

# Satzung

Aufgrund der § 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 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), erlässt die Stadt Cham den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Janahof-West - 6. Änderung**“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 25.07.2019 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 2558 (TF), 2558/3 (TF), 2581/2, 2582/1, 2582/2 (TF), 2586 und 2592 (TF) der Gemarkung Cham, Stadt Cham.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

- 1 Verfahrensvermerke
- 2 Lageplan
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Hinweise

## § 3

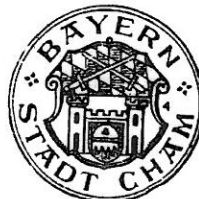
### Inkrafttreten

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

Stadt Cham, den 26.07.2019

*Karin Bucher*

.....  
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



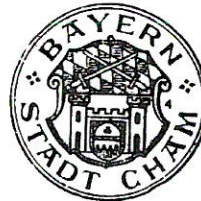
## 1 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Cham hat in der Sitzung vom 23.05.2019 die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Janahof-West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2019 mit Fristsetzung bis 05.07.2019.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.07.2019 die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Janahof-West“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2019 als Satzung beschlossen.

Stadt Cham, den 26.07.2019

*Karin Bucher*

.....  
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



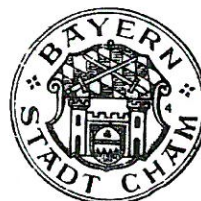
5. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 29.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Janahof-West“ 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. Die 6. Bebauungsplanänderung „Janahof-West“ 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.

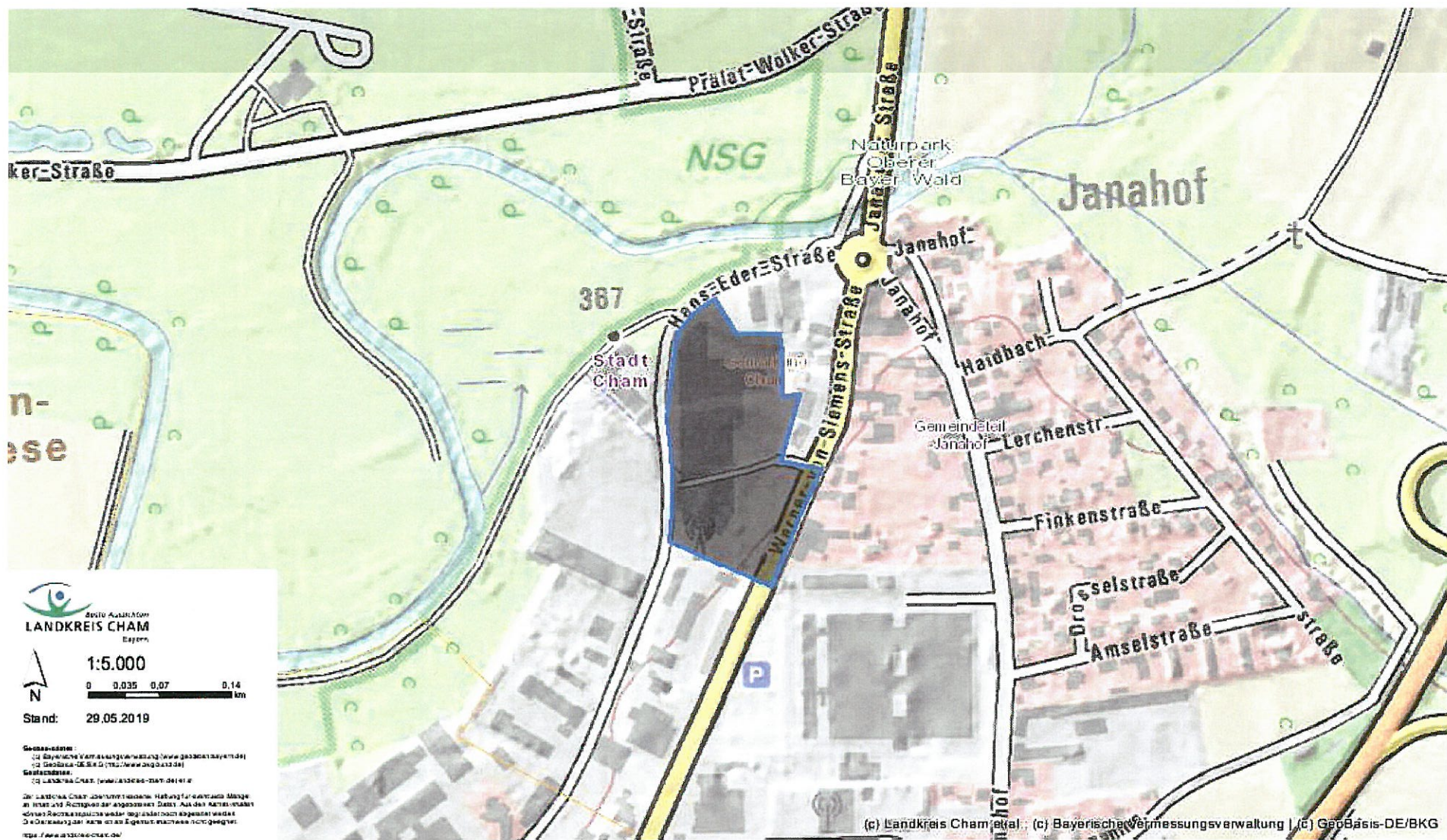
Stadt Cham, den 30.07.2019

*Karin Bucher*

.....  
Erste Bürgermeisterin Karin Bucher



## 2 Lageplan



### 3 Textliche Festsetzungen

Mit Satzungsbeschluss dieser Änderung werden die bisherigen Festsetzungen der 5. Änderung ersetzt.

