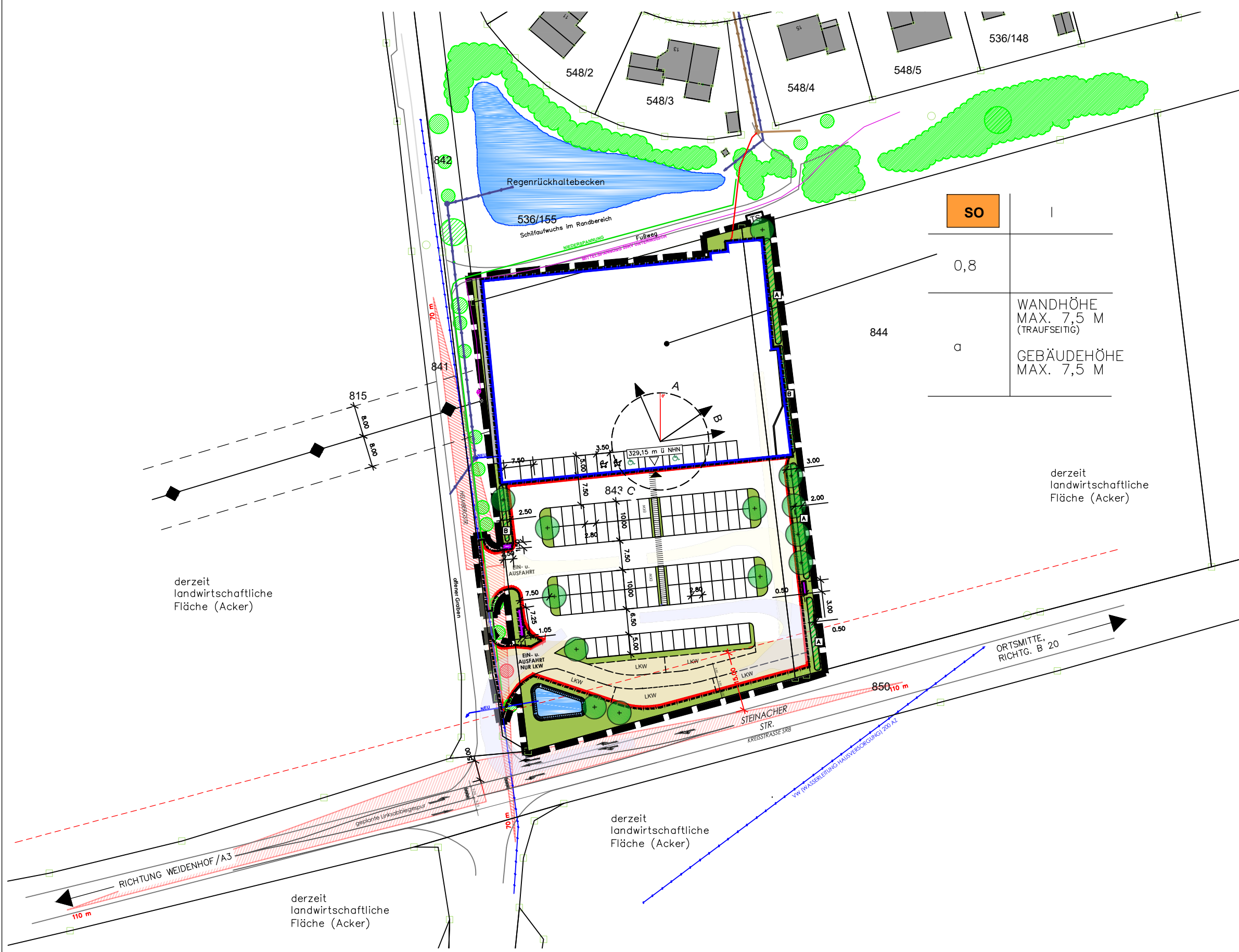


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG "



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIHE EIGENES GEHEFT !

