

1. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) "Laubanger Nord", Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Hallstadt folgende Satzung zur 1. Bebauungsplan-Änderung "Laubanger Nord":

Für die 1. Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 16.01.2023, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen der 1. Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S.1726)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

(1,2) Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- - - - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

▬▬▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ZEICHNERISCHE HINWEISE

☐ Digitale Flurkarte

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen

- Großflächiger Einzelhandel (GEH) für die Sortimente
 - Raumausstattung mit maximaler Verkaufsfläche 2.800 m²
 - Textil mit maximaler Verkaufsfläche 3.000 m²
- Gastronomie

Ergänzend zu den bisherigen und unverändert weitergeltenden Festsetzungen gilt Folgendes:

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht als großflächig gelten und gemäß der Sortimentsliste der ARGE B2H2 (Stand Mai 2017) ausschließlich Sortimente anbieten, die nicht als zentrenrelevant bzw. nahversorgungrelevant gelistet sind (s. Sortimentsliste in der Anlage zur Begründung) bzw. die nachfolgend festgesetzten Verkaufsflächen (VF) nicht überschreiten (s. a. Auswirkungsanalyse im Anhang zur Begründung):

- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen 72 m² VF
- Baby- und Kinderartikel 550 m² VF
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse 142 m² VF
- Bücher 236 m² VF
- Elektrowaren (weiß/braune Ware, Elektro, Telekommunikation) 864 m² VF
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschäftsartikel, Haushaltswaren 400 m² VF
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen 189 m² VF
- Lederwaren und Reisegepäck 54 m² VF
- Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf 160 m² VF
- Schuhe 450 m² VF
- Spielwaren 250 m² VF
- Sport- und Campingartikel 500 m² VF
- Uhren und Schmuck 95 m² VF
- Sanitäts- und Orthopädieprodukte 63 m² VF
- Großhandel und Handelsvermittlung
- Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen zum Verkehr
- Dienstleistungsbetriebe (z. B. Finanz- und Versicherungsdienstleistung, Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung, Werbeagentur, Marktforschung, Dolmetscher-/Übersetzerbüros, Reisebüro, Reiseveranstalter, Arbeitskräftevermittlung, ambulante Sozialdienste, Schreib- und Sekretariatsdienste, Callcenter, Wäscherei, chemische Reinigung, Bestattungsunternehmen, Kosmetiksalons, Wach- und Sicherheitsdienste, Detekteien, Gebäudereinigung, Hausmeisterdienste)
- Einrichtungen des Gesundheitswesens (z. B. Arzt- und Zahnarztpraxen, Massage-, Krankengymnastik, Hebammen, Heilpraktiker, Sanitätshäuser) und körpernaher Dienstleistungen (z. B. Fußpflege und Nagelstudio)
- Fitnessstudios
- Vermietungsbetriebe (z. B. Kraftwagen, Gebrauchsgüter, Maschinen, Geräte)
- EDV-Betriebe (z. B. Internetserviceprovider, Programmierung und Softwareentwicklung, Datenverarbeitung, Hosting und Webportale,
- Elektronik-Betriebe (z. B. Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik, Reparaturservice)
- Einrichtungen des Bildungswesens (z. B. Flug- und Fahrschulen, Fach- und Berufsakademien, Erwachsenenbildung)
- Interessenvertretungen (z. B. Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände, Berufsorganisationen, Parteien, kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen)
- Paketdienste und Logistikunternehmen
- Betriebe zur Herstellung von Textilien, insbesondere Veredelung von Textilien und Bekleidung;
- Betriebe zur Herstellung von chemischen Erzeugnissen im Sinne von Seifen, Körperpflegemitteln und Duftstoffen;
- Betriebe für Feinmechanik (z. B. für Herstellung von Münzen, Schmuck und Uhren und Spielwaren)
- Betriebe zur Herstellung von medizinischen und zahnmedizinischen Apparaten und Materialien insbesondere Herstellung von orthopädischen Erzeugnissen und zahntechnische Laboratorien)

Nicht zulässig sind Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros, etc.) und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr (Bordelle) dienen. Ausnahmsweise können Spiel- und Wettannahmestellen zugelassen werden.

