



Stadt Hallstadt

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Doktor Robert Pfleger - Stiftung"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stadt Hallstadt, Stand: 12/2018 und Stadt Bamberg, Stand: 04/2017)

I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt beschließt den von der Ingenieurgesellschaft Hühnen & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Doktor Robert Pfleger - Stiftung" in der Fassung vom als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 598, BayRS 2132-1-B), die durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 32) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiet ("GE"), § 8 Abs. 1 - Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Flächen für den Gemeinbedarf mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen für (Aus-) Bildung, Erziehung und Kinderbetreuung", § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z. B. 0,6
 - Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Abweichende Bauweise (a), Gebäudelängen auch über 50,0 m zulässig, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentl. Straßenverkehrsflächen, Geh-/Radweg (G + R), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Private (priv.) Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Stellplatzanlage (P)", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereiche ohne Grundstücks- und Stellplatzzufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Erhaltung freistehender Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Rodung von Bestandsgehölzen nur zulässig, wenn baubedingt (aus platz-/flächentechnischen Gründen) unvermeidbar
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Lärmpegelbereiche (LPB) 4 (IV) und 5 (V) gemäß (gem.) Tab. 7 DIN 4109-1:2018-01
 - Umgrenzung der Flächen für bes. Anlagen/Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet ("GE") gem. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Unzulässig sind Bordelle/bordellartige Nutzungen sowie Beherbergungsbetriebe. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichtsbereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber/-leiter) sind unzulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
 - 1.1.2 Festgesetzt werden Flächen für Gemeinbedarf mit der bes. Zwb. "Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen für (Aus-) Bildung, Erziehung und Kinderbetreuung" inkl. aller dazugehörigen, für deren Betrieb notwendigen Einrichtungen, baulichen Anlagen und Nutzungen (z. B. Frei-/Sportanlagen, Turnhallen, Stellplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Deren Nutzung außerhalb des regulären Hauptbetriebes bzw. der regulären Hauptnutzungszustand durch Dritte zu sonstigen sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1 Innerhalb des "GE" wird die max. zulässige GRZ mit 0,6, innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit 0,6 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - 1.2.2 Innerhalb des "GE" wird die max. zulässige Hauptgebäudehöhe inkl. Dachaufbauten (z. B. haustechnische Anlagen, Antennen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie) mit 16,0 m festgesetzt (unterer (unt.) Höhenbezugs punkt (HBP): Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB), Erdgeschoss (EG); oberer (ob.) HBP: OK First/Attika/Dachaufbauten, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf wird die max. zulässige Hauptgebäudehöhe (inkl. Dachaufbauten) nur innerhalb der Schutzkorridore der Richtfunktrassen auf max. 16,0 m (unt. HBP: OK Urdachaufbauten; ob. HBP: OK First/Attika/Dachaufbauten) begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Innerhalb des "GE" gilt für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG ein Maß von 1,0 m (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); hierfür wird folgender unt. HBP definiert (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstgelegenen Hauptgebäudeaußenwand;
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9

Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Es gilt allgemein die abweichende Bauweise (a, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Zulässig sind Gebäude mit Längen auch über 50,0 m.

