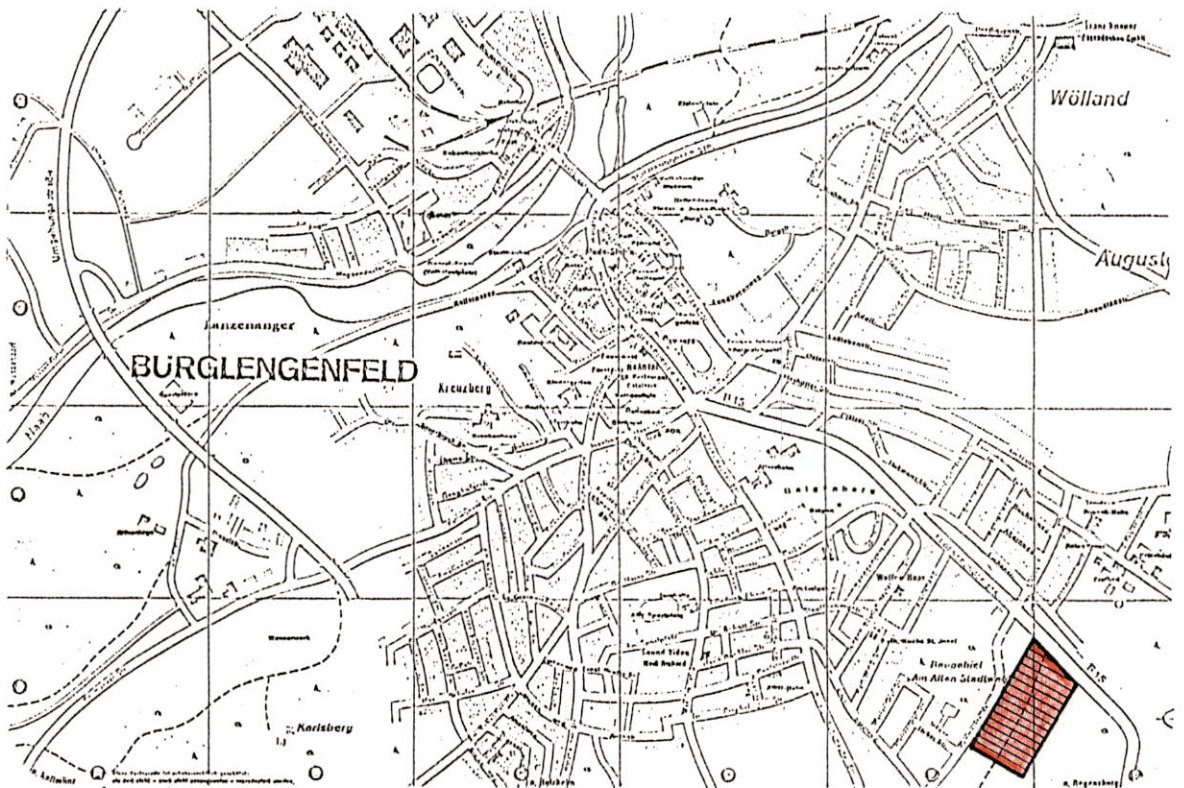


BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET - EINKAUFSZENTRUM - AN DER REGENSBURGERSTRASSE MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



ENTWURF STADT BURGLENGENFELD

Burglengenfeld, 30.09.1993



Heinz Karg
HEINZ KARG
1. BÜRGERMEISTER

PREIHL
SCHWAN

Preihl

Bebauungsplan der Stadt Burglengenfeld
Sondergebiet - Einkaufszentrum - an der Regensburger Straße
mit Grünordnungsplan

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Stadt Burglengenfeld folgende

Satzung

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Die Planzeichnung vom 30.08.1993 in der Fassung vom 30.09.93 sowie der Grünordnungsplan vom 30.09.93 sind wesentliche Bestandteile dieser Satzung.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 30.08.1993 in der Fassung vom 30.09.1993 dargestellt.

