

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG"



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER UND NICHT GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL, LADENEINHEITEN, BETRIEB DES BEHERBERGUNGSGEWERBES. ZULÄSSIG IST
- EIN LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER MIT MAX. 1.200 QM VERKAUFSFLÄCHE
 - DREI LADENEINHEITEN MIT EINER MAX. GESAMTEN VERKAUFSFLÄCHE 920 QM
 - EIN BETRIEB DES BEHERBERGUNGSGEWERBES MIT MAX. 750 QM BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

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 BAUGRUNDDES 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 GFZ 1,2 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- 2.3 I / II MAX. 1 ODER 2 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 2.4 6,0 / 9,90 MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN METER (M)
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VOM VORHANDENEN GELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW. BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA).
- 2.5 FD, PD FLACH- UND PULTDACH
- 2.6 0-15° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN

2.7 NUTZUNGSSCHABLONE:

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

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 **o** 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 FASSADENOBERFLÄCHEN ODER DGL. ZULÄSSIG
- 3.2 **BAUGRENZE** INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE, AUSSENSITZBEREICHE, ANLIEFERZONEN UND TECHNISCHE GERÄTE (VERFLÜSSIGER, KLIMAGERÄTE) ZULÄSSIG
- 3.3 **BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE, ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, AUSSENSITZBEREICHE, NEBENANLAGEN SOWIE DACHÜBERSTÄNDE UND EINGANGSÜBERDACHUNGEN BIS MAX. 1,5 M TIEFE ZULÄSSIG.**
- 3.4 **BAUGRENZE FÜR WERBEANLAGEN**
- 3.5 **BAUGRENZE FÜR ÜBERDACHUNGEN ZUR REGENERATIVEN ENERGIEERZEUGUNG**

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 **5/70/110** 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 FAHRBANNRAND SR 8

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

- 5.1 **PRIVAT GRÜNLÄCHEN**
ZWECKBESTIMMUNG: GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG
- 5.1.1 **ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES**
- 5.1.2 **ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN AUS STRÄUCHERN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, MINDESTENS 1 REIHIG**
- 5.1.3 **FASSADENBEGRÜNUNG**
KLETTER- UND RANKPFLANZEN, JE 5 M LAUFLÄNGE IST EINE KLETTERPFLANZE ZU PFLANZEN UND GGF. EINE ARTGERECHTE WUCHSHILFE ANZUBRINGEN
- 5.2 **ZU ZIFF. 5.1.1 BIS 5.1.3 ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 5.3 **BAURECHTLICHE AUSGLEICHFLÄCHE**
DIE BAURECHTLICHE KOMPENSATION WIRD DURCH ABBUCHUNG VON DER GEMEINDLICHEN ÖKOKONTOFLÄCHE Ö4 ERBRACHT.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

- 6.1 **ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE L dB(A)/qm UND ZUSATZKONTINGENTE FÜR ZWEI RICHTUNGSSEKTOREN A UND B:**
TF1tags 63 dB TF1nachts 48 dB Atags 0 dB Anachts 0 dB
TF2tags 66 dB TF2nachts 51 dB Btags 4 dB Bnachts 19 dB

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB);**
- 7.2 **HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE; ABWEICHUNGEN VON DIESEM HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZU 0,5 M SIND ZULÄSSIG**
- 7.3 **SICKERMULDEN**
- 7.4 **ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG IM HINBLICK AUF WAND- UND GEBÄUDEHÖHE SOWIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

II. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- PKW-STELLPLÄTZE (2,75/5,00 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**
- MASSANGABEN IN METERN**
- GEBÄUBEBESTAND**
- FLURSTÜCKSGRENZEN**
- 843 FLURSTÜCKSNUMMER**
- VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE**
- NIEDERSpannungsLEITUNG**
- MITTELSPANNUNGSLEITUNG**
- REGENWASSERLEITUNG**
- FRISCHWASSERLEITUNG**
- 20 KV-FREILEITUNG, MIT BEIDSEITIGEM SICHERHEITSABSTAND 8,0 M NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN AUS LUFTBILD-BAYERNATLAS**
- DER PLANUNGSRAUM BEFINDET SICH VOLLSTÄNDIG IM NATURPARK BAYERISCHER WALD**

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 Rückchlüsse 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.

Geä.	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 bis 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 erfolgte mit Schreiben vom (Fristsetzung ebenfalls bis).

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

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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.

Steinach, 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)

Steinach, 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