

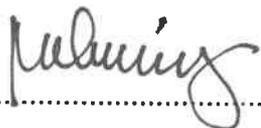
**Bebauungsplan
Verbindl. Bauleitplan
Sondergebiet (SO) für Einzelhandel
"An der Steinbergstraße"
Stadt Hauzenberg**

- 1) **Begründung**
- 2) **Textliche Festsetzungen**
- 3) **Planerische Darstellung**

Aufgestellt:

Regensburg, den 07.09.95

Die Entwurfsverfasser:


.....

11.5. Sep. 1995

Hauzenberg den

Der Vorhabensträger:

Stadt Hauzenberg


.....
Zechmann, 1. Bürgermeister

Begründung

gemäß 9 Ziff (1) Abs.1.Baugesetzbuch zum Bebauungsplan
Sondergebiet (SO) für Einzelhandel,„An der Steinbergstraße“

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeines

Der Planungsbereich liegt an der Steinbergstraße zwischen den Ortsteil Fürsetzung und dem Stadtzentrum von Hauzenberg.
Die überplante Fläche liegt innerhalb der Gemarkung Wotzdorf.

1.2. Derzeitige Nutzung:

Die Flst.Nr. 523, auf einer Teilfläche davon befindet sich das Sondergebiet, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.0 Baugebietsausweisung

Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat zu der Sitzung vom 9.1. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet an der Steinbergstraße“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BAuGB durchgeführt. Die für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes erforderliche Fläche wird in ein als Sondergebiet nach § 11 Bau NVO umgewandelt.

Nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg ist der weitere „Umgriff“ des zu schaffenden Sondergebietes als „WA Bründelfeld“ ausgewiesen.

3.0 Anlaß und Ziel der Planung

Mit der Ausweisung des Sondergebietes (3), 2.) großflächiger Einzelhandelsbetrieb „An der Steinbergstraße“, trägt der Stadtrat der Stadt Hauzenberg der Entwicklung Rechnung, daß keine Fläche für Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes in Zentrumsnähe verfügbar ist.

Außerdem ist an der geplanten Stelle mit keiner größeren Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch den Kunden- und Anlieferverkehr zu rechnen.

Eine Ansiedlung an einem etwa gleichwertigen Standort ist aus eigentumsrechtlichen Gründen und aus topographischen Erwägungen nicht möglich.

-2-

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Größe des zu verplanenden Gebietes ist ca. 7000 m², das Ziel ist wie folgt festgesetzt.

4.1 Das Sondergebiet „An der Steinbergstraße“ wird die Art und der Umfang der baulichen Nutzung gemäß § 11 Bau NVO festgelegt.

Zulässig ist:

ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der nach Art und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung, oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

4.2 Städtebauliche Einbindung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Situation einzufügen.

Im einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung unter der nach BauNVO zulässigen Werte als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begrünung.
- Maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der benachbarten vorhandenen, bzw. geplanten Bauhöhen.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes „An der Steinbergstraße“ erfolgt über die Josef-Greschniok Straße, bzw. die Staatsstraße ST.2132, oder die Straße „Im Träental“ in Richtung Stadtzentrum.

Die Erschließung für die Fußgänger und Radfahrer wird durch einen kombinierten Fuß- und Radweg ab der Josef-Greschniok--Straße gesichert.

-3-

-3-

4.4 Versorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die OBAG, die Versorgung mit Wasser durch die komm. Wasserversorgung Hauzenberg

Die Anbindung des städtischen Kanal ist gewährleistet. Die Bundespost, bzw. die Telekom versorgt das Grundstück mit den erforderlichen Fernmeldeeinrichtungen.

4.5 Baugrundbeschaffenheit

Um genaue Aufschlüsse der Beschaffenheit des Untergrundes zur erhalten wird vorsorglich empfohlen, eine Baugrunduntersuchung vor Baubeginn durchführen zu lassen.

21. Aug. 1995

Aufgestellt am ergänzt

Stadt Hauzenberg

Die Architekten



Zechmann, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Hauzenberg Sondergebiet (So) für Einzelhandel "An der Steinbergstraße"

Aufgrund des § 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2, 9 und 10 des BauGB, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 Abs.1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Stadt

~~Willeibung~~ folgende
Hauzenberg

Textliche Festsetzungen

§ 1

Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom *15. d. 95* ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom *15. d. 95* dargestellt.

