

**STADT BOGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"KOTAU"**

Deckblatt Nr. 1

DECKBLATT NR. 1

Änderung des Bebauungsplanes "Kotau" der  
Stadt Bogen

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL
2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
4. TEXTLICHE HINWEISE
5. VERFAHREN

## **1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL**

Die Stadt Bogen möchte in geeigneter Lage Ansiedlungsmöglichkeiten für einen bisher fehlenden Baumarkt eröffnen. Gleichzeitig sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe der unter Ziffer 3.1.3 abschließend aufgezählten Sortimente zugelassen werden, wobei die Verkaufsfläche insgesamt einer Obergrenze unterliegt.

Die festgesetzten Höchstgrenzen wurden vorab mit der Regierung von Niederbayern (Abtl. Landesplanung und Raumordnung) abgestimmt. Eine landesplanerische Beurteilung ist bis zu dieser Verkaufsflächenbegrenzung nicht erforderlich.

Insgesamt wird jedoch eine Umwidmung des bisherigen Mischgebietes in ein Sondergebiet gem § 11 BauNVO erforderlich.

## **ERSCHLIESSUNG**

Das Sondergebiet erhält neben der bereits bestehenden Zufahrtmöglichkeit zur Bahnhofstraße im Norden, eine neue Zufahrt zu der im Süden gelegenen Staatsstraße St 2125 (Linksabbiegespur).

## **IMMISSIONSSCHUTZ**

Die durch die Zu- und Abfahrt vom Kotauring zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden vom Ing. Büro Müller-BBM in einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung überprüft. Als kritischer Wert ist dabei an der Ostfassade des Hauses Bahnhofstraße 19 eine geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete um 0,8 dB(A) zu erwarten. Diese geringe Überschreitung ist angesichts der innerstädtischen Lage, der umgebenden Bebauungsstruktur und des Berechnungsansatzes (halbierte An- und Abfahrtszahlen) vertretbar und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinen.

Das Gutachten des Ing. Büros Müller-BBM ist Bestandteil des Deckblattes und kann bei der Stadt Bogen eingesehen werden.

## 2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Umgrenzung von Flächen  
für Stellplätze

Parkplätze außerhalb der  
festgesetzten Fläche sind  
nicht zulässig

## 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt (SO § 11 BauNVO).

3.1.2 Obergrenze der gesamten Verkaufsfläche im Planungsgebiet: 4.300 m<sup>2</sup>

3.1.3 Zulässige Sortimente:

- Verbrauchermarkt max. 1.800 m<sup>2</sup> VK  
davon Lebensmittel und  
und Getränke 900 m<sup>2</sup> VK

- Baumarkt max. 2.500 m<sup>2</sup> VK  
incl. Freiverkaufsfläche

- Textilmarkt max. 1.000 m<sup>2</sup> VK

- Schuhmarkt max. 400 m<sup>2</sup> VK

- Drogeriemarkt max. 400 m<sup>2</sup> VK

- Elektrofachmarkt max. 500 m<sup>2</sup> VK

### **3.2 Stellplätze**

Für den Geltungsbereich des Deckblattes wird eine Obergrenze von max. 200 Stellplätzen festgelegt.

Für Lebensmittelmärkte wird 1 Stellplatz je 18 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gefordert.

### **3.3 Anlieferung**

Der Lieferverkehr mit Kraftfahrzeugen über 5 to zulässigem Gesamtgewicht hat ausschließlich über die Kotaustraße zu erfolgen.

Die von dem Deckblatt nicht berührte Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert.

## **4. TEXTLICHE HINWEISE**

### **4.1 Hochwasserschutz**

Die vorhandenen Bodenschichten können zur standsicheren Parkplatzbefestigung mit Kies, Mineralbeton o. ä. nicht ausgetauscht werden. Alle Bauweisen die zu einer Schwächung oder Durchstoßung der bindigen Deckschichten führen, widersprechen dem Hochwasserschutz. Bei der Verlegung von Rohrleitungen und Kabeln sind die Gräben mit bindigem Material wieder aufzufüllen.

### **4.2 Begrünung**

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes bezüglich der Bepflanzung von Stellplätzen gelten auch für das Deckblatt Nr. 1.

## 5. VERFAHREN

### Auslegung:

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 1 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. März 1998 bis 20. April 1998 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 11. März 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Bogen, 20. April 1998

  
.....  
1. Bürgermeister Eckl

### Satzung:

Die Stadt Bogen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22. April 1998 die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Bogen, 22. April 1998

  
.....  
1. Bürgermeister Eckl

### Anzeige:

Das Landratsamt Straubing-Bogen hat mit dem Schreiben vom ..... mitgeteilt, daß die nach § 11 BauGB angezeigte Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 1 geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Straubing, .....

.....

**Bekanntmachung:**

Die ~~angezeigte~~ Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 1 wird mit der Begründung bei der Stadt Bogen gemäß § ~~12 Satz 2~~ BauGB zur Einsicht bereitgehalten, *und*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am *22.07.98* bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 1 ist damit nach § ~~12 Satz 3~~ BauGB rechtsverbindlich.

