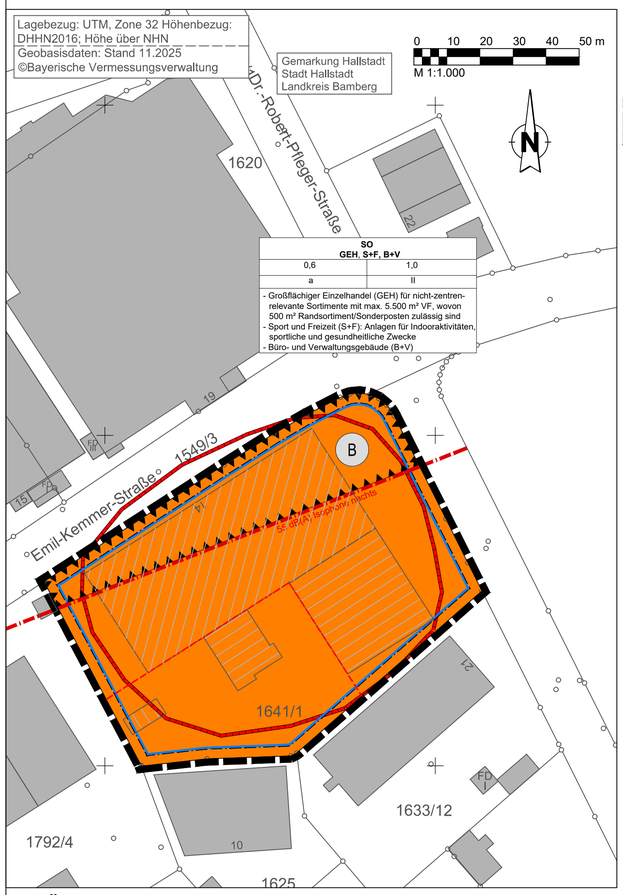
# 2. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) "Laubanger Nord", Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, M 1:1.000




## PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Hallstadt folgende Satzung zur 2. Bebauungsplan-Änderung "Laubanger Nord":

Für die 2. Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe STRUNZ, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 14.09.2026 , der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO GEH, S+F, B+V — Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (GEH), Sport und Freizeit (S+F), Büro und Verwaltung (B+V); zulässige Branchen und Verkaufsflächen (VF) gemäß Nutzungsschablone

Maß der baulichen Nutzung

1,0 — Geschossflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

B — Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) nach DIN 4109 nachts (Autobahn)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## ZEICHNERISCHE HINWEISE

Digitale Flurkarte

## 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.

**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 (GEH) für nicht zentrenrelevante Sortimente mit max. 5.500 m² Verkaufsfläche (VF), wovon 500 m² Randsortiment/Sonderposten zulässig sind
- Sport + Freizeit (S+F): Anlagen für Indooraktivitäten, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Büro- und Verwaltungsgebäude (B+V)

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 (großteilig, z. B. Kinderwagen, Autositz, Wickelkommode)
- Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse inkl. Badeinrichtung
- Boote und -zubehör
- Campingartikel (großteilig, 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

