

# 7. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "BORSTIG III" STADT HALLSTADT - LANDKREIS BAMBERG

im Bereich der Fl.Nr. 922, 903, 903/1, 901/2 und 916/3

## GRUNDLAGEN FÜR DIE ÄNDERUNG

GRUNDLAGEN FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 G.v. 31.07.2009 / 2265
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 18 Abs. 4 G.v. 25.02.2010, 64
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)
- der rechtskräftige Bebauungsplan "BORSTIG III" vom 16.11.1974 mit den rechtskräftigen Änderungen:
  - Nr. 1 vom 28.04.1987
  - Nr. 2 vom 08.10.1987
  - Nr. 3 vom 23.01.1991
  - Nr. 6 vom 01.12.2003

- die rechtskräftige Änderung des Flächennutzungsplanes vom 04.04.2000 genehmigt durch das Landratsamt Bamberg

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes vom 08.03.2010 beinhaltet:

- die Nutzungsänderung des im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 16.11.1974 im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 922, 903, 903/1, 901/2 und 916/3 als "Gewerbegebiet" festgesetzte Fläche als "Gewerbegebiet" bzw. als "Sondergebiet"

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 9514 m<sup>2</sup> = 0,9511 ha.

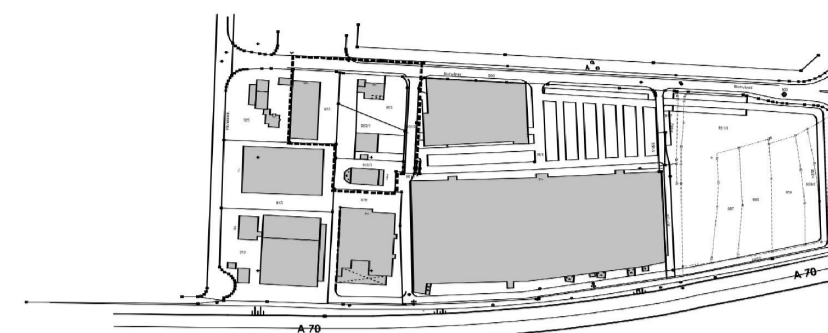
## A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (gemäß CIMA-Gutachten vom Dez. 2001, Kapitel 5.3.4) und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche pro Betriebsgröße bis 500 m<sup>2</sup> oder mit einer Geschosfläche pro Betriebsgröße bis 1.200 m<sup>2</sup> nicht zulässig. Bezüglich der Verkaufsfächen ist eine Genehmigung nur im Rahmen einer landschaftsmessigen Überprüfung möglich. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche zum Verkauf von betriebseigenen Produkten (Werkverkauf) zulässig.
- A1.1 Sonstiges Sondergebiet**  
(§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Spielcenter - Kfz-Reparatur/-Handel
- A2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- A2.1 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze, hier 2,4**
- A2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze, hier 0,8**
- A2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 3**
- A2.4 Höhenfestsetzung - max. Gebäudehöhe bez. auf 250,00 m ü.NN = 20,00 m**
- A2.5 Für technisch bedingte Dachaufbauten können Ausnahmen bezüglich der Höhenfestsetzung zugelassen werden.**
- A3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- A3.1 geschlossene Bauweise**
- A4 Straßenverkehr**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- A5 Besonderer Nutzungszweck**  
(§ 1 Abs. 1-3 BauNVO)
- Die Nutzflächen werden wie folgt aufgeteilt:
- A5.1 SO Spielcenter/Kfz-Reparatur und -Handel**
- a) Spielcenter  
b) Kfz-Reparatur und -Handel
- A6 HINWEIS**  
Alle Hinweise der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen und sind Bestandteil der 7. Bebauungsplanänderung!
- A7 Auflagen der Autobahnrektion Nordbayern**
- a) Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird hingewiesen.
- b) Beleuchtungsanlagen (z.B. Holzaumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 70 nicht geblendet wird.
- c) Gegenüber dem Straßenbaukaltträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- d) Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin entwässert werden.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

- 81 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- 81.1 GE Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)  
8/3/3 nicht zulässig  
Ausschluss von Vergnügungstätigkeiten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auf Grund § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 81.1 SO Sonstiges Sondergebiet** (§ 11 BauNVO)  
aufgeteilt in:  
a) Spielcenter  
b) Kfz-Reparatur und -Handel
- 82 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 82.1 (2,4)** Geschosflächenzahl als Höchstgrenze, hier 2,4
- 82.2 0,8** Grundflächenzahl als Höchstgrenze, hier 0,8
- 82.3 III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier drei
- 83 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 83.1 g** geschlossene Bauweise
- 83.2** Baugrenze
- 84 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- 84.1 Straßenverkehr**
- 84.1.1** überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- 85 Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 85.1** Private Verkehrsflächen
- 85.2** Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- 85.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- P** Parkfläche
- 85.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 8 BauGB)
- 85.4.1** Einfahrtsbereich
- 86 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 86.1** unterirdisch  
Die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind bereits fertiggestellt.
- 87 Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 5 BauGB)
- 87.1** Grünflächen
- 88 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 88.1** Anpflanzen; Bäume (nicht standortgebunden)
- 810 Sonstige Planzeichen**
- 810.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 810.2** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Zweckbestimmung: SICHTDRECK
- 810.3** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Möbels der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 810.6** Höhenlage bei Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)  
Die Höhenlage des Änderungsbereiches liegt bei 248,20 m ü.NN

## LAGEPLAN - M 1:5000



Entwurfsverfasser:  
Günter Hofmann  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt BDB  
Unterer Kapellberg 13  
96103 Hallstadt-Dörfling  
Tel. 0951-74141 Fax 74425  
E-Mail: architekt.hofmann@arcor.de

Entwurfsplan vom: 08.03.2010  
Ergänzung vom: 20.04.2010  
Auslegungsplan vom: 10.08.2010  
Änderung vom: 15.10.2010  
Projekt Nr.: 0506/2010

## 7. Änderung des Bebauungsplanes "Borstig III" vom 16.11.1974, zuletzt geändert am 01.12.2003 im Bereich der Fl.Nr. 922, 903, 903/1, 901/2 und 916/3

- a) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom **10.02.2010** beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **01.03.2010** öffentlich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.03.2010 hat in der Zeit vom **15.03.2010** bis **16.04.2010** stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2010 hat in der Zeit vom **10.05.2010** bis **12.07.2010** stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.08.2010** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.08.2010** bis **24.09.2010** beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.08.2010** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.09.2010** bis **11.10.2010** öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom **2010** die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **2010** als Satzung beschlossen.

Siegel 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... Nr. .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Siegel 1. Bürgermeister

Die Entlegung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **2010** öffentlich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Siegel 1. Bürgermeister