

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Hilpoltstein diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hilpoltstein, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Planungsbüro Kellner GmbH
Bad Staffelstein, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der PAN Planungsgesellschaft mbH, Benzstraße 7a, 14482 Potsdam.

Potsdam, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Hilpoltstein, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hilpoltstein, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hilpoltstein hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hilpoltstein, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 ist damit am in Kraft getreten.

Hilpoltstein, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hilpoltstein, den Bürgermeister

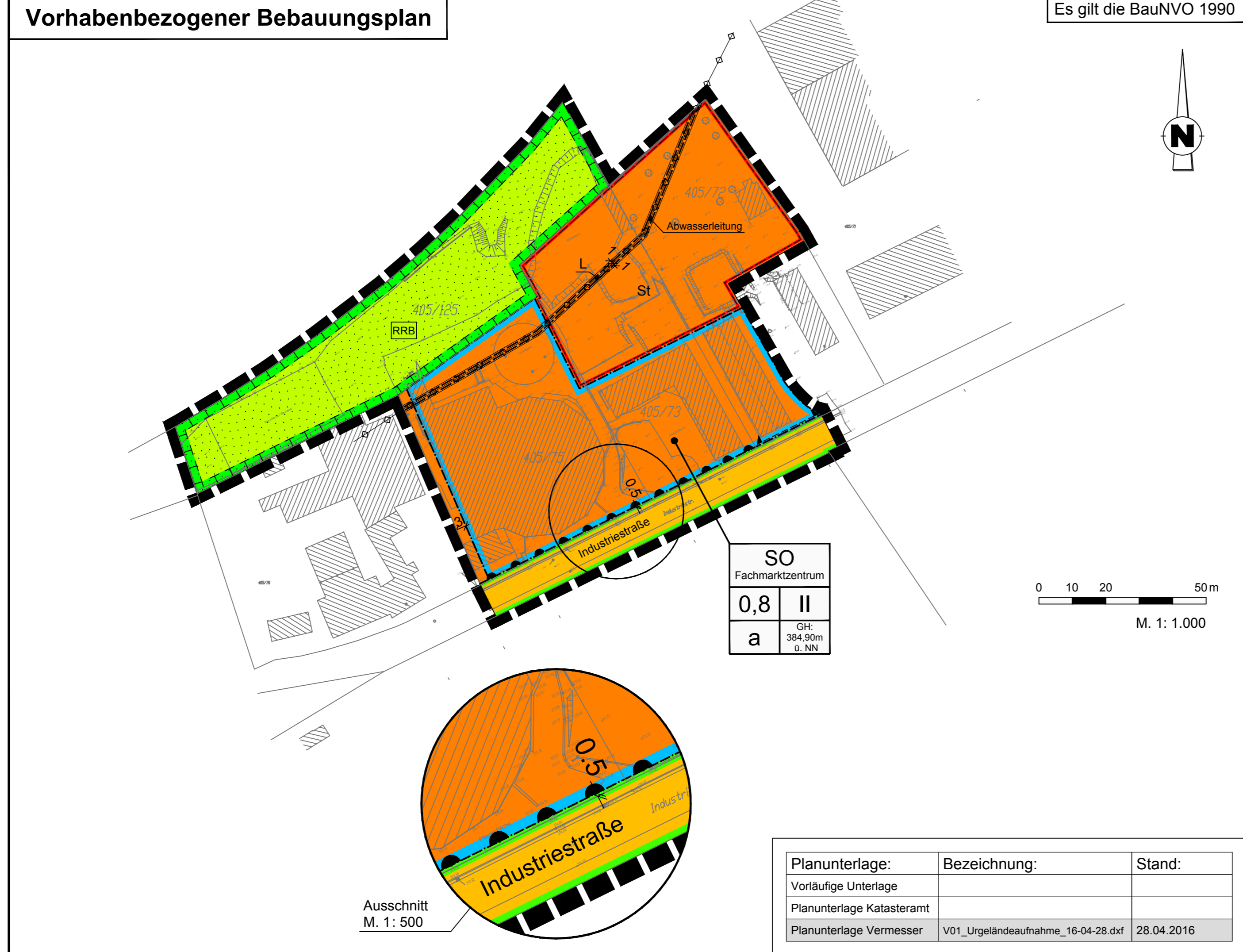
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

