

Stadt Beilngries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Ladenzentrum Alte Grundschule“ in Beilngries

Satzung

Der Planungsumgriff umfasst die Flurstücknummern:
Fl.Nr. 172/3 Tfl., 254/2 Tfl., 255/2 Tfl., 257 Tfl., 253/6 Tfl.,
1083 Tfl., 257/3 Tfl. und 253/2 Tfl.

Aufstellungsbeschluss: 28.08.2003
geändert: 30.10.2003
geändert: 26.11.2003
geändert: 14.10.2004
geändert: 14.11.2007
geändert: 13.12.2007

Thomas Albert	
Architekturbüro	St. Leonhardsweg 21 81530 Giesendorf Tel. 089 22 74 80 00 Fax 089 22 74 80 05



Die Stadt Beilngries erlässt gemäß

- §2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10, 12 und 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359). Neu bekannt gemacht in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.433) und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet nach §11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **II** höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

2.2 **GR 1,0** höchstzulässige Grundflächenzahl

3. Bauweise

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

4.1  Straßenbegrenzungslinie

4.2  Stellplatzfläche



5. Grünflächen

- 5.1  zu erhaltende Bäume
- 5.2  zu fällende Bäume
- 5.3  zu pflanzende Bäume
- 5.4  öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 6.1  bebaubare Fläche
- 6.2  vorhandene Bebauung
- 6.3  geplante Bebauung
- 6.4  Grenze des Geltungsbereiches
- 6.5 **WD 15 / 30°** Walmdach mit einer Neigung zwischen 15° und 30°
- 6.6  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten



B Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Ladengebiet gemäß §11 Abs. 2 festgesetzt. Außer der Nutzung für den Einzelhandel sind ebenfalls Nutzungen aus dem Bereich der Gastronomie, öffentliche Einrichtungen wie z. B. Bibliotheken, Arztpraxen, Büros oder sonstige Dienstleistungsbetriebe in den oberen Geschossen zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die überbaubare Fläche kann mit bis zu zwei Vollgeschossen in der Eichstätter Straße und einem Vollgeschoss in der Ringstraße bebaut werden. Die anzusetzende Geländeoberkante wird auf 369,90m über NN festgelegt.

2.2 Die festzulegende Grundstücksfläche kann bis zu einer GRZ von 1.0 bebaut werden.

2.3 Für den Bebauungsplan werden folgende max. Sortimentsflächen festgelegt.

Sortimente:

Drogerie	300 m ²
Haushaltswaren	60 m ²
Textil	1000 m ²
Musik	7 m ²
Bücher	100 m ²
Lebensmittel/Discounter	1100 m ²
Schreibwaren/Bürobedarf	100 m ²
Spielwaren	60 m ²
Apotheken	70 m ²
Elektro/Vollsortimenter	250 m ²
Schuhe	150 m ²
Sportartikel	100 m ²
Blumen	50 m ²
Tiernahrung	50 m ²

Summe	3397 m ²

Die Sortimentsflächen können auf verschiedenen Ladenflächen verteilt werden und beziehen sich ausschließlich auf die Verkaufsfläche. In der Summe ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Sortimentsflächen nicht erlaubt. Davon abweichend können Kleinläden (Verkaufsfläche max. 50 m²) mit einer abweichenden Sortimentsfläche zugelassen werden.



3. Bauweise

- 3.1 Zu den Nachbargebäuden ist aufgrund ihrer besonderen Art ein durch die Baugrenzen bestimmter Abstand einzuhalten.
Es gelten somit nicht die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) sondern es wird eine Baugrenze festgesetzt, um den Raum zwischen der Frauenkirche und dem Bauvorhaben von weiterer Bebauung freizuhalten.
- 3.2 Die Bebauung muss innerhalb der Baugrenzen liegen. Eine Überschreitung der Baugrenze ist für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Erschließungsanlagen, Fluchttreppen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Vordächer und die Glaspassage zulässig.
- 3.3 Gebäude sind durch die Gestaltung der Fassade und der Dächer optisch so zu unterteilen, so dass sie sich in die vorhandene kleinteilige Bebauung der Stadt Beilngries einfügen.

4. Stellplätze und Verkehrsflächen

Oberirdische Stellplätze sind im Bereich der dafür ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Die Zahl der Stellplätze ist der Nutzung entsprechend nach der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries zu ermitteln. Für nicht definierte Nutzungen in der Stellplatzsatzung gelten die Richtzahlen der Bayerischen Bauordnung.

