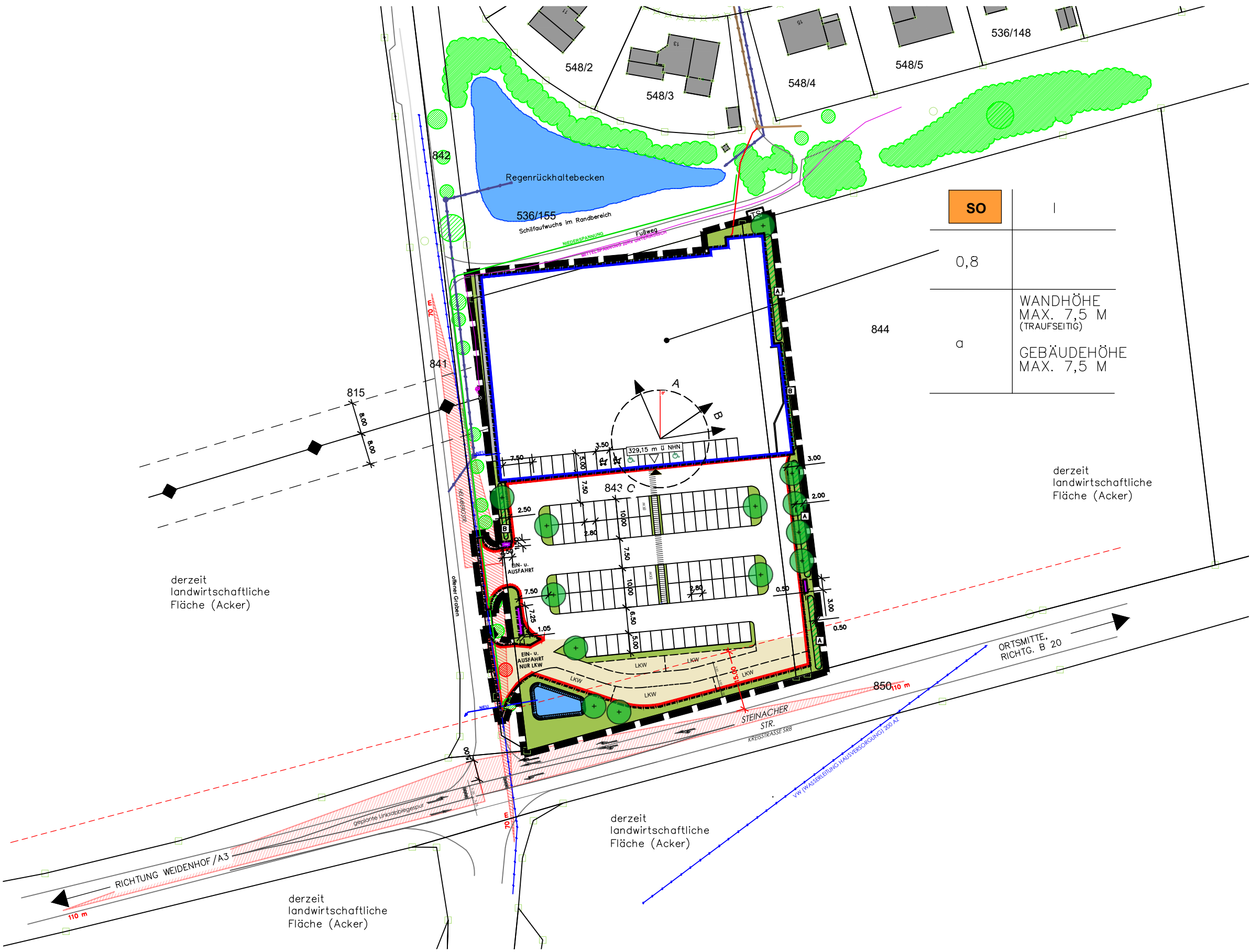


BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG "



