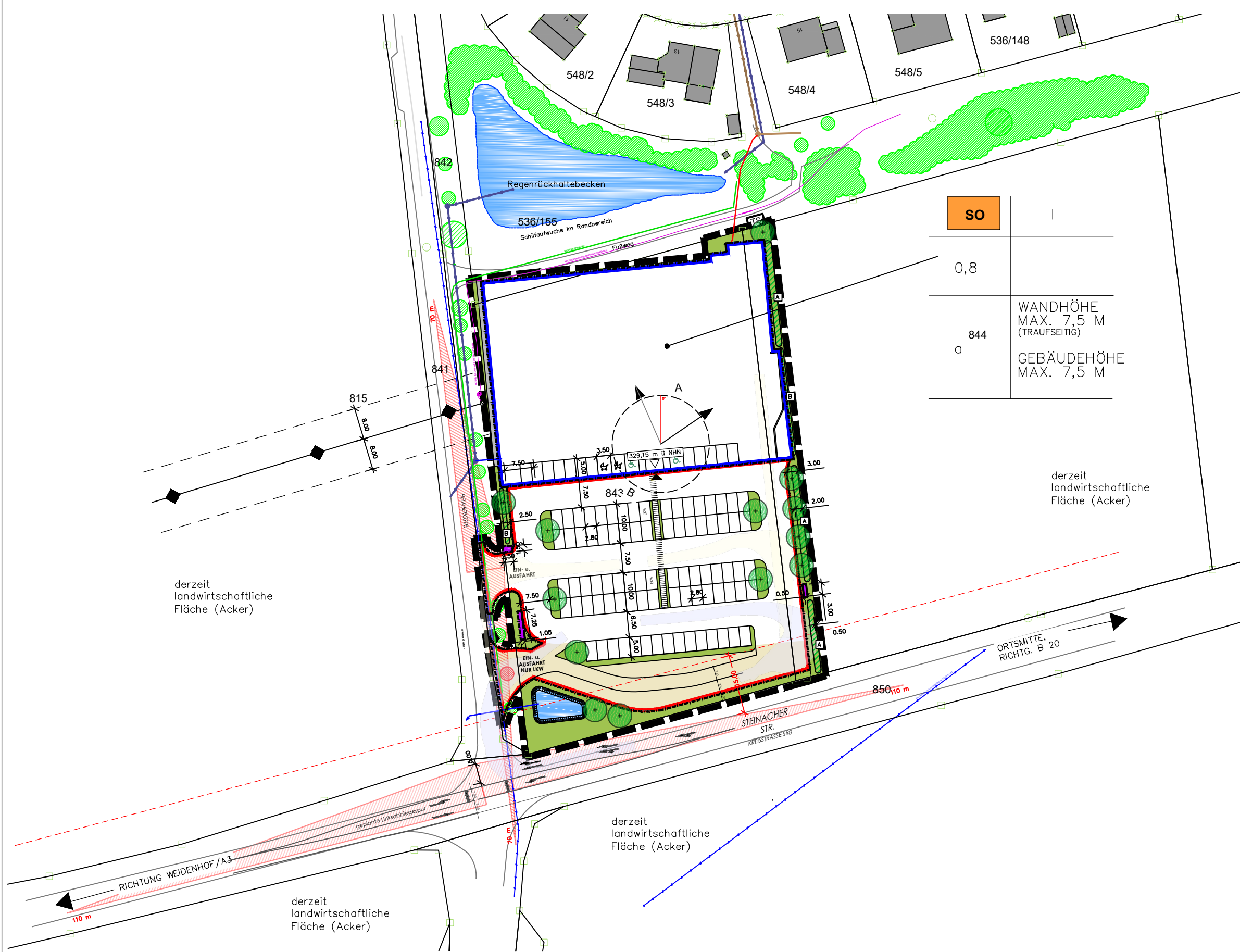


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG"



II. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- PKW-STELLPLÄTZE (2,80/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE (3,50/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE (3,50/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- BEFESTIGUNG NUR MIT SCHOTTER ZULÄSSIG
- MASSANGABEN IN METERN
- GEBÄUDEBESTAND
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- VORH. GEHÖLZE ZU RODEN
- NIEDERSpannungsLEITUNG
- MITTELspannungsLEITUNG
- REGENWASSERLEITUNG NEU
- REGENWASSERLEITUNG BESTAND
- SCHMUTZWASSERLEITUNG
- FRISCHWASSERLEITUNG
- 20 KV-FREILEITUNG, MIT BEIDSEITIGEM SICHERHEITSABSTAND
8,0 M NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN AUS LUFTBILD-BAYERNATLAS
- MÖGLICHE TRAFOSTATION
- DER PLANUNGSRAUM BEFINDET SICH VOLLSTÄNDIG IM NATURPARK
BAYERISCHER WALD

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER UND NICHT GROSSFLÄCHIGER
EINZELHANDEL, LADENEINHEITEN, GEWERBEEINHEITEN, BETRIEBSLEITER-
WOHNUNGEN. ZULÄSSIG SIND
- LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER MIT MAX. 1.200 QM
VERKAUFSFLÄCHE
 - GETRÄNKEMARKT MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 300 QM
 - APOTHEKE MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 140 QM
 - GEWERBEEINHEIT/BÜRO MIT EINER MAX. NUTZFLÄCHE VON 160 QM
 - BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN MIT INSGESAMT EINER MAX.
GRUNDFLÄCHE VON 85 QM
 - BACKSHOP/CAFE MIT MAX. 50 QM VERKAUFSFLÄCHE, SOWIE
VERZEHR-/FREISITZFLÄCHE MIT EINER GRUNDFLÄCHE VON
INSGESAMT MAX. 120 QM

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRZ 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IST
DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFÄCHE DES BAUGRUNDES MASSGEBEND.
DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH ANLAGEN
NACH § 19 ABS. 4 S. 1 BAUNVO BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL
VON MAX. 0,9 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
- 2.2 I MAX. 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 2.3 7,5 MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN METER (M)
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VOM HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZUM
SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW. BIS
ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA).