§ 3

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Das Bebauungsplangebiet ist als Sondergebiet -Einkaufszentrum- im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- (2) 1. Zulässig sind
- Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 der BauNVO.
2. Die zulässigen Verkaufsflächen werden wie folgt festgesetzt:
- | | | |
|---|---------|----------------------|
| - SB Warenhaus für Lebensmittel | maximal | 1 250 m ² |
| - Bau- und Gartenmarkt | maximal | 3 600 m ² |
| - Elektromarkt | maximal | 1 000 m ² |
| - Übrige Sortimente, somit sie nicht der Grundversorgung dienen | maximal | 5 000 m ² |

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der maximalen Gebäudehöhen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

§ 5

Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

§ 6

Werbeanlagen

- (1) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (2) Werbefahnen sind nur zulässig, sofern aufgrund ihres Standortes, Größe und Anzahl eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen ist.
- (3) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung (z.B. Gebäudeaußenwände) bis max. 1,00 m über der Traufe zulässig.
- (4) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m und eine Länge von max. 5,00 m je Nutzungseinheit (z.B. je Laden) nicht überschreiten.
- (5) Sofern eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen ist, können von den vorstehenden Regelungen abweichende Werbeanlagen zugelassen werden.

§ 7

Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 8

Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Alle Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit 18° - 20° geneigten Dächern und einer maximalen Dachhöhe (=Traufe bis First) von 5,00 m auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude notwendig sind oder sich in das Gesamtbild des Gebietes einfügen. Als Dacheindeckungsmaterial sind rote bis rotbraune Dachziegel, Betonsteine, Blech oder Glas zu verwenden.
- (2) Bei der äußeren Gestaltung sind Gebäude und sonstige baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
- (3) Außenwände und Fassaden mit Längen über 30 m sind durch Vor- bzw. Gebäuderücksprünge oder Vorbauten zu gliedern.
- (4) Die Außenwände sind als verputzte, mit Metall oder Glaselementen gestaltete Flächen auszuführen.
- (5) Ornamentputze sind unzulässig.
- (6) Grelle Außenfarben sind unzulässig.
- (7) Die Farbgebung der einzelnen Bauteile ist aufeinander abzustimmen.
- (8) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung für den Kfz-Verkehr auf der B 15 entstehen kann.

§ 9

Einfriedungen

- (1) Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen unzulässig.
- (2) Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind maximal 2,0 m hohe Maschendrahtzäune zulässig.
- (3) Einfriedungen sind in einer Entfernung von 2,0 m von den Grundstücksgrenzen innerhalb der Grünstreifen zulässig.

§ 10**Immissionsschutzmaßnahmen**

Bei den baulichen und sonstigen Anlagen ist durch geeignete Vorkehrungen, z.B. durch die Stellung der Gebäude, die bauliche Ausbildung der Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter und Torkonstruktionen und durch die Abschirmung der Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke zu gewährleisten, daß in den angrenzenden Wohngebieten - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche - insgesamt folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm nicht überschritten werden.

tagsüber (von 6.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A)
nachts (von 22.00 - 6.00 Uhr) 40 dB(A)

Maßgeblich für die Ermittlung dieser Werte sind Messungen entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen.

§ 11**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt, durch die Stadt Burglengenfeld sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

Burglengenfeld,
Stadt Burglengenfeld

Heinz Karg
1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
2. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.
3. Im Baugenehmigungsverfahren kann ein Nachweis der erforderlichen Schallschutzklassen für Fenster von Aufenthaltsräumen gefordert werden.
4. Im Baugenehmigungsverfahren können zu den Bauvorlagen für die einzelnen Bauvorhaben Grüngestaltungspläne gefordert werden.
5. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, daß die Bepflanzung der Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen hat.
6. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
7. Sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen ist Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern.
8. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Wasserdruckes wird der Einbau einer Druckerhöhungsanlage angeraten.
9. Gemäß Art. 37 BayWG besteht für Anlagen zum Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen anzeigepflicht.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan -Sondergebiet Einkaufszentrum an der Regensburger Straße- der Stadt Burglengenfeld

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Bundesstraße B 15 an der südlichen Ortseinfahrt von Burglengenfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 6,6 ha. Das Gebiet wird begrenzt im Osten von der Bundesstraße B 15, im Norden von einem größeren Gehölzbestand und im Süden und Westen von den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2. Bestandssituation/Verkehrerschließung

Das Gelände steigt von Norden nach Süden leicht an. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung des künftigen Baugebietes erfolgt direkt über die Regensburger Straße (B 15).