- Verkehrsflächen**
 - 1.4 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten, mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen und priv. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Stellplatzanlage (P)" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Grundstücks-/Stellplatzzufahrten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB).
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
 - 1.5 Die innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf liegenden Grundstücke werden als Flächen festgesetzt, innerhalb derer das hier anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - 1.6 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz und Landschaft**
 - 1.7 Alle im Bereich der priv. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Stellplatzanlage (P)" bestehenden Gehölze (Bäume, Hecken) sowie der Gehölzbestand am Ostrand der Flächen für Gemeinbedarf sind zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) und insbesondere während der Bauzeit mit geeigneten Mitteln zu schützen. Die Rodung des übrigen, im Geltungsbereich vorhandenen Gehölzbestandes ist nur zulässig, wenn dieser aus platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. beim Bau von Gebäuden, Straßen, Stellplätzen, Wegen) stört und die Rodung dann tatsächlich unvermeidbar ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - 1.7.2 Pro angefangener 500 m² Baugrundstückfläche ist innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mindestens (mind.) ein klein Kroniger, standortgerechter, laubblütiger Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand). Für das "GE" gilt hingegen ein Maß von 700 m². Die sich aus der kommunalen Stellplatzsatzung ergebende Anzahl zu pflanzender Bäume kann auf die sich nach der Vorgabe dieser Festsetzung ergebende Summe angerechnet werden. Die sich aus dieser Festsetzung ergebende, neu anzupflanzende Baumanzahl mindert sich im Verhältnis 1 : 1 um die Anzahl der Bestandsbäume, die auf dem jeweiligen Baugrundstück planerisch berücksichtigt und erhalten werden.
 - 1.7.3 Die Verwendung von Koniferen bei der Ein-/Durchgrünung priv. Grundstücke ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als Insektenweide/-nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.
 - 1.8 **Immissionsschutz** Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf werden schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der (i. S. d.) DIN 4109 in der Nachzahl (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) ausgeschlossenen, schutzbedürftige Räume i. S. d. DIN 4109 sind soweit möglich in den schallschutzgeschützten Bereichen hin zu orientieren.
 - 1.8.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind vor offenbaren Fenstern schutzbedürftige Räume i. S. d. DIN 4109 weniger als 30,0 m Abstand zur nördlichen Baugrenze der Flächen für den Gemeinbedarf zwingend Lärm-schutzkalkulationen anzusetzen. Diese sind so zu dimensionieren, dass 0,50 m vor dem zu schützenden Fenster der Tagzeit (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) eingehalten werden. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelegter Fremdgebäude der maßgebliche Immissionswert und das maßgebliche, zulässige Maximalpegelereignis nach TA Lärm für die Tagzeit auch ohne Lärm-schutzkalkulation eingehalten werden.
 - 1.8.3 Im "GE" sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{eq} weder tags noch nachts überschreiten: $L_{EK,tag}$: 60 dB(A) / $L_{EK,nacht}$: 60 dB(A).
 - 1.8.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im ganzen Plangebiet bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Anforderungen gem. Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Die zugrunde zu legenden LPB sind in der Planzeichnung festgelegt. Von diesen LPB kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelegter Fremdgebäude LPB mit geringeren Anforderungen vorliegen.
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Dachgestaltung**
 - 2.1.1 Flach- (FD) und Pultdächer (PD) von Haupt- und Nebengebäuden (inkl. Garagen/Carports) sind mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. Anrisptribegrünung, Sedum-Sprossensaat) auszuführen; diese Vorgabe gilt nicht für die Sanierung von FD von Bestandsgebäuden, wenn die Dachbegrünung eine statische Erleichterung bzw. den Austausch bestehender Dachkonstruktionen erforderlich macht. Die Nutzung von FD als Dachterrassen/-gärten sowie für die Errichtung aufgesetzter Sportanlagen ist zulässig. Metalldachendeckungen sind sowohl im Bereich von Haupt- als auch von Nebengebäuden unzulässig; diese Vorgabe gilt nicht für die Sanierung bestehender Metalldachendeckungen.
 - 2.1.2 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.
- Fassadengestaltung**
 - 2.2 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 2001 Signalarot, Nr. 4003 Signalarot, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5004 Signarblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL - Leucht- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender/spieglender Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.1.2 gilt entsprechend. Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch Vermeidung großflächiger, ungelgliederter Glasfronten, durch Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochviskoser Markierungen (insbesondere vertikale Streifen, aber auch Punkt-Rasterstrukturen), durch Verwendung lichturchlässiger, aber matterter, halbttransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen, durch Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Über- oder Eckfenster)). Die Verwendung aufgeklebter Vogelsilhouetten ist unzulässig.
- Einfriedrungen**
 - 2.3 Grenzständige Einfriedrungen i. S. v. Mauern und Einfriedrungssockel sind unzulässig. Einfriedrungen müssen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m bis max. 0,20 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK an der SBL; ob. HBP: Unterkante Einfriedrung) aufweisen. Einfriedrungen (inkl. Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK an der SBL; ob. HBP: OK Einfriedrung) nicht überschreiten. Dem Sport dienende Einfriedrungen (z. B. Ballfangzäune) sind allgemein zulässig. Für diese gilt die vorhergehende Höhenbegrenzung nicht. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Anstelle grenzständiger, baulichen/technischen Einfriedrungen sind bis 2,0 m Heckengehölzplantagen zulässig (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK an der SBL; ob. HBP: OK Gehölz).
- Nicht überbaute Flächen**
 - 2.4 Ausschließlich hoch beanspruchte Grundstücksflächen (z. B. Be-, Entlade-, Anlieferzonen, Fahrgassen zwischen Stellplatzreihen, Grundstückszufahrten, Flächen für Müllsammelstellen, Lager-/Abstellflächen, Pausenhöfe) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Fahrrad- und Pkw - Stellplätze, Gebäudeverflächen, eingangsseitige und Fuß-/Verkehrsweg sind in (teil-) versickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonpflaster, Betonpflaster mit Splitt-/Rasenflächen, wassergebundene Baupflaster).
 - 2.4.2 Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Zier-, Split- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücke. Hieraus ausgenommen sind für Flora/Fauna als Lebensraum bedeutsame Flächen im Sinne intensiv/artenreich gestalteter Steingärten, Trocken-/Magerflächen (z. B. Alpinum) sowie Sandspielflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Spielgeräten, Traufstreifen sowie Flächen von Sportanlagen (z. B. Weitsprungrubben).
- Beleuchtung**
 - 2.5 Für die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen/priv. Verkehrsflächen bes. Zwb., der Baugrundstücke und der Hauptgebäude (Akzentbeleuchtung) gilt: Zu verwenden sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachabschirmung, Upward Light Ratio (ULR) = 0% Abstrahlung in den oberen Halbraum). Für Akzentbeleuchtungen sind intelligente Vorschaltgeräte zu verwenden, die vor Ort eingedimmt werden können; zusätzlich sind eine Nachtabschaltung, gerichtetes Licht mit genau abgestimmtem Ausstrahlwinkel u. guter Endblendung vorzusehen. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung u/od. Blendung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen ist.
- Werbeanlagen**
 - 2.6.1 Werbeanlagen (WA) sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt. WA dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete/aufgestellte WA (hierzu zählen auch mobile/bewegliche WA aller Art, z. B. Fahrzeuge, Anhänger) sind unzulässig. Die Errichtung priv. WA ist nur auf Privatgrund zulässig. WA sind nur bis zu einer Höhe von max. 10,0 m zulässig (unt. HBP: FOK zukünftiges Gelände; ob. HBP: OK WA). Die Erhöhung der FOK des zukünftigen Geländes (z. B. durch die Platzierung der WA auf einem Podest/Sockel, auf einer Auf-

