

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 m²

3.1.3 Zulässige Sortimente:

- Verbrauchermarkt max. 1.800 m² VK
davon Lebensmittel und
und Getränke 900 m² VK

- Baumarkt max. 2.500 m² VK
incl. Freiverkaufsfläche

- Textilmarkt max. 1.000 m² VK

- Schuhmarkt max. 400 m² VK

- Drogeriemarkt max. 400 m² VK

- Elektrofachmarkt max. 500 m² VK

3.2 Stellplätze

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

Für Lebensmittelmärkte wird 1 Stellplatz je 18 m² 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]