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER UND NICHT GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL, LADENEINHEITEN, GEWERBEEINHEITEN, BETRIEBSLEITER- WOHNUNGEN. ZULÄSSIG SIND
- LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER MIT MAX. 1.200 QM VERKAUFSFLÄCHE
 - GETRÄNKEMARKT MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 300 QM
 - APOTHEKE MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 140 QM
 - GEWERBEEINHEIT/BÜRO MIT EINER MAX. NUTZFLÄCHE VON 160 QM
 - BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN MIT INSGESAMT EINER MAX. GRUNDFLÄCHE VON 85 QM
 - BACKSHOP/CAFE MIT MAX. 50 QM VERKAUFSFLÄCHE, SOWIE VERZEHR-/FREISITZFLÄCHE MIT EINER GRUNDFLÄCHE VON INSGESAMT MAX. 120 QM

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRZ 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE IST DIE FLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES MASSGEBEND. DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DARF DURCH ANLAGEN NACH § 19 ABS. 4 S. 1 BAUNVO BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL VON MAX. 0,9 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
- 2.2 I MAX. 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 2.3 7,5 MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN METER (M)
- 2.4 FD, PD FLACH- UND PULTDACH
- 2.5 0-8° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN
- 2.6 NUTZUNGSSCHABLONE:
- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ZAHL DER VOLLGESCHOSS |
| GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ | |
| BAUWEISE | WAND- UND GEBÄUDEHÖHE |

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 a ABWEICHENDE BAUWEISE § 22, ABS. 4 BAUNVO VON DER OFFENEN BAUWEISE ABWEICHENDE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 M SIND BEI EINER GLIEDERUNG DES BAUKÖRPERS Z.B. DURCH WECHSELNDE FASSADENOBERFLÄCHEN ODER DGL. ZULÄSSIG
- 3.2 BAUGRENZE INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH ZUWEGUNGEN, FAHR- BEREICHE, STELLPLÄTZE, AUSSENSITZBEREICHE, ANLIEFERZONEN, TECHNISCHE GERÄTE (VERFLÜSSIGER, KLIMAGERÄTE) UND GRÜNFLÄCHEN ZULÄSSIG
- 3.3 BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE, ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, FUSSWEGE, AUSSENSITZBEREICHE, NEBENANLAGEN ZULÄSSIG.
- 3.4 BAUGRENZE FÜR WERBEANLAGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 ANFAHRSICHTFELD 5 M/70 BZW. 110 M GEMÄSS RAST, SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND UNZULÄSSIG. DIE ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMEN MIT EINEM KRONENANSATZ VON MEHR ALS 2,50 M ÜBER FOK STRASSE IST ZULÄSSIG
- 4.2 ANBAUVERBOTSZONE 15 M ZUM FAHRBAHN RAND DER KREISSTRASSE SR 8

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG
- 5.1.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 5.1.2 ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN AUS STRÄUCHERN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, IM BEREICH [A] 2-REIHIG, IM BEREICH [B] 1-REIHIG
- 5.2 ZU ZIFF. 5.1.1 BIS 5.1.2 ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 5.3 BAURECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE
DIE BAURECHTLICHE KOMPENSATION WIRD DURCH ABBUCHUNG VON DEN GEMEINDLICHEN ÖKOKONTOFLÄCHEN Ö4 UND Ö6 ERBRACHT – SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT 3.3.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

- 6.1 FÜR DIE KONTINGENTIERUNG SIND DIE EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN IM PLANTEIL ENTSPRECHEND ZU KENNZEICHNEN, UM EINE EINDEUTIGE DEFINITION DER FLÄCHEN ZU GEWÄHRLEISTEN. DIE GEWÄHLTEN EMISSIONSBEZUGSFLÄCHEN WURDEN IM VORLIEGENDEN FALL INNERHALB DER BAUGRENZEN FESTGELEGT.
- FÜR DIE FESTLEGUNG DER RICHTUNGSSEKTOREN WIRD FOLGENDER BEZUGSPUNKT IN UTM-KOORDINATEN (UTM-ZONE 32) DEFINIERT:
- RECHTSWERT: 763371,5
HOCHWERT: 5428076,6

AUSGEHEND VON DIESEM BEZUGSPUNKT WURDEN DIE RICHTUNGSSEKTOREN DEFINIERT. DIE GRADZAHL DER SEKTOREN STEIGT IM UHRZEIGERSINN AN. DIE RICHTUNG 0° ENTSPRICHT DABEI DEM GEOGRAFISCHEN NORDEN.