schüttung) zur Steigerung der Fernwirksamkeit bzw. zur ergänzenden Aufhöhung ist unzulässig. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika/Traufe hinaus reicht. Beleuchtete WA dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten) ausgeführt werden. WA mit bewegten Bildern (z. B. über Video - Walls, Outdoor - LED - Großflächenbildschirme) sind unzulässig.

2.6.2 Die Sicht-/Ables-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen und Sichtdreiecke dürfen nicht beeinträchtigt werden. Werbung muss gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere, das WA nicht überdimensioniert sein dürfen, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundärbruchteilen erfassbar und zur nur unerschwignen Wahrnehmung geeignet sein müssen. Eine Häufung von WA ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Allgemeines**
 - Die Ausführungen der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.3 (Boden-, Baudenkmal, Ensemble-, Landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Alliasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.5 (Flächen für die Abwasserbeseitigung), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 9 (Feuerwehrlösungen und Feuerwehraußflächen), 9.11 (Barrierefreiheit) und 10 (Umweltbezogene Belange) sind zu beachten.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffer 1.2.2 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Gelände- und Darstellung des Umlandes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK RFB EG künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz und Landschaft**
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.7.2.
- Abstandsflächen**
 - Es gilt Art. 6 BayBO, insbesondere die Regelabstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- Artenschutz**
 - Die in Kap. 11 (Artenschutzrechtliche Belange) der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Umsetzung und Einhaltung sind über entsprechende Auflagen auf der Zustimmungsebene zu sanktionieren und sicherzustellen (§ 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB), sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht.
- Immissionsschutz**
 - Die schalltechnische Untersuchung (H & P, Stand: 09.10.2023) ist zentraler Bestandteil des BBP/GOP. Deren Ausführungen sind zu beachten. In Unterrichts-/Gruppenräumen (z. B. Kindertagesstätten) sollte der erforderliche Luftwechsel auch ohne das Öffnen von Fenstern gewährleistet sein. Aus diesem Grund sollten in den weiteren Planungsphasen für Unterrichts-/Gruppenräume schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgesehen werden, die eine ausreichende Luftwechselrate sicherstellen. Aufenthaltsbereiche wie z. B. Pausen- und Spielbereiche sollten in laisere Bereiche getrennt bzw. Lärmemissionen gesenkt werden. Hierzu sollten im Rahmen der Baugenehmigung auch aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden.
- Kampfmittel**
 - Im Plangebiet besteht das Risiko, auf blindgegangene Geschützgraten zu stoßen (s. Kampfmittelvorkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 97230, Estenfeld, Stand: 28.05.2019). Gem. Arbeitshilfe Kampfmittelräumung besteht weiterer Erkundungsbedarf (Kategorie 2). Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise ist das Einschalten eines/einer Fachplaners/-in Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung (muss über Zulassung nach § 7 Sprengstoffgesetz verfügen) notwendig.
- Sonstige Satzungen**
 - Auf das kommunale Satzungsrecht wird hingewiesen. Dessen Vorgaben sind zu beachten.
- Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen**
 - Die in der Planbegründung und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Normen können im Bürgerhaus der Stadt Hallstadt (Mainstraße 2, 96103 Hallstadt, Bauamt, Erdgeschoss) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

