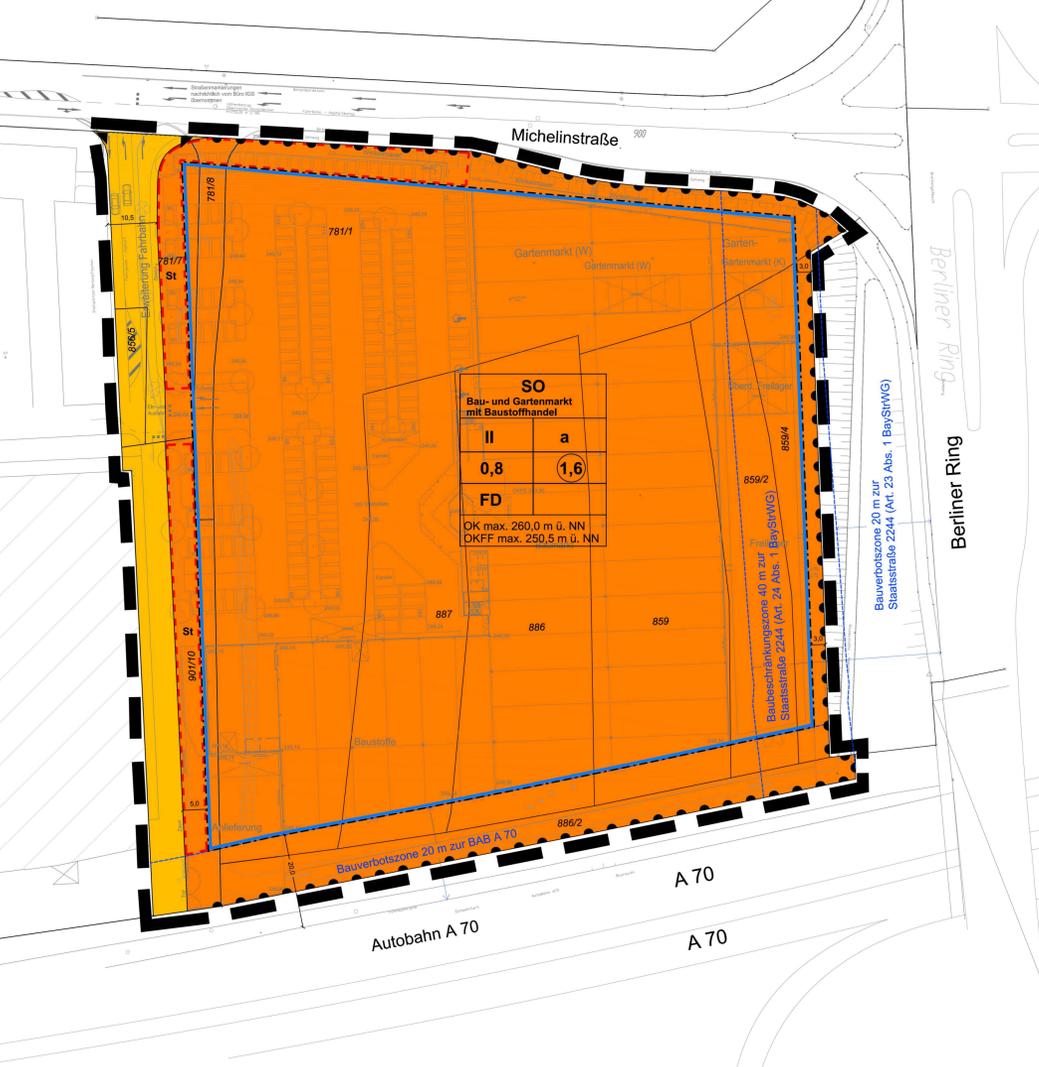


Planzeichnung der Bebauungsplanänderung



Vorhaben- und Erschließungsplan



I. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - 1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel" ist ein Baumarkt mit Gartenabteilung und Baustoffhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 8.790 qm zulässig.
 - Von der Gesamtverkaufsfläche betragen die Verkaufsfläche für den:
 - Baumarkt Verkaufsfläche im Gebäude 5.120 qm
 - Gartenmarkt Verkaufsfläche im Gebäude 1.450 qm
 - Gewerbliche Verkaufsfläche der überbauten und nicht überbauten Freizeitanlagen 450 qm
 - Verkaufsfläche Gartenmarkt gesamt 1.900 qm
 - Baustoffhandel Verkaufsfläche im Gebäude 1.770 qm
 - 1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel" sind naturschutzrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente (gemäß dem Interkommunalen Entwicklungskonzept der Besonderen Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Bischofsberg, Hallstadt und Hirschaid in der vom Stadtrat am 30.03.2011 beschlossenen Fassung vom 11. März 2011) als Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 570 qm zulässig. Davon entfallen auf den Baumarkt 430 qm und auf den Gartenmarkt 140 qm.
 - 1.3 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe der nachfolgenden Branchen als Konzeptionsäre (Dienstleister) zulässig:
 - Konzeptionsäre (Dienstleister):
 - Verleih von Werkzeugen und Baumaschinen
 - Schuh- und Schließdienst
 - Handwerkerwerkstatt
 - Bistro mit GB, Verkauf von Teigwaren und nicht alkoholischen Getränken sowie Heißgetränke (Café, Kakao, Tee, etc.) mit einer maximalen Nutzfläche von 125 qm
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Die festgesetzte Gesamthöhe des Gebäudes im Sondergebiet darf durch Glasdächer und erforderliche technische Einrichtungen um 2,5 m und durch maximal vier Werbeanlagen um bis zu 4 Meter überschritten werden.
 - 2.2 In dem festgesetzten Sondergebiet ist gem. § 19 Abs. 4 BauGB ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
 - 3.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Verkehrliche Belange** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4. In dem festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sind Zu- und Abfahrten vom bzw. auf das Vorhaben Grundstück unzulässig.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 5. Je 8 Stellplätze ist im Durchschnitt ein einheimischer Laubbau als Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baum ist im Traubereich eine offene Bodenfläche (auch Rasengittersteine) von mindestens 10 m² erforderlich. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Nicht im direkten Parkplatzbereich unterzubringende Bäume können auch in anderen Grundstücksbereichen gepflanzt werden.
- Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayVO)
 - 6.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Werbeturms mit einer maximalen Gesamthöhe von 18 m zulässig.
 - 6.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Von dieser Festsetzung sind umlaufende Adresskabinen ausgenommen.
 - 6.3 Als Werbeanlagen sind unzulässig:
 - a) bewegliche (aufblasende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame),
 - b) freilebende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:
 - bei Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen: 8,0 m (mit Ausnahme des nach Festsetzung 6.1. zulässigen Werbepylons),
 - bei Plakathäusern, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 4,0 m,
 - c) Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden. Als Ausnahme davon ist oberhalb der Attika an insgesamt 4 Stellen eine Werbeanlage als Werbeschrift in einer Höhe von maximal 4 Metern zulässig.