3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, infrastrukturell hervorragend erschlossene Bauflächen zur Errichtung eines Einkaufszentrums nach den Bestimmungen des § 11 BauNVo bereitzustellen.

Der Bau eines Einkaufszentrums in der Stadt Burglengenfeld, als das historisch gewachsene Dienstleistungs- Einzelhandelszentrum innerhalb des Städtedreieckes, trägt zur Stärkung des möglichen Mittelzentrums Burglengenfeld / Maxhütte-Haidhof / Teublitz bei.

Innerhalb dieser drei Städte repräsentiert die Stadt Burglengenfeld ca. 41 % des Nachfragepotentials (Maxhütte-Haidhof 32 %; Teublitz 27 %) wobei der Standort des neuen Sondergebietes relativ günstig zu den beiden Nachbarstädten liegt.

Im Hinblick auf die Zielsetzung, Kaufkraftabflüsse zurückzugewinnen, hat Burglengenfeld die besten Voraussetzungen, um den Attraktivitätsabstand zu den maßgebenden konkurrierenden Einkaufsstandorten (Regensburg, Schwandorf) zu minimieren .

Die Ausweisung von insgesamt 10 850 m² Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes erfolgt in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

Unter Beachtung der Versorgungssituation innerhalb des möglichen Mittelzentrums wurden in den Bebauungsplan die aus landesplanerischer Sicht notwendige Begrenzungen der möglichen Verkaufsflächen aufgenommen. Dadurch sollen auch negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im Bereich der Kernstadt soweit als möglich vermieden werden.

Mit dem Bebauungsplan soll erreicht werden, daß Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Burglengenfeld und aufgrund eindeutiger planerischer Entscheidungen genehmigt werden können. Durch den Bebauungsplan wird auch der kontinuierlich wachsenden Bedeutung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und insbesondere von Fachmärkten Rechnung getragen. Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem im Parallelverfahren durchzuführenden Änderungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind danach großflächige Einzelhandelsbetriebe, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Handelsbetriebe, nichtstörende Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe die zur Bildung eines Einkaufszentrums beitragen.

Die insgesamt zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe wird auf 10 850 m² beschränkt. Die Begrenzung der Verkaufsflächen für die verschiedenen Sortimente gliedert sich wie folgt:

Lebensmittel	maximal	1 250 m ²
Bau- und Gartenmarkt	maximal	3 600 m ²
Elektromarkt	maximal	1 000 m ²
Übrige Sortimente, sofern sie nicht der Grundversorgung dienen	maximal	5 000 m ²

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Geschosßflächenzahl von 2,4 sondern auf 2,0 festgesetzt. Damit wird über das rechtliche Minimum hinaus auch derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Sondergebietes in das Orts- und Landschaftsbildes und seine Durchgrünung notwendig ist.

4.2 Städtebauliche Einbindung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen. Im einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung unter den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassentwicklung und für eine ausreichende Begrünung.
- Maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der benachbarten vorhandenen Bauhöhen.
- Zulassung anderer als der festgesetzten Dachform nur in Ausnahmefällen, wenn gesichert ist, daß eine gestalterische Einbindung möglich ist.
- Dichte Umpflanzung des Grundstückes in den Randbereichen und Begrünung der nicht überbauten Flächen (Stellplätze, Lagerflächen etc.) zur Gliederung der Bauflächen und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert.

Die Einleitung des Schmutzwassers kann in den öffentlichen Sammelkanal in der Regensburger Straße erfolgen. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Weitere Regelungen hierzu enthält der beiliegende Grünordnungsplan.