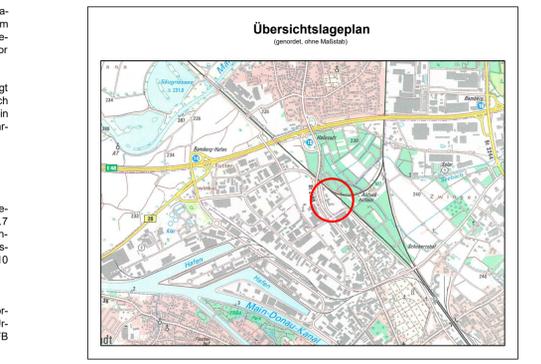
- Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Höhenschichtlinien
- Bestandsvermessung H & P (Urgelände)
- Möglicher Gebäudeabruch
- Bestehende unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen außer Betrieb, Nachrichten- und Stromkabel der Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Schwaig bei Nürnberg, Leitung kann entfallen
- Bestehende unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen
- Anpflanzung von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag)
- Bestehende Haltestelle (H) öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- Freihaltekorridor für geplante bahnparrallele Durchbindung Coburger Straße bis Einmündung Emil - Kemmer - Straße

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wassersensible Bereiche
- Anbauverbots- (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m) der Staatsstraße St 2190, gem. Art. 23 Abs. 1 und 2 Abs. 1 BayStrWG
- OD - Grenze
- Geltungsbereiche rechtskräftiger, benachbarter bzw. überplanter Bebauungspläne
- Bodendenkmal (mit Aktennummer)
- Richtfunktrassen mit Schutzstreifen und Bezeichnung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Bestand)
- Richtfunktrassen mit Schutzstreifen und Bezeichnung der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Planung)

VII. KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Kampfmittel) belastet sein könnten, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB



1. Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung vom 15.12.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Doktor Robert Pfleger - Stiftung" nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 hat in der Zeit vom 11.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 hat in der Zeit vom 11.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2023 wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2023 bis 15.12.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Hallstadt, den (Siegel)

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Stadt Hallstadt, den (Siegel)

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hallstadt (Marktplatz 2, 96103 Hallstadt, Dachgeschoss, Zimmer - Nr. 31) zur Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.

Stadt Hallstadt, den (Siegel)

1. Bürgermeister

Stadt Hallstadt

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Doktor Robert Pfleger - Stiftung"

Vorentwurf: 15.12.2021
Entwurf: 09.10.2023
Satzung:

Entwurfsverfasser:

Hühnen & Partner
INGENIEURBÜRO
BERATUNGS- UND
ENTWURFSBÜRO

1. Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung vom 15.12.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Doktor Robert Pfleger - Stiftung" nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 hat in der Zeit vom 11.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2021 hat in der Zeit vom 11.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.10.2023 wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2023 bis 15.12.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Hallstadt, den (Siegel)

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Stadt Hallstadt, den (Siegel)

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hallstadt (Marktplatz 2, 96103 Hallstadt, Dachgeschoss, Zimmer - Nr. 31) zur Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über dessen Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.

Stadt Hallstadt, den (Siegel)

1. Bürgermeister