhöhe: max. 7,00 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Fassaden: Putzfassaden mit einfachen Putzmustern, alternativ Fassaden mit Holz- oder Metallverkleidung, metallisch glänzende Fassaden sind unzulässig. Die Begrünung von Fassaden ist wünschenswert und zulässig.

PV-Anlagen: Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

5. Erschließung, Stellplätze und Parkflächen

5.1 Zufahrten

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Staatsstraße 2154.
An der St 2154 ist zur sicheren Zufahrt eine Linksabbiegespur zu errichten.
Das Planungsgebiet ist durch eine fußläufige Anbindung parallel zur St 2154 erreichbar.

5.2 Stellplätze und Parkflächen

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrassen, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 2,5 cm Sickerfuge auszuführen.

6. Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden max. 1,50 m nicht über die Traufhöhe angebracht werden. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf 10,00 m² nicht übersteigen.

Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 6,00 m² nicht übersteigen. Fahnen sind bis zu einer Masthöhe von 8,00 m und einer Fahnenfläche von 6,00 m² zulässig.

Bei Werbeanlagen ist die Verwendung von Wechsellicht nicht zulässig.
Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

7. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 1,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 4,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Die Neigung von Böschungen wird auf 1:1,5 begrenzt.

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.
Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

Die Höhe von Stützmauern darf 4,00 m nicht übersteigen.
Eine Bepflanzung der Stützmauern wird empfohlen.

8. Dach-, Oberflächenwasser und Schmutzwasser

Für nicht genutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen usw. ist auf dem Grundstück eine Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (Sickerschacht, Verrieselung, Sickermulden u.ä.). Oberflächenwasser ist, soweit rechtlich zulässig, ebenfalls einer Versickerung zuzuführen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, so sind sämtliche anfallenden Abwässer dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das anfallende Schmutzwasser ist dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuleiten. Für ggf. notwendige Umlegungen der bestehenden Kanalisation zeichnet sich der Grundstückseigentümer verantwortlich. Änderungen am Kanalsystem bedürfen der Zustimmung des Abwasserzweckverbandes Lamer Winkel.

9. Grünordnerische Festsetzungen

- 9.1 Zur Eingrünung des Sondergebiets im Norden ist eine 1-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. (Artenauswahl siehe 9.5).
- 9.2 Böschungen sind als zu begrünende Flächen anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.
- 9.3 Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkflächen sind zu durchgrünen. Je 500m² Freifläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Für den Bereich der Stellplätze ist je 8 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 9.4 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.
- 9.5 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm, m. Ballen

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
 Prunus avium – Vogel-Kirsche
 Quercus robur – Stiel-Eiche
 Tilia cordata – Winter-Linde
 Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche

Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm, m. B. oder Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

Acer campestre – Feld-Ahorn
 Sorbus aria – Mehlbeere
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Salix caprea – Sal-Weide
 Prunus padus – Trauben-Kirsche
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher 1. und 2. Ordnung

2xv, 60-100 cm hoch

Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
 Cornus mas – Kornelkirsche
 Corylus avellana – Hasel
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Rhamnus frangula – Faulbaum
 Prunus spinosa – Schlehe

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
 Cornus sanguinea – Blut- Hartriegel
 Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
 Rosa arvensis – Kriech-Rose
 Rosa canina – Hunds-Rose
 Rosa glauca – Blaue Hecht-Rose
 Rosa multiflora – Vielblütige Rose
 Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
 Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
 Buddleja davidii in Sorten – Schmetterlingsstrauch
 Salix purpurea `Nana` – Purpur-Weide
 Hypericum in Sorten – Johanniskraut

Kletterpflanzen:
Con. 100-150 cm

Clematis vitalba – Waldrebe
 Parthenocissus in Sorten – Wilder Wein
 Polygonum aubertii – Knöterich
 Lonicera in Sorten – Geißblatt
 Hedera helix – Efeu

10. Immissionsschutzmaßnahmen

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

bei allgemeinen Wohngebieten:

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

bei Mischgebieten

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

bei Gewerbegebieten

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

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

11. Bestehende Rechte

Bestehende Rechte Dritter im Planungsgebiet bleiben unberührt, bzw. bleiben auch weiterhin bestehen. Dies gilt vor allem für bestehende Leitungsrechte, sowie Geh- und Fahrrechte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
5. Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken:
Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen.
6. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
7. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehrezufahrten.
8. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur Natriumdampflampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachtaktive Insekten anziehen.