- 2.4 FD, PD FLACH- UND PULTDACH
- 2.5 0-8° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN

2.6 NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	
BAUWEISE	WAND- UND GEBÄUDEHÖHE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE § 22, ABS. 4 BAUNVO
VON DER OFFENEN BAUWEISE ABWEICHENDE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER
50 M SIND BEI EINER GLIEDERUNG DES BAUKÖRPERS Z.B. DURCH
WECHSELNDE FASSADENÖBERFLÄCHEN ODER DGL. ZULÄSSIG
- 3.2 BAUGRENZE
INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH ZUWEGUNGEN, FAHR-
BEREICHE, STELLPLÄTZE, AUSSENSITZBEREICHE, ANLIEFERZONEN,
TECHNISCHE GERÄTE (VERFLÜSSIGER, KLIMAGERÄTE) UND
GRÜNFLÄCHEN ZULÄSSIG
- 3.3 BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE,
ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN,
FUSSWEGE, AUSSENSITZBEREICHE, NEBENANLAGEN ZULÄSSIG.
- 3.4 BAUGRENZE FÜR WERBEANLAGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 ANFAHRSICHTFELD 5 M/70 BZW. 110 M GEMÄSS RAST,
SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND
UNZULÄSSIG. DIE ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMEN MIT EINEM
KRONENANSATZ VON MEHR ALS 2,50 M ÜBER FOK STRASSE IST
ZULÄSSIG
- 4.2 ANBAUVERBOTSZONE
15 M ZUM FAHRBAHN RAND DER KREISSTRASSE SR 8

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG
- 5.1.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 5.1.2 ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN AUS STRÄUCHERN MIT
FESTLEGUNG DES STANDORTES, IM BEREICH
A 2-REIHIG, IM BEREICH B 1-REIHIG
- 5.2 ZU ZIFF. 5.1.1 BIS 5.1.2 ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC.
SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 5.3 BAURECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE
DIE BAURECHTLICHE KOMPENSATION WIRD DURCH ABBUCHUNG VON
DEN GEMEINDLICHEN ÖKOKONTOPFLÄCHEN Ö4 UND Ö6 ERBRACHT -
SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT 3.3.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

- 6.1 ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE L dB(A)/qm UND ZUSATZ-
KONTINGENTE FÜR FÜNF RICHTUNGSSEKTOREN A BIS E:
TF1tags 63 dB TF1nachts 40 dB Atags 0 dB Anachts 0dB
TF2tags 67 dB TF2nachts 40 dB Btags 2 dB Bnachts 27dB

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-
MIT GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB);
- 7.2 HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS
UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE; ABWEICHUNG VON DIESEM
HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZU 0,5 M SIND ZULÄSSIG
- 7.3 SICKER- BZW. RETENTIONSBECKEN

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !



GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungs-
verwaltung 2022
Darstellung der Flurkarte als
Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bay-
erischen Höhenfurkarte vom Maß-
stab 1:5000 auf den Maßstab
1:1000. Zwischenhöhen sind zeich-
nerisch interpoliert. Zur Höhenent-
nahme für ingenieurtechnische
Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes,
der topographischen Gegebenhei-
ten sowie der ver- und entsor-
gungstechnischen Einrichtungen
erfolgte am (keine amt-
liche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf
die Untergrundverhältnisse und die
Bodenbeschaffenheit können weder
aus den amtlichen Karten noch
aus Zeichnungen und Text abge-
leitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene
Planungen und Gegebenheiten kann
keine Gewähr übernommen werden.

URHERBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns
alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die
Planung nicht geändert werden.

22.06.23	Entwurf	HG
27.10.22	Vorentwurf	HG
Geö.	Anlass	von
Gepr.	OKT. 2022	HG
Bea.	OKT. 2022	HO

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG"

GEMEINDE: STEINACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2021 gem. § 2 Abs. 1
BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2021 ortsüblich
bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des
Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2022 hat in der Zeit vom
29.11.2022 bis 02.01.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des
Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2022 erfolgte mit Schreiben
vom (Fristsetzung ebenfalls bis 02.01.2023).

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2023
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung bis
15.09.2023) beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2023
wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
14.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom
..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung
vom als Satzung beschlossen.

Steinach, den

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den Bebauungsplan mit Bescheid
vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Straubing, den

Ausgefertigt

Steinach, den

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am
gem. § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der
Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienststunden in der Gemeinde 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 S. 1
und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der
Bekanntmachung hingewiesen.

Steinach, den

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Straubing, den

PLANVERFASSER



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@la-heigl.de | www.la-heigl.de

22-47