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

Es gilt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung der Baunutzungsverordnung.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Für den Änderungsbereich wird ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 2017 festgesetzt.

3.1.2 Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Sortiment und dafür maximal zulässige Verkaufsflächen:

- Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt max. 2.100 m<sup>2</sup>
- Möbelfachmarkt max. 1.100m<sup>2</sup>  
mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten  
Höchstgrenze innenstadtnahe Randsortimente max. 10 % der Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenmarkt max. 6.425 m<sup>2</sup>, davon
  - Baumarkt nicht zentrumsrelevantes Kernsortiment max. 4.010 m<sup>2</sup>
  - Baumarkt zentrumsrelevantes Randsortiment max. 1.065 m<sup>2</sup>
  - Gartenmarkt nicht zentrumsrelevantes Kernsortiment max. 975 m<sup>2</sup>
  - Gartenmarkt zentrumsrelevantes Randsortiment max. 375 m<sup>2</sup>

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

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 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.

3.2.2 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie Kamine, Lüftungsanlagen sowie bei Belichtungen und freistehende Kamine.

#### 3.3 Bauweise und Abstandsflächen

3.3.1 Es wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis 180 m zugelassen.

3.3.2 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.

### **3.4 Höhenlage der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen**

- 3.4.1 Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen anstehenden Gelände des Nachbargrundstückes zulässig.
- 3.4.2 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1 m Höhe, gemessen ab höchstem Punkt der Aufschüttung bzw. Abgrabung zulässig.
- 3.4.3 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 heimischer Sträucher und auch Kletterpflanzen als Vorpflanzung zu begrünen.
- 3.4.4 Die max. zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO festgesetzt.
- 3.4.5 Das maximal in Summe zulässige Maß für Geländeänderungen wird auf 1,50 m ab Geländeoberfläche beschränkt.

### **3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

### **3.6 Gestaltung der baulichen Anlagen**

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

### **3.7 Stellplätze**

- 3.7.1 Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenfugensteine) herzustellen.
- 3.7.2 Fahrbahnen und Anlieferbereiche sind asphaltiert oder betoniert zu befestigen.
- 3.7.3 Im Sondergebiet ist beim Stellplatznachweis von folgendem Schlüssel auszugehen:
  - Bau- und Gartenmarkt      1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche
  - Möbelfachmarkt              1 Stellplatz je 75 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche
  - Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt      1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche
- 3.7.4 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.

### **3.8 Einfriedung**

- 3.8.1 Einfriedungen sind zulässig mit durchsichtigem, max. 2.00 m hohem Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun ohne Sockel.
- 3.8.2 Soweit eine Einfriedung von überdachten und nicht überdachten Freilagerflächen und Anlieferungsbereichen erfolgt, ist sie mit durchsichtigem Stahlgitterzaun bis 4 m Höhe zulässig.
- 3.8.3 Zauntore als Schiebetore sind zulässig.
- 3.8.4 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.

### **3.9 Werbeanlagen**

- 3.9.1 Im Sondergebiet sind Werbeanlagen zulässig, unterhalb der Attika und der Traufe des Gebäudes, an dem diese angebracht werden.
- 3.9.2 Je Verkaufs- bzw. Nutzungseinheit sind Werbeflächen je zugehöriger Ansichtsfläche zulässig:
  - Bau- und Gartenmarkt bis max. 150 m<sup>2</sup> Werbefläche
  - Möbelfachmarkt bis max. 100 m<sup>2</sup> Werbefläche
  - Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt bis max. 35 m<sup>2</sup> WerbeflächeFür die dem Vogelschutzgebiet zugewandten Ansichtsflächen wird der Anteil an Lichtreklamen auf 30 % der dort zulässigen Werbeflächen festgesetzt.
- 3.9.3 Im Sondergebiet sind für den Baumarkt max. 5, und für den Möbelfachmarkt sowie den Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt max. 3 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von je 8 m zulässig.
- 3.9.4 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.
- 3.9.5 Ein freistehender Werbeturm ist bis max. 12,5 m Höhe und bis max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Der Mindestabstand der Werbeanlage zur Grundstücksgrenze wird auf 3 m festgesetzt.
- 3.9.6 Bei Werbeanlagen sind grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

### **3.10 Beleuchtung**

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

### **3.11 Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz**

#### **3.11.1 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.

### 3.11.2 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.

## 3.12 Private Grünflächen

### 3.12.1 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.

### 3.12.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

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

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

3.12.4 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 Anfahrtschutz dient. Ausgehend vom jeweiligen Baumstandort ist in einem Durchmesser von 2.50 m ein überfahrbares Pflanzensubstrat bis zu einer Tiefe von 80 cm einzubauen.

3.12.5 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen ab angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 4,50 m Höhe.

3.12.6 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.

### 3.12.7 Fassadenbegrünung:

Geschlossene, ungegliederte Fassadenflächen sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Berankungsgerüste sind aus Metall in orthogonaler Form oder mit Spanndrähten auszubilden.

3.12.8 Der vorhandene Gehölzbestand im Änderungsbereich ist soweit möglich zu erhalten.

### 3.13 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 sylostium	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina und rubiginosa	Wildrosen



Salix alba, aurita, caprea, cinera, 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
Partenocissus engelmannii	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera cult.	Weinreben-Sorten
Wisteria sinensis	Blauregen

### **3.14 Niederschlagswasser**

- 3.14.1 Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus.
- 3.14.2 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.
- 3.14.3 Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ableitung über ein Regenklärbecken zu behandeln.
- 3.14.4 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Rückhalteeinrichtungen zu speichern und zur Bewässerung der Grünflächen und als Gießwasser zu verwenden.

### **3.15 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.

#### 4 Hinweise

1. Mit dem Bauantrag ist ein Geländenivellement 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.