III. 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 (150 PVC)
- 20 KV-FREILEITUNG, MIT BEIDSEITIGEM SICHERHEITABSTAND 8,0 M NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN AUS LUFTBILD-BAYERNATLAS
- MÖGLICHE TRAFOSTATION
- DER PLANUNGSRAUM BEFINDET SICH VOLLSTÄNDIG IM NATURPARK BAYERISCHER WALD
- LKW-STELLPLÄTZE, STANDORTVORSCHLAG

DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN IN ROTER FARBE IM VERGLEICH ZUR AUSLEGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB ZU BESSEREN VERGLEICHBARKEIT.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER UND NICHT GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL, LADENEINHEITEN, GWERBEEINHEITEN, BETRIEBSLEITER-WOHNUMEN. 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

- GRZ 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IST DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 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.
- I MAX. 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 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).

- FD, PD FLACH- UND PULTDACH
- 0-8* ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN

2.6 NUTZUNGSCHABLONE:

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

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 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
- BAUGRENZE INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE, STELLPLÄTZE, AUSSENSITZBEREICHE, ANLIEFERZONEN, TECHNISCHE GERÄTE (VERFLÜSSIGER, KLIMAGERÄTE) UND GRÜNFLÄCHEN ZULÄSSIG
- BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE, ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, FUSSWEGE, AUSSENSITZBEREICHE, NEBENANLAGEN ZULÄSSIG.
- BAUGRENZE FÜR WERBEANLAGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 5 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
- ANBAUVERBOTSZONE 15 M ZUM FAHRBAHNRAND DER KREISSTRASSE SR 8

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

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ZWECKBESTIMMUNG: GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG

 - ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
 - ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN AUS STRÄUCHERN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, IM BEREICH A 2-REIHIG, IM BEREICH B 1-REIHIG
- ZU ZIFF. 5.1.1 BIS 5.1.2 ARTEN, MINDESTPFLANZGRÜSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- BAURECHTLICHE AUSGLEICHFLÄCHE DIE BAURECHTLICHE KOMPENSATION WIRD DURCH ABBUCHUNG VON DEN GEMEINDLICHEN ÖKOKONTOFLÄCHEN Ö4 UND Ö6 ERBRACHT - SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT 3.3.

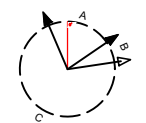
6. IMMISSIONSSCHUTZ

- FÜR DIE KONTINGENTIERUNG SIND DIE EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN IM PLANTEIL ENTSPRECHEND ZU KENNZEICHNEN, UM EINE EINDEUTIGE DEFINITION DER FLÄCHEN ZU GEWÄHRLEISTEN. DIE GEWÄHLTEN EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN WURDEN IM VORLIEGENDEN FALL INNERHALB DER BAUGRENZEN FESTGELEGT.

FÜR DIE FESTLEGUNG DER RICHTUNGSSEKTOREN WIRD FOLGENDER BEZUGSPUNKT IN UTM-KOORDINATEN (UTM-ZONE 32) DEFINIERT:

RECHTSWERT: 763371,5
HOCHWERT: 5428076,6

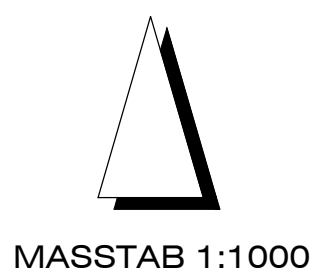
AUSGEHEND VON DIESEM BEZUGSPUNKT WURDEN DIE RICHTUNGSSEKTOREN DEFINIERT. DIE GRADZAHL DER SEKTOREN STEIGT IM UHRZEIGERSINN AN. DIE RICHTUNG 0° ENTSPRICHT DABEI DEM GEOGRAFISCHEN NORDEN.



RICHTUNGSSEKTOR A 336,7° - 55,4°
RICHTUNGSSEKTOR B 55,4° - 81,3°
RICHTUNGSSEKTOR C 81,3° - 336,7°

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

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



MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

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

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

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

Datum	Art	Status
23.01.25	Entwurf	HG
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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut 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

Ausgefertigt

Steinach, den

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 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)

PLANVERFASSER

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

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

22-47