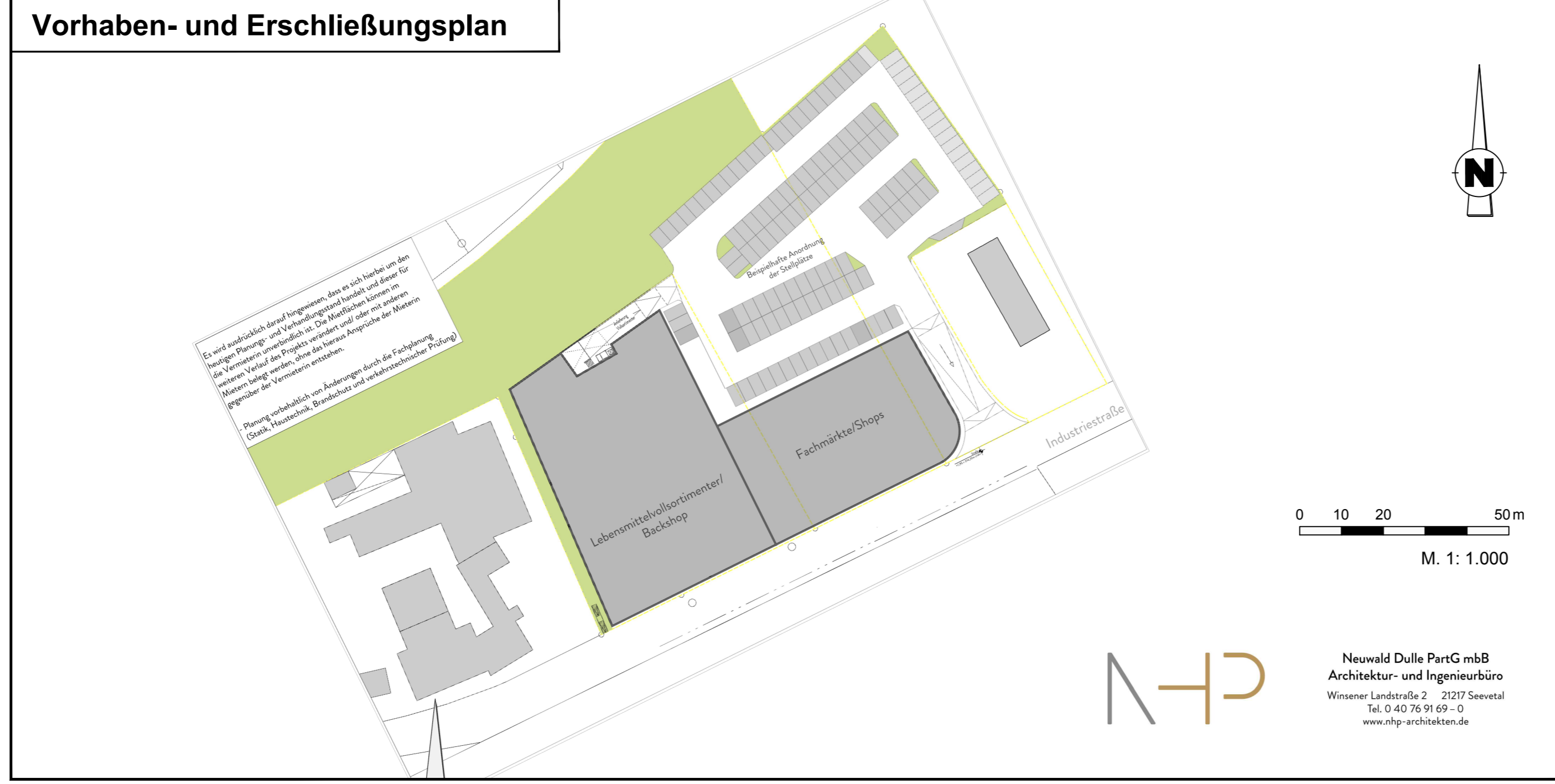
Hilpoltstein, den STADT HILPOLTSTEIN
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