B Örtliche Bauvorschriften

...

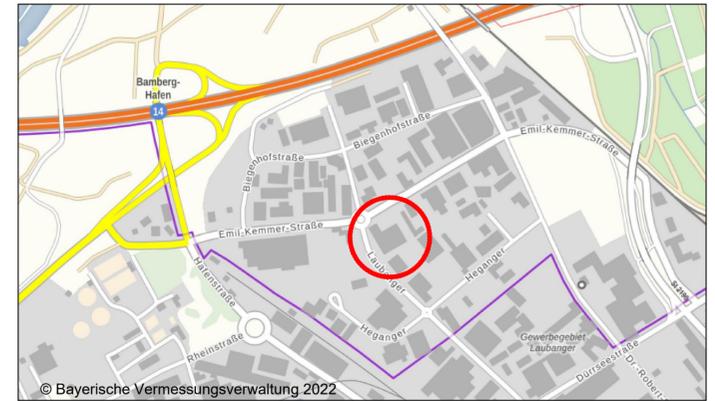
3. Stellplätze

Es sind 146 Stellplätze vorzusehen. Die Stellplätze dürfen überdacht werden.

Alle sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

HINWEISE

- Aufgrund der Lage im Hochwassergefahrenbereich HQextrem wird im Hinblick auf § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darauf hingewiesen, dass die bisher genutzte Ölheizung 2021 stillgelegt und abgebaut wurde. Seit Winter 2021 erfolgt die Beheizung mit Fernwärme vom Müllheizkraftwerk Bamberg.
- Der Investor verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zu folgendem:
 - Der Großteil (2/3) der Stellplätze ist mit einem versickerungsfähigen Belag (Fugenpflaster) auszustatten (s. Anlage 2 zur Begründung). Dazu wird auf das LfU-Merkblatt 4.3/2 Nr. 3.2 hingewiesen.
 - Die Grenzmauer am Nordostrand ist durch einen entsprechend bepflanzten Grünstreifen einzugrünen (in die Mauersubstanz wird nicht eingegriffen; s. Anlage 2 zur Begründung)
 - Die Stellplatzbereiche vor dem Eingangsbereich werden durch Pflanzstreifen mit Kleingehölzen gegliedert (s. Anlage 2 zur Begründung)
 - Es werden 5 Stellplätze für E-Mobile mit der Möglichkeit der Nutzung von Ladestationen hergestellt (s. Anlage 2 zur Begründung)
- Die zulässige Überdachung von Stellplätzen kann für Photovoltaik genutzt werden. Das Dach des Gastronomie-Gebäudes kann als Gründach ausgeführt werden.
- Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf dem Hauptgebäude ist grundsätzlich zulässig.



Übersichtskarte ohne Maßstab

| | 21.109.6/7 | Datum | gez. | gesp. |
|------------|------------|------------|------|-------|
| Vorentwurf | | 20.06.2022 | Ba | Ku |
| Entwurf | | 28.09.2022 | Ba | Ku |
| Änderung | | 16.01.2023 | Ba | Ku |
| Änderung | | ... | ... | ... |
| Satzung | | 16.01.2023 | Ba | Ku |

1. BBP-Ä "Laubanger Nord", Stadt Hallstadt

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 20.06.2022 hat in der Zeit vom 02.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 20.06.2022 hat in der Zeit vom 02.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis 14.12.2022 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Bekanntmachung vom 01.12.2022 in der Zeit vom 09.12.2022 bis 09.01.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.01.2023 die Bebauungsplan-Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.01.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Hallstadt, den **20.01.2023**

Thomas Söder
Bürgermeister
Thomas Söder
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt

Stadt Hallstadt, den **20.01.2023**

Thomas Söder
Bürgermeister
Thomas Söder
Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan-Änderung wurde am 01.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Hallstadt, den **03.02.2023**

Thomas Söder
Bürgermeister
Thomas Söder
Erster Bürgermeister