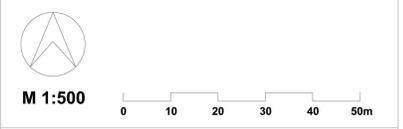
II. Hinweise

Autobahn A 70
 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 verwiesen. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 nicht geblendet wird. Die Entwässerungsanlagen der BAB A 70 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abflüsse dürfen nicht zur Autobahn hin entleert werden. Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 70 gefährden können.

Staatsstraße 2244 (Berliner Ring)
 Werben- oder sonstige Hinweisgeber sind gemäß Art. 23 BayStVG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:
 a) Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
 b) Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach oder Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:
 - nicht überdimensioniert,
 - blendfrei,
 - nicht beweglich,
 - in Sekundenschritten erfassbar oder zur nur unterschweligen Wahrnehmung geeignet.
 c) Die optische Beschädigung darf nicht beeinträchtigt werden.
 d) Eine Hinderung von Werbeanlagen ist unzulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist grundsätzlich jegliche Blendwirkung, insbesondere von Werbeflächen (Stellplätzen, Umfahrungen) sowie von Fluchtanlagen, Beleuchtungsrichtungen usw. auf die Staatsstraße auszuschließen. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßen Grundstück darf nicht beeinträchtigt werden.

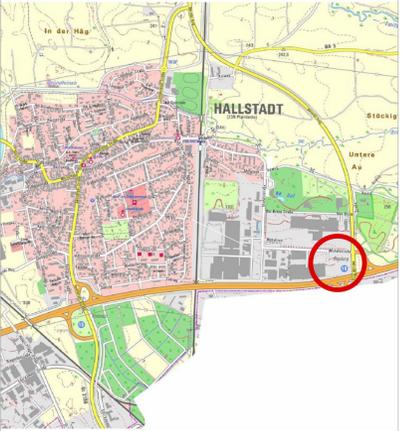
Bodendenkmale
 Bei Bodendenkmätern können Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisens darauf ist der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Weitere Hinweise
 Alle übrigen Hinweise der 2. bzw. 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen und sind Bestandteil der 8. Bebauungsplanänderung.



Stand: Datum: gezeichnet:
 Entwurf: 28.09.2011 dv
 Satzung: 01.02.2012 dv

Räumliche Einordnung des Plangebietes



Planzeichenerklärung (gem. PlanV 90)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO	
Zahlen Vollgeschosse	II	a
Grundflächenzahl (GFZ)	0,8	1,6
Dachform (Pflanzdach)	FD	
Maximale Höhe des Oberkante der baulichen Anlage über NN	OK max. 260,0 m ü. NN OKFF max. 250,5 m ü. NN	
Maximale Höhe des Oberkante des Fertigfußbodens über NN	OK max. 260,0 m ü. NN OKFF max. 250,5 m ü. NN	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II	

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl
1,6 Geschossflächenzahl

OK max. 260,0 m ü. NN
 OKFF max. 250,5 m ü. NN

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Private Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- FD Dachform (Flachdach)
- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorgesehene Stellplatzaufteilung
- Geplantes Gebäude
- Bestandsdarstellungen
- Vorhandenes Gebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbots- bzw. -beschränkungszone

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.09.2011 beschlossen, für das Gebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel HELLWEG an der Michelinstraße (8. Änderung des Bebauungsplanes Borstig III)" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel HELLWEG an der Michelinstraße (8. Änderung des Bebauungsplanes Borstig III)" mit der Begründung in der Fassung vom 28.09.2011 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 28.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2011 bis 17.11.2011 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel HELLWEG an der Michelinstraße (8. Änderung des Bebauungsplanes Borstig III)" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel HELLWEG an der Michelinstraße (8. Änderung des Bebauungsplanes Borstig III)" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66)

Stadt Hallstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffhandel HELLWEG an der Michelinstraße (8. Änderung des Bebauungsplanes Borstig III)"

Gemarkung: Hallstadt

Siegel Datum Bürgermeister

Siegel Datum Bürgermeister