Hinweise

Denkmalschutz
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.
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.
Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften
Die der Planung zu Grunde liegenden DIN-Vorschriften und Rechtsgrundlagen können bei der Stadt Hilpoltstein im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Hinweise zum bauordnungsrechtlichen Verfahren
Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens werden schallschutztechnische Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass an allen schützenswerten Nutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
Gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beträgt die Regelabstandsfläche in Kerngebieten 0,5 H, in Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist eine Reduzierung auf 0,25 H zulässig. Die Mindestabstandsfläche beträgt 3 m.
Das Sondergebiet ist in diesem Fall den Gewerbe- und Industriegebietsflächen zuzuordnen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel
Zweckbestimmung: Fachmarktzentrum
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: 384,90m u. NN Höhe baulicher Anlagen (GH = Gebäudehöhe) als Höchstmaß über Normalnull (NN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdische Leitung
- Grünflächen**
Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken Oberflächenwasser
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze
L Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet „Fachmarktzentrum“**
Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.450 m² bestehend aus
 - Verkaufsstätten mit
 - dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.700 m² (Lebensmittelvollsortimenter) und Randsortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zzgl. eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von maximal 99 m²,
 - dem Sortiment Schuhe auf einer Verkaufsfläche von bis zu 450 m² und Randsortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche,
 - dem Sortiment Textilien auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² und Randsortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche,
 - zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten aller Art – mit Ausnahme der Sortimente Bücher, Schreib- und Papierwaren, Fahrräder, Optik, Apotheken als Kernsortiment – auf einer Verkaufsfläche von bis zu 99 m² jeweils; eine Gesamtverkaufsfläche von 396 m² darf nicht überschritten werden
 - Läden mit zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten aller Art – mit Ausnahme der Sortimente Bücher, Schreib- und Papierwaren, Fahrräder, Optik, Apotheken als Kernsortiment – auf einer Verkaufsfläche von bis zu 99 m² jeweils; eine Gesamtverkaufsfläche von 396 m² darf nicht überschritten werden
 - Dienstleistungsbetrieben und/oder
 - Gastronomiebetrieben.
- Verkaufsfläche ist nur die vom Kunden betretbare Fläche. Hiervon ausgenommen sind die Bewegungsflächen für Kunden (Mall), soweit diese durch optisch erkennbaren unterschiedlichen Bodenbelag von den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben abgetrennt ist und dort keine Waren ausgestellt werden.
- Nicht zulässig sind Spielhallen.

- Überschreitung der Grundflächenzahl**
Für Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bis auf 0,98 zulässig.
- Gebäudehöhe**
Zulässig ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Höhe der Gebäudeaußenwand von maximal 384,90m über NN (das entspricht einer Höhe von ca. 9,90 m – 10,50 m über Fußweg Industriestraße).
Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß § 16 (6) BauNVO für einzelne untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine o. ä. um drei Meter auf 10 % der Gebäudefläche überschritten werden.
- Abweichende Bauweise**
Es gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.
- Überschreitung von Baugrenzen**
Die Baugrenze entlang der Industriestraße darf für Fassadenvorbauten um bis 25 cm auf einer Länge von 60 % der entstehenden Fassadenlänge in die Verkehrsfläche hinein überschritten werden.
- Stellplätze und Nebenanlagen**
Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Weiterhin sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Überdachungen für Einkaufswagen zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Anlage auf der Stellplatzfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die Höhe der Gebäudeoberkante, auch nicht in Teilen, überschreiten. Die Höhe der zulässigen Werbeanlage auf dem Stellplatz darf die Höhe von 384,90 uNN nicht überschreiten (entspricht maximaler Höhe des Gebäudes).
- Private Grünfläche / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Fläche ist die Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig.
Weiterhin ist innerhalb dieser Fläche die Errichtung einer Lärmschutzwand oder von Teilen davon (z. B. Teile des Fundamentes) zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind acht standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