RICHTUNGSSEKTOR A 336,7° – 55,4°
RICHTUNGSSEKTOR B 55,4° – 81,3°
RICHTUNGSSEKTOR C 81,3° – 336,7°

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

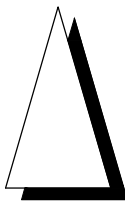
- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB);
- 7.2 HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE; ABWEICHUNGEN VON DIESEM HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZU 0,5 M SIND ZULÄSSIG
- 7.3 SICKER- BZW. RETENTIONSBECKEN

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. PKW-STELLPLÄTZE (2,80/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
2. BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE (3,50/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
3. MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE (3,50/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
4. BEFESTIGUNG NUR MIT SCHOTTER ZULÄSSIG
5. MASSANGABEN IN METERN
6. GEBÄUDEBESTAND
7. FLURSTÜCKSGRENZEN
8. FLURSTÜCKSNUMMER
9. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
10. VORH. GEHÖLZE ZU RODEN
11. NIEDERSpannungsLEITUNG
12. MITTELSPANNUNGSLEITUNG
13. REGENWASSERLEITUNG NEU
14. REGENWASSERLEITUNG BESTAND
15. SCHMUTZWASSERLEITUNG
16. FRISCHWASSERLEITUNG (150 PVC)
17. 20 KV-FREILEITUNG, MIT BEIDSEITIGEM SICHERHEITSABSTAND 8,0 M NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN AUS LUFTBILD-BAYERNATLAS
18. MÖGLICHE TRAFOSTATION
19. DER PLANUNGSRAUM BEFINDET SICH VOLLSTÄNDIG IM NATURPARK BAYERISCHER WALD
20. LKW-STELLPLÄTZE, STANDORTVORSCHLAG



MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungs-
verwaltung 2022
Darstellung der Flurkarte als
Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:

Vergrößert aus der amtlichen bay-
erischen Höhenflurkarte vom Maß-
stab 1:5000 auf den Maßstab
1:1000. Zwischenhöhen sind zeich-
nerisch interpoliert. Zur Höhenent-
nahme für ingenieurtechnische
Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:

Ergänzungen des Baubestandes,
der topographischen Gegebenhei-
ten sowie der ver- und entsor-
gungstechnischen Einrichtungen
erfolgte am (keine amt-
liche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:

Aussagen über Rückschlüsse auf
die Untergrundverhältnisse und die
Bodenbeschaffenheit können weder
aus den amtlichen Karten noch
aus Zeichnungen und Text abge-
leitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Für nachrichtlich übernommene
Planungen und Gegebenheiten kann
keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:

Für die Planung behalten wir uns
alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die
Planung nicht geändert werden.

10.04.25	Satzung	HG
22.01.25	Entwurf	HG
22.06.23	Entwurf	HG
27.10.22	Vorentwurf	HG
Geä.	Anlass	von
Gepr.	OKT. 2022	HG
Bea.	OKT. 2022	HO

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG"

GEMEINDE: STEINACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2022 erfolgte mit Schreiben vom 29.11.2022 bis 02.01.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2022 erfolgte mit Schreiben vom 28.11.2022 (Fristsetzung ebenfalls bis 02.01.2023).

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2023 (Fristsetzung bis 15.09.2023) beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2025 bis 21.03.2025 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.04.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.04.2025 als Satzung beschlossen.

Steinach, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Ausgefertigt
Steinach, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Steinach, den
Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)