Im Bereich des Innenhofes können bei vorübergehendem erhöhtem Stellplatzbedarf zusätzliche Stellplätze ausgewiesen werden.
Zusätzliche Vereinbarungen über die Ablösung von Stellplätzen sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

5. Grünflächen

- 5.1 Bestehende Bäume sollten erhalten bleiben, soweit sie nicht im Bereich der Bebauung liegen bzw. die Nutzung der Bebauung behindern.
- 5.2 Neu zu pflanzende Bäume sind mit einem mind. 4m² großen belüfteten Wurzelraum zu versehen (Baumscheibe). Diese Baumscheibe sollte nach Möglichkeit nicht befestigt, sondern bepflanzt oder angesät werden. Andernfalls ist die Baumscheibe mit Großsteinpflaster mit ca. 2cm breiten Fugen zu versehen.
- 5.3 Für neu zu pflanzende Bäume wird eine Mindestgröße von STU 18-20cm festgelegt. Die Art der Bepflanzung ist entsprechend des ortsüblichen Bestandes zu wählen.
- 5.4 Öffentliche Grünflächen sind zu bepflanzen oder anzusäen.

6. Sonstige Festlegungen

- 6.1 Dächer sind als Walmdächer mit einer Mindest-/Höchstneigung von 15-30° auszuführen
- 6.2 Die Dacheindeckung ist als Ziegelerdeckung entsprechend der umgebenden Bebauung zu wählen.



- 6.3 Die Gebäude sind entsprechend den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt an das Entwässerungssystem anzuschließen.
Maßnahmen, die den Grundwasserschutz betreffen (z.B. Altlasten, Grundwasserabsenkung, wassergefährdende Stoffe) sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.
- 6.4 Die N-ERGIE AG ist 8 Wochen vor Aufgrabungen zu verständigen und die notwendigen Maßnahmen mit dem zuständigen Fachpersonal abzustimmen.
- 6.5 Die notwendige Anzahl an Telekommunikationsanlagen ist sobald der Bedarf feststeht der Deutschen Telekom mitzuteilen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit anderen Ver- und Entsorgungsanlagen zu koordinieren
- 6.6 Im Planungsgebiet befinden sich Bodendenkmäler.
Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- 6.7 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten.

7. Hinweise

Auf die Satzung der Stadt Beilngries über besondere Anforderungen an Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) wird hingewiesen

8. Anlagen

Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung
Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan - Ladenzentrum Alte Grundschule in Beilngries

Beilngries, 04. April 2008
Stadt Beilngries


Franz X. Uhl
1. Bürgermeister

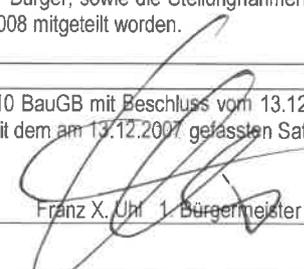


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 11 „Ladenzentrum – Alte Grundschule“ in Beilngries,
Stadt Beilngries**



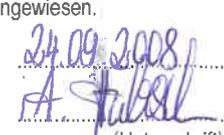
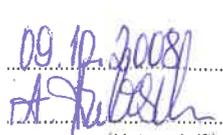
VERFAHRENSVERMERKE

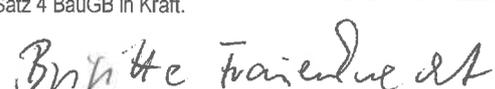
1. Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 28.08.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ladenzentrum – Alte Grundschule“ beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang an allen Bekanntmachungstafeln am 07.10.2003 erfolgt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Begründung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.10. bis einschließlich 11.11.2003 in der Stadtverwaltung Beilngries öffentlich ausgelegt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB a.F. aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat hat am 13.11.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Stadtrat hat am 14.10.2004 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und erneut zur Auslegung beschlossen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.12. bis einschließlich 05.01.2004 in der Stadtverwaltung Beilngries öffentlich ausgelegt.
Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.11. bis einschließlich 03.12.2004 in der Stadtverwaltung Beilngries öffentlich ausgelegt.
6. Der Stadtrat hat am 15.11.2007 den erneut geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und nochmals zur Auslegung beschlossen.
Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB fortzusetzen.
7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 02.01.2008 mitgeteilt worden.
8. Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom 13.12.2007 als Satzung beschlossen. Die Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem am 13.12.2007 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Beilngries, 04. April 2008   Franz X. Uhr 1. Bürgermeister
9. Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.2007 mit Bescheid vom, Aktenzeichen gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Eichstätt, (Siegel) Landratsamt Eichstätt

Bekanntmachung:
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Ausgehängt am   (Unterschrift)   (Unterschrift)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Beilngries, 10.10.2008  
Brigitte Frauenknecht
1. Bürgermeisterin