| Artname, deutsch | Artname, botanisch | Pflanzqualität |
|---|---|---|
| Einzelbäume: | | |
| Ahorn in Sorten | *Acer spec.* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Kastanie (in Sorten) | *Aesculus spec.* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Ess-Kastanie | *Castanea sativa* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Öl-Weide | *Eleagnus angustifolia* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Manna-Esche | *Fraxinus ornus* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Ginkgo | *Gingko biloba* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Walnussbaum | *Juglans regia* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Blasenesche | *Koelreuteria paniculata* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Amberbaum | *Liquidambar styraciflua* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Tulpenbaum | *Liriodendron tulipifera* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Eisenholzbaum | *Parrotia persica* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Platane | *Platanus × acerifolia* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Vogelkirsche | *Prunus avium* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Scharlach-Kirsche | *Prunus sargentii* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Chinesische Birne | *Pyrus calleryana* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Scharlach-Eiche | *Quercus cerris* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Boulevard-Eiche | *Quercus palustris* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Traubeneiche | *Quercus petraea* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Stieleiche | *Quercus robur* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Robinien (in Sorten) | *Robinia spec.* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Schnurbaum | *Sophora japonica* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Mehlbeeren | *Sorbus spec.* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Winterlinde | *Tilia cordata* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Sommerlinde | *Tilia platyphyllos* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Silberlinde | *Tilia tomentosa* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Feld-Ulme | *Ulmus carpinifolia* | H. 3xv, StU 18-20 cm |
| Sträucher: | | |
| Felsenbirne (in Sorten) | *Amelanchier spec.* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Kornelkirsche | *Cornus mas* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Hartriegel | *Cornus sanguinea* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Haselnuss | *Corylus avellana* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Weißdorn (in Sorten) | *Crataegus spec.* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Deutzie (in Sorten) | *Deutzia spec.* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Sanddorn | *Hippophae rhamnoides* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Kolkwitzie | *Kolkwitzia amabilis* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Liguster | *Ligustrum vulgare* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Mispel | *Mespilus germanica* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Trauben-Kirsche | *Prunus padus* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Heckenkirsche | *Lonicera xylosteum* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Feuerdorn | *Pyracantha coccinea* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Rose (in Sorten) | *Rosa spec.* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Schneebeere | *Symphoricarpos chenaultii* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Flieder | *Syringa vulgaris* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Schneeball (in Sorten) | *Viburnum spec.* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Schlehe | *Prunus spinosa* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Gemeiner Faulbaum | *Rhamnus frangula* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Gemeiner Wegdorn | *Rhamnus catharticus* | Hei. 2xv, 200-250cm/vStr 2xv 80-100cm |
| Weigelie | *Weigelia hybr.* | 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, Schotterrasen, Rasengittersteine.

.
.
.

## 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.

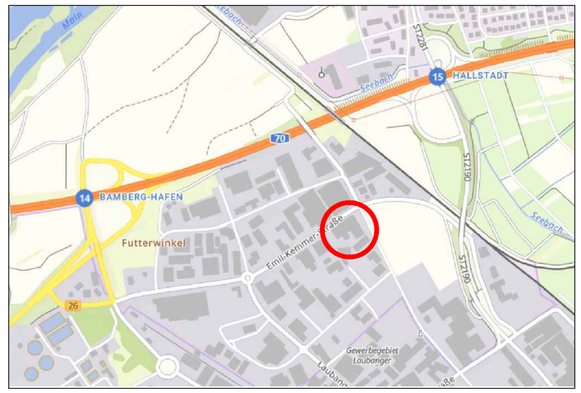
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

*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.




Übersichtskarte ohne Maßstab

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEUR-GMBH

| 26.023.6/7 | Datum | gez. | gepr. |
|---|---|---|---|
| Vorentwurf | ... | ... | ... |
| Entwurf | 13.07.2026 | Ba | Ku |
| Änderung | 14.09.2026 | Ba | Ku |
| Änderung | ... | ... | ... |
| Satzung | 14.09.2026 | Ba | Ku |

## 2. BBP-Ä "Laubanger Nord", Stadt Hallstadt

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 13.07.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 13.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2026 bis 04.09.2026 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 13.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 01.08.2026 in der Zeit vom 03.08.2026 bis 04.09.2026 veröffentlicht / öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 14.09.2026 die Bebauungsplan-Änderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2026 als Satzung beschlossen.

Stadt Hallstadt, den 16. 09. 2026

*Bürgermeister* Thomas Söder, Erster Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt

Stadt Hallstadt, den 16. 09. 2026

*Bürgermeister* Thomas Söder, Erster Bürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan-Änderung wurde am 01. 10. 2026 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 dessen 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 01. 10. 2026

*Bürgermeister* Thomas Söder, Erster Bürgermeister

Siegel