§ 3

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- 1) Das Bebauungsplanungsgebiet nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung:
 - a) Sondergebiet i.S.v. § 11 BauNVO
 - b) Sondergebiet für geschoßflächigen Einzelhandelsbetrieb im Grundversorgungsbereich bis ca. 800 m² Verkaufsfläche insgesamt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen-, bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Eine maximale Traufhöhe von maximal 4,00 m bezogen auf das oberste Vollgeschos, darf nicht überschritten werden.

§ 5 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen verändern den vorhandenen Gebäudeverlauf nur soweit, soweit technisch erforderlich, bzw. Parkplatzquergefälle und Anlieferung dies notwendig machen.
Stützmauern sind zulässig wo dies die topographischen Gegebenheiten erforderlich machen.

§ 7 Werbeanlagen

- 1) Werbeanlagen sind zulässig.
- 2) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Zudem darf durch Leuchtreklamen keinerlei Blendwirkung für den Autoverkehr entstehen.
- 3) Zulässig sind Werbeeinrichtungen am Gebäude und als Werbepylone, die nicht höher wie das Gebäude sind und welche baurechtlich zu beantragen sind.

-3-

§ 8 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 9 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1) Haupt-und Nebengebäude sind grundsätzlich mit geneigtem Dach 18 bis 30° Dachneigung auszuführen.
Dachgaupen und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Betonsteine zu verwenden, Farbe: rot bzw. naturrot.
- 2) Die Außenwände des Gebäudes sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen, oder als Betonfertigteile mit Natursteinbruchvorsatz.
Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf 0,30 m nicht überschreiten. Bei fallendem Gelände ist der Sockelabsatz waagrecht auszuführen.
- 3) Bei der äußeren Gestaltung ist das Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
- 4) Grelle Außenfarben sind unzulässig.
- 5) Als weitere Maßnahme für die Umweltverträglichkeit der Anlage wird die Versickerung der Dachwässer in den Untergrund gewünscht.
Die Einleitung soll mittels Sickerschächte erfolgen.

§ 10 Einfriedungen

- 1) Einfriedungen sind als Heckenpflanzungen oder mit maximal 1,8 m hohen Zaunanlagen zulässig.
Die Einfahrten können mit Toren oder Schranken abgesperrt werden.

-4-

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

- 1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Freiflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Verkehrs- und Lagerflächen zulässig. Ein Grünflächenanteil von ca. 20 % ist anzustreben.
- 2) Es sind großwachsende Laubbäume zu pflanzen. Mindestgröße der Bäume 16-18 cm Stammumfang. Die Bepflanzung ist mit Freiflächenplan nachzuweisen und zu beantragen.
- 3) Die nach Abs.1 und 2 § 11 festgesetzten Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen.
- 4) Der Pflanzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4,00 m bei Gehölzen und Sträuchern ist zu gewährleisten.

§ 12 Immissionsschutzmaßnahmen

- 1) „Die im Einzelfall erforderlichen technischen und sonstigen baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes oder deren Vermeidung oder Minderung bleiben dem jeweiligen behördlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird. Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

- 1) Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- 2) Im Baugenehmigungsverfahren sind zu den Bauvorlagen für das Bauvorhaben ein Grüngestaltungsplan gefordert.
- 3) Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, daß die Bepflanzung der Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen hat.
- 4) Bei Funden historischer Art, (z.B. Bodenfunde) ist umgehend das Amt für Denkmalpflege, zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zum Grundstück zu gestatten.
- 5) Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 6) Im Bebauungsplangebiet wird empfohlen, keine festen und flüssigen Brennstoffe - mit Ausnahme von leichtem Heizöl - zu verwenden.

Pflanzenliste

Hinweise zur Bepflanzung:

Mindestens 70 % der im privaten Grün zu bepflanzenden Gehölze sollten aus den folgenden Artenlisten gewählt werden.

Die Zusammensetzung der Arten sollten in einem ausgewogenen Verhältnis erfolgen.

Bäume 1.Ordnung:

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Bäume 2.Ordnung:

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Sträucher:

Cornus syguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuß

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare "Atrovirens" - Immergrüner Liguster

Rhamnus tharticus - Kreuzdorn

Rosa Canina - Hundsrose