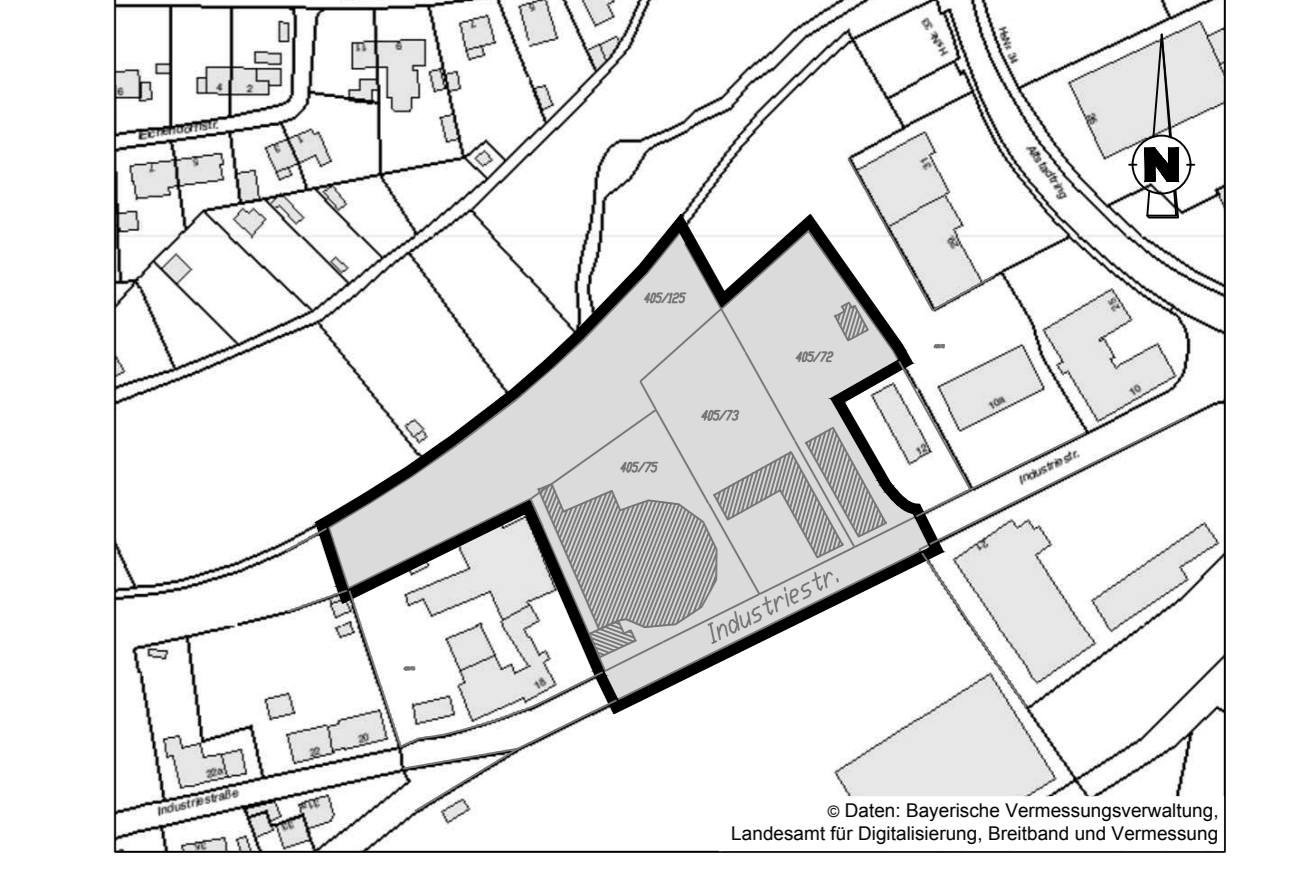
- Einfriedigung**
Das Grundstück ist an der östlichen Seite der Flurstücke 405/72 und 405/73 vollständig und dauerhaft einzufriedigen.

Stadt Hilpoltstein Landkreis Roth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 “Sondergebiet Fachmarktzentrum Industriestraße“

Vorhabenträger: HBB Gewerbebau
Projektgesellschaft siebzig mbH & Co. KG
Brooktorai 22
20457 Hamburg

Fassung: Entwurf M. 1: 1.000 Stand: November 2017



Übersichtskarte M. 1: 2.500
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
PAN Planungsgesellschaft mbH
Benzstr. 7a, 14482 Potsdam
Tel: 0331747130, Fax: 03317471320
e-mail: info@pan-planungsbuero.de
Internet: www.pan-planungsbuero.de