4.4 Schallschutz

Um die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung vor störenden Immissionen aus dem Sondergebiet und Gewerbegebiet schützen zu können, sind im Bebauungsplan Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm festgesetzt.

4.5 Baugrundbeschaffenheit

Die Mächtigkeit des Mutterbodens beträgt zwischen 30 und 60 cm. Darunter wurden in sämtlichen Aufschlüssen bis zur Endteufe Schluffe erbohrt, die unterschiedliche Sand, Ton und teilweise Kiesgehalte aufweisen. Darin eingelagert sind Kalksteine und Blöcke, die mit zunehmender Tiefe zahlreicher und größer sind. Es handelt sich also um gemischtkörnige -

bis feinkörnige Böden. Diese Böden sind witterungs- und frostempfindlich. Sie besitzen mäßige bis schlechte Tragfähigkeitseigenschaften. Es wird empfohlen, im Zuge der weiteren Planung ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen. Grundwasser wurde in einer Tiefe von 3,5 m unter örtlicher Höhe gemessen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist prinzipiell gegeben. Siehe Anlage zur Begründung "Untersuchung der Sickerfähigkeit des Untergrundes", Bericht des Institutes Dr. Ing. Gauer.

4.6 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden. Die vorhandene 20 KV - Freileitung wird im Zuge der Baugebieterschließung verlegt.

4.7 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan die vorhandenen Grundstücksgrenzen berücksichtigt und diese der baulichen Nutzung der Flächen nicht entgegenstehen.

Aufgestellt am 30. 09.1993



Der Stadtrat hat am 30.09.1993 die obige Begründung zum Bebauungsplan
- Sondergebiet Einkaufszentrum an der Regensburger Straße - beschlossen.

Burglengenfeld,

Heinz Karg
1. Bürgermeister

Bekanntmachung

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Sondergebiet "Einkaufszentrum – An der Regensburger Straße" der Stadt Burglengenfeld;
hier: Genehmigung durch das Landratsamt Schwandorf**

I.

Der vom Stadtrat Burglengenfeld in seiner Sitzung am 16.11.1993 als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Sondergebiet "Einkaufszentrum – An der Regensburger Straße" des Ing. Büros Preishl und Schwan, Burglengenfeld, in der Fassung vom 30.09.1993 und der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Rembold, Windpaissing, in der Fassung vom 28.09.1993 ist vom Landratsamt Schwandorf mit Bescheid vom 02.12.1993, Az.: 5.1-610.07.26 mit folgender Auflage genehmigt worden:

Statt der "Satzung" des Ingenieurbüros Preishl und Schwan muß es Bauvorschriften für den Bebauungsplan der Stadt Burglengenfeld "Sondergebiet Einkaufszentrum" An der Regensburger Straße mit Grünordnungsplan heißen. Präambel und § 1 und 2, 6 Abs. 5 und § 11 sind zu streichen. Auch bei den Hinweisen hat "zur Satzung" zu entfallen.

II.

Der Stadtrat Burglengenfeld hat in der Sitzung vom 08.12.1993 (Beschluß-Nr. 688) beschlossen, die Auflage des Genehmigungsbescheides zu billigen und die entsprechenden Ergänzungen und Streichungen vorzunehmen.

III.

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan mit Begründungen und Satzungen liegt im Rathaus, Zimmer 11, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme aus. Über den Inhalt der Pläne wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird der Bebauungsplan gemäß § 12 Satz 4 BauGB rechtskräftig.

IV.

Auf die Vorschriften der §§ 41 ff BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind unbeachtlich

- a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) Mängel in der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen nach Buchst. a) innerhalb eines Jahres, in den Fällen nach Buchst. b) innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Burglengenfeld geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Vorschriften oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Burglengenfeld, den 16.12.1993



Heinz Karg

Heinz K a r g
1.Bürgermeister

angeschlagen: 16.12.1993

abgenommen: 17.01.1994