

Teil B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

**2. Bebauungsplan-Änderung mit Grünordnungsplan
„Laubanger Nord“**

(siehe Teil A)

**Stadt Hallstadt
Landkreis Bamberg**

Entwurf vom 13.07.2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen aus der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „Laubanger Nord“ (Satzung vom 30.01.2008) gelten auch für die vorliegende 2. Bebauungsplan-Änderung, mit Ausnahme der nachfolgenden Festsetzungen, die die bisherigen an dieser Stelle ersetzen.

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen, (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Der Änderungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für nicht zentrenrelevante Sortimente mit max. 5.500 m² Verkaufsfläche (VF), wovon 500 m² Randsortiment/Sonderposten zulässig sind
- Anlagen für Indooraktivitäten, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Zulässig sind die nachfolgend aufgeführten und gemäß der Vereinbarung der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischberg, Hallstadt, Hirschaid (ARGE B²H²) als nicht-zentrenrelevant festgelegten Sortimente:

- Autoteile und -zubehör
- Baby- und Kinderartikel (größtenteils, z. B. Kinderwagen, Autositz, Wickelkommode)
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse inkl. Badeinrichtung
- Boote und -zubehör
- Campingartikel (größtenteils, z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Elektrogeräte, Haushaltsgeräte (weiße Ware), Büromaschinen
- Fahrräder (inkl. E-Antriebe, Lastenräder) sowie -zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Gartenmaschinen (inkl. Zubehör)
- Informations- und Telekommunikationstechnologie (inkl. Zubehör, braune Ware)
- Lampen / Leuchten (inkl. Zubehör)
- Möbel (inkl. Bad-, Büro- und Küchenmöbel, Matratzen)
- Sanitätswaren / medizinisch-orthopädische Produkte
- Sportgroßgeräte, Reitsportartikel, Jagd- und Angelbedarf
- Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- Zoologische Artikel (Tiere, Tierbedarf, Tierpflegemittel, ohne Tierfutter)
- sonstige Sortimente (z. B. Erotik, Waffen)

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gilt die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze (§ 19 Bau-NVO).

Es gilt die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO).

3. Bauweise

Es ist die abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass Baukörper mit einer Kantenlänge größer 50 m zulässig sind.

...

6. Pflanzgebote

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Gehölze sowie im Hinblick auf den Klimawandel angepasste Gehölze (siehe nachfolgende, zur Auswahl dienende Pflanzliste). Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=größen) auszuführen.

Legende für Mindestpflanzqualitäten:

H. = Hochstamm, mit Drahtballen

3xv = 3 x verpflanzt

2xv = 2 x verpflanzt

StU = Stammumfang

Hei. = Heister, mit Höhenangabe

vStr = verpflanzter Strauch, mit Höhenangabe

Pflanzliste

Artnamen, deutsch	Artnamen, botanisch	Pflanzqualität
<u>Einzelbäume:</u>		
Ahorn in Sorten	<i>Acer spec.</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Kastanie (in Sorten)	<i>Aesculus spec.</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Ess-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Öl-Weide	<i>Eleagnus angustifolia</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Manna-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Blasenlesche	<i>Koeleruteria paniculata</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Scharlach-Kirsche	<i>Prunus sargentii</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Chinesische Birne	<i>Pyrus calleryana</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Scharlach-Eiche	<i>Quercus cerris</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Boulevard-Eiche	<i>Quercus palustris</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Robinien (in Sorten)	<i>Robinia spec.</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Mehlbeeren	<i>Sorbus sepc.</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>	H. 3xv, StU 18-20 cm
<u>Sträucher:</u>		
Felsenbirne (in Sorten)	<i>Amelanchier spec.</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm

Artnamen, deutsch	Artnamen, botanisch	Pflanzqualität
<u>Einzelbäume:</u>		
Weißdorn (in Sorten)	<i>Crataegus spec.</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Deutzie (in Sorten)	<i>Deutzia spec.</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Rose (in Sorten)	<i>Rosa spec.</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Schneebeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Schneeball (in Sorten)	<i>Viburnum spec.</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Gemeiner Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Gemeiner Wegdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm
Weigelia	<i>Weigelia hybr.</i>	Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, sowie die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

Bei Dachneigungen bis 15° ist eine Dachbegrünung (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) vorzunehmen.

B Örtliche Bauvorschriften

...

3. Stellplätze

Stellplätze sowie Flächen, die nicht als Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

...

C HINWEISE

Bodendenkmale

Aufgrund entsprechender Funde von Bodendenkmalen im Bereich und im Umfeld des Bebauungsplangebietes wird auf Folgendes hingewiesen:

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Auszug aus dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG):

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Sonstiges

Es wird auf Art. 44a Abs. 2 BayBO hingewiesen, wonach Eigentümer von Nichtwohngebäuden seit dem 1. Januar 2023 bei Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständiger Bauvorlage sicherzustellen haben, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

Die sonstigen Hinweise aus der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „Laubanger Nord“ gelten auch für die vorliegende 2. Bebauungsplan-Änderung.

Die Stadt Hallstadt hat mit Wirkung vom 01.09.2025 eine neue Stellplatzsatzung verabschiedet. Für die künftige Errichtung von Stellplätzen gilt, dass die jeweils neueste, zum Zeitpunkt des Bauantrags geltende Stellplatzsatzung zu beachten ist.

Aufgestellt:
Bamberg, 13.07.2026
Ku-26.023.7

Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052
(09 51 / 9 80 03 – 0