

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG"



SO	I
0,8	1,2
α	WANDHÖHE MAX. 6,0 M (TRAUFSSEITIG) GEBÄUDEHÖHE MAX. 6,0 M

SO	II
0,8	1,2
α	WANDHÖHE MAX. 9,90 M (TRAUFSSEITIG) GEBÄUDEHÖHE MAX. 9,90 M

II. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- PKW-STELLPLÄTZE (2,75/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE (3,50/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE (3,50/5,00 M): STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- MASSANGABEN IN METERN
- GEBÄUDEBESTAND
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- 843 FLURSTÜCKSNUMMER
- VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- NIEDERSpannungsLEITUNG
- MITTELSPANNUNGSLEITUNG
- REGENWASSERLEITUNG
- FRISCHWASSERLEITUNG
- 20 KV-FREILEITUNG, MIT BEIDSEITIGEM SICHERHEITSABSTAND
8,0 M NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN AUS LUFTBILD-BAYERNATLAS
- DER PLANUNGSRAUM BEFINDET SICH VOLLSTÄNDIG IM NATURPARK
BAYERISCHER WALD

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER UND NICHT GROSSFLÄCHIGER
EINZELHANDEL, LADENEINHEITEN, BETRIEB DES BEHERBERGUNGSGE-
WERBES. ZULÄSSIG IST
 - EIN LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER MIT MAX. 1.200 QM
VERKAUFSFLÄCHE
 - DREI LADENEINHEITEN MIT EINER MAX. GESAMTEN VERKAUFS-
FLÄCHE 920 QM
 - EIN BETRIEB DES BEHERBERGUNGSGEWERBES MIT MAX. 750 QM
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IST
DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE DES BAUGRUNDDES 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.
- GFZ 1,2 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
- I / II MAX. 1 ODER 2 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 6,0 / 9,90 MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN METER (M)
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VOM VORHANDENEN GELÄNDE BIS
ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW.
BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA).
- FD, PD FLACH- UND PULTDACH
- 0-15° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN

2.7 NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE	WAND- UND GEBÄUDEHÖHE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 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
- BAUGRENZE
INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH ZUWEGUNGEN, FAHR-
BEREICHE, AUSSENSITZBEREICHE, ANLIEFERZONEN UND TECHNISCHE
GERÄTE (VERFLÜSSIGER, KLIMAGERÄTE) ZULÄSSIG
- BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE,
ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN,
AUSSENSITZBEREICHE, NEBENANLAGEN SOWIE DACHÜBERSTÄNDE UND
EINGANGSÜBERDACHUNGEN BIS MAX. 1,5 M TIEFE ZULÄSSIG.
- BAUGRENZE FÜR WERBEANLAGEN
- BAUGRENZE FÜR ÜBERDACHUNGEN ZUR REGENERATIVEN ENERGIE-
ERZEUGUNG

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 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
- ANBAUVERBOTSZONE
15 M ZUM FAHRBANNRAND SR 8

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

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG
 - ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
 - ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN AUS STRÄUCHERN MIT
FESTLEGUNG DES STANDORTES, MINDESTENS 1 REIHIG
 - FASSADENBEGRÜNUNG
KLETTER- UND RANKPFLANZEN, JE 5 M LAUFLÄNGE IST EINE KLET-
TERPFLANZE ZU PFLANZEN UND GGF. EINE ARTGERECHTE WUCHS-
HILFE ANZUBRINGEN
- ZU ZIFF. 5.1.1 BIS 5.1.3 ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC.
SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- BAURECHTLICHE AUSGLEICHFLÄCHE
DIE BAURECHTLICHE KOMPENSATION WIRD DURCH ABBUCHUNG VON
DER GEMEINDLICHEN ÖKOKONTOFLÄCHE Ö4 ERBRACHT.

6. IMMISIONSSCHUTZ

- ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE L dB(A)/qm UND ZUSATZ-
KONTINGENTE FÜR ZWEI RICHTUNGSSEKTOREN A UND B:
TF1tags 63 dB TF1nachts 48 dB Atags 0 dB Anachts 0 dB
TF2tags 66 dB TF2nachts 51 dB Btags 4 dB Bnachts 19 dB

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-
UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB);
- HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS
UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE; ABWEICHUNGEN VON DIESEM
HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZU 0,5 M SIND ZULÄSSIG
- SICKERMULDEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG IM HINBLICK AUF
WAND- UND GEBÄUDEHÖHE SOWIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

MASSTAB 1:1000

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

HÖHENSCHICHLINIEN:
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 Rückchlüsse 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.

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 hat in der Zeit vom bis 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 erfolgte mit Schreiben vom (Fristsetzung ebenfalls bis).
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung bis) beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Steinach, den

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom, AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Straubing, den

Ausgefertigt

Steinach, den

Christine Hammerschick (Erste Bürgermeisterin)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 1 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)

Straubing, den

PLANVERFASSER

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@la-heigl.de | www.la-heigl.de

22-47