Bogen, *22.07.98*

*[Handwritten Signature]*

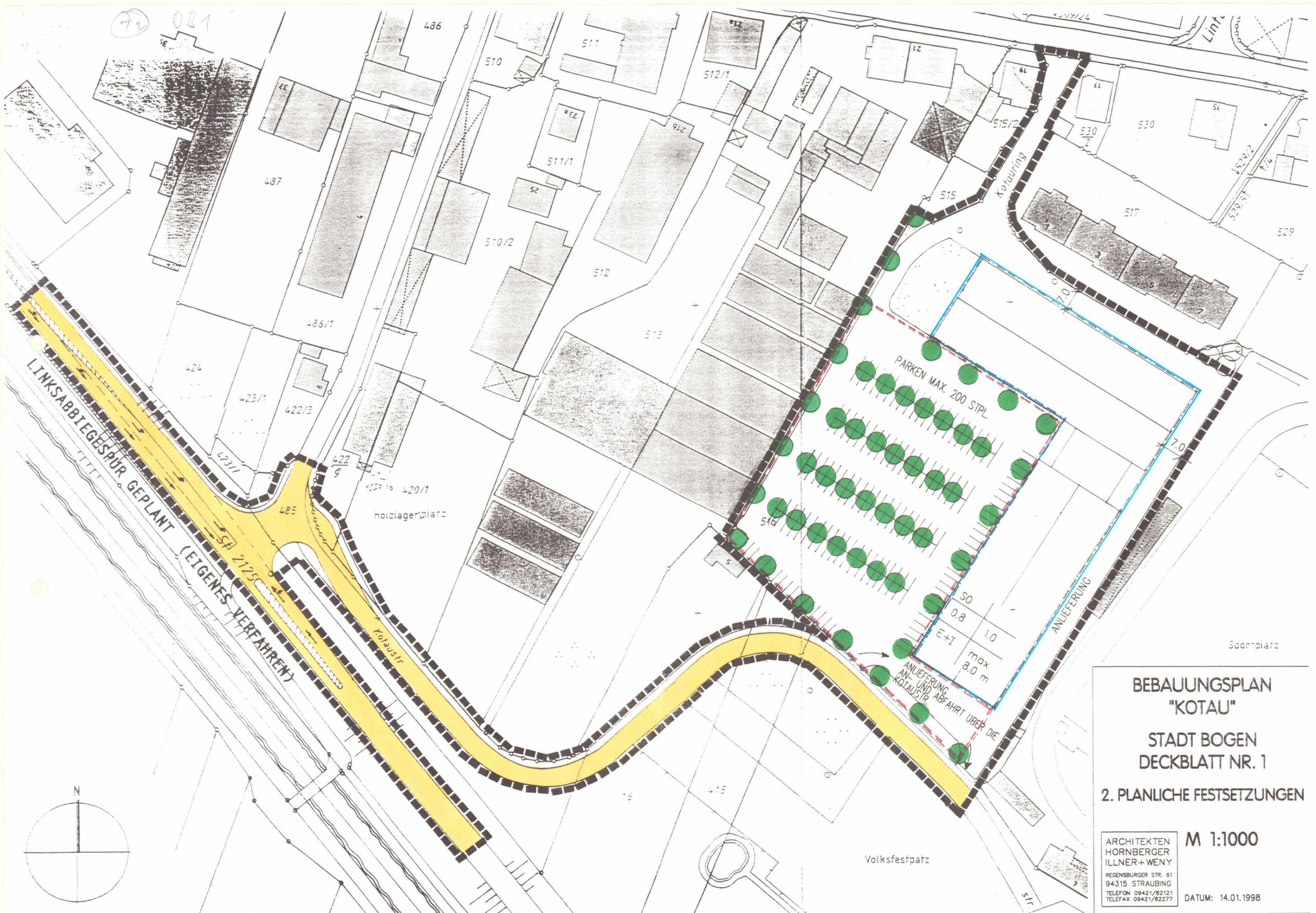
.....  
1. Bürgermeister Eckl

ARCHITEKTEN  
HORNBERGER  
ILLNER+WENY  
REGENSBURGER STR. 61  
94315 STRAUBING  
TELEFON 09421/82121  
TELEFAX 09421/82277

Planfassung:

14.01.1998

*[Handwritten Signature]*  
.....



LINKSABBIEGESPUR GEPLANT (EIGENES VERFAHREN)

PARKEN MAX. 200 STPL

ANLIEFERUNG AN- UND ABFAHRT ÜBER DIE KOTAUSTR.

SO 0.8  
E+I 1.0  
max. 8.0 m

**BEBAUUNGSPLAN  
"KOTAU"**  
STADT BOGEN  
DECKBLATT NR. 1

**2. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

ARCHITEKTEN  
HORNBERGER  
ILLNER+WENY  
REGENSBURGER STR. 61  
94315 STRAUBING  
TELEFON 09421/82121  
TELEFAX 09421/82277

**M 1:1000**

DATUM: 14.01.1998

