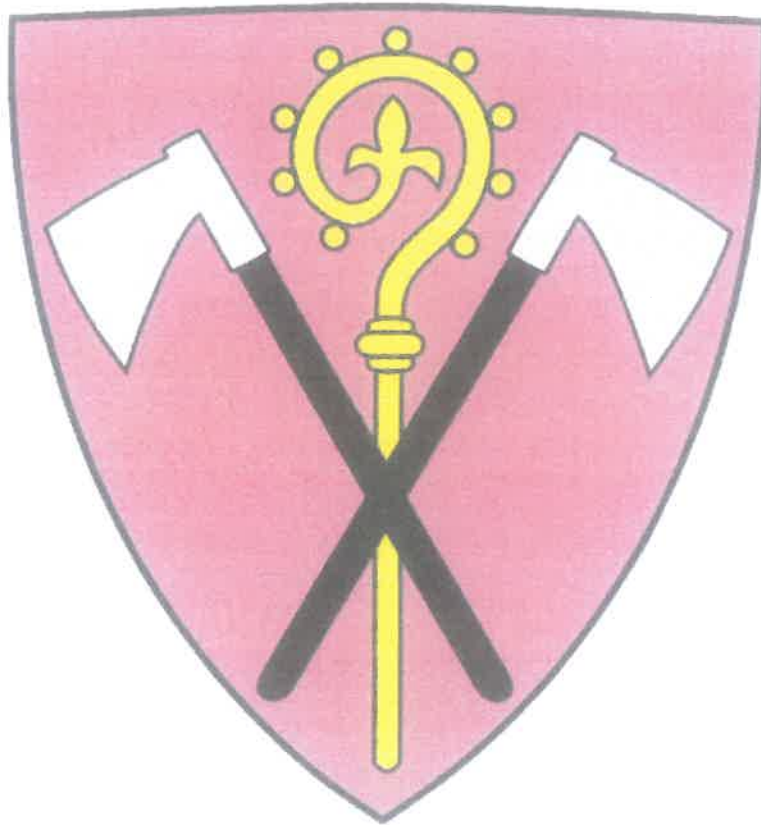


**Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Sondergebiet Einkaufszentrum“**

**als Lebensmittelmarkt (EDEKA)  
Grundstücke Flur Nr. 849, 848  
Gemarkung Beilngries – Stadt Beilngries  
Landkreis Eichstätt**

**Satzung**



**Entwurfsverfasser:**

Planbau Gunzenhausen – Architekten  
Birkenweg 1  
91710 Gunzenhausen  
Tel. 09831/8001-0  
Fax. 09831/8001-20



Gunzenhausen, den 26. Juni 2014

**PLANBAU**  
Entwurfsverfasser  
BIRKENWEG 1 • 91710 GUNZENHAUSEN  
TELEFON (0 98 31) 80 01-0 • FAX 80 01-20

## Stadt Beilngries Landkreis Eichstätt

### Vorhaben- und Erschließungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum“ als Lebensmittelmarkt (EDEKA) Grundstücke Flur Nr. 849, 848 Gemarkung Beilngries - Stadt Beilngries

#### Satzung

Auf Grund § 12 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.01.2006 (BGBl. I S. 3316), beschließt der Stadtrat der Stadt Beilngries in seiner Sitzung vom 18. Oktober 2012 den Vorhaben- und Erschließungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum für die Grundstücke Flur Nr. 849 und 848, Gemarkung Beilngries.

#### § 1 Allgemein

Für die Ausweisung eines „Sondergebiet Einkaufszentrum“ gilt die vom Architekturbüro Planbau Gunzenhausen -Architekten- ausgearbeitete Planzeichnung vom 23. Mai 2012, die zusammen mit den nachfolgenden weiteren Festsetzungen den Vorhaben- und Erschließungsplan bildet.

Im vorgesehenen „Sondergebiet Einkaufszentrum“ ist ein Lebensmittelmarkt (EDEKA) mit den notwendigen Neben- und Lagerflächen vorgesehen. Die einschlägigen Ziele der Raumordnung werden dadurch eingehalten.

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst Flächen innerhalb des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes in der Stadt Beilngries.

Die Bauflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ als Lebensmittelmarkt (EDEKA) im Sinne des § 11 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466), festgesetzt.

Die Bauflächen auf den Flur Nrn. 849 und 848 sind aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch Einbeziehung des Penny-Marktes, der Spielhalle und des Friseurbereiches in den Einzelhandelsmarkt für Lebensmittel (EDEKA) ist eine Erweiterung von 1350 m<sup>2</sup> möglich. Durch Erweiterung und zusätzliche Anbauten kann der Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 1654 m<sup>2</sup> erreichen.

### **§ 3 Bauweise**

Für das Baugebiet wird die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 Der BauNVO festgesetzt.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen.

### **§ 5 Gestaltung der Gebäude**

Im Geltungsbereich sind eingeschossige Gebäude mit Sattel-/Pultdächern mit 5°-10° Dachneigung und Flachdächer mit 1°-5° Dachneigung möglich.

Die Dacheindeckung ist bei Sattel- und Pultdächern am Hauptgebäude mit Titanzink- oder naturrotes Blechdach, extensiv begrünte Dachflächen und naturrote Ziegeldacheindeckung, z. B. Tegalit mit Unterdachkonstruktion zulässig. Bei Flachdächern mit 1°-5° Dachneigung sind Bitumen-Titanzink- oder naturrotes Blechdach, extensiv begrünt, zulässig.

Die Putzfassaden sind in gedeckten Farbtönen zu streichen. Grelle Farbanstriche und „reinweiß“ sind unzulässig.

Holzverkleidungen in natur oder getönten Farblasuren bzw. Blechverkleidung in gedeckten Farbtönen sind zulässig.

### **§ 6 Auffüllungen und Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist dem vorhandenen Gelände anzupassen.

Einfriedungen sind nur aus Hecken aus standorttypischen Gehölzen zulässig.

### **§ 7 Grünordnung**

Den einzelnen Bauanträgen ist ein Eingrünungsplan beizulegen.

Die Grünanlagen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes fertig zu stellen und anschließend zu unterhalten.

Für alle Pflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

**§ 8  
Entwässerung**

Das Schmutzwasser wird in die städtische Kanalisation und das Niederschlagswasser direkt in die Sulz eingeleitet.

**§ 9  
Stellplätze**

Die Stellplätze sind als Pflaster- bzw. Asphaltflächen herzustellen.

**§ 10  
Versorgungsleitungen**

Im gesamten Planbereich sind oberirdische Leitungen wie Freileitungen für Stromversorgung, Telekommunikation oder ähnliches unzulässig. Die notwendigen Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

**§ 11  
Erschließung**

Die Erschließungsmaßnahmen von der öffentlichen Straße bis zu den Baugrundstücken liegen im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers.

Die Anschlussmöglichkeiten für Kanal, Wasser und Strom sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

**§ 12  
Regenerative Energie**

Soweit es die statischen Möglichkeiten zulassen, ist bei großflächigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen großen Wert auf die Nutzung von regenerativen Energien zu legen, die über den gesetzlichen Rahmen gem. EEWärmeG bzw. EnEV hinausgehen.

Auf allen Ebenen und Sektoren ist ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und -verbrauchstechnologien anzustreben.

Gunzenhausen, 26. Juni 2014

  
**PLANBAU**  
GUNZENHAUSEN

**PLANBAU Gunzenhausen - Architekten**  
Birkenweg 1, 91710 Gunzenhausen  
Telefon (09372) 90022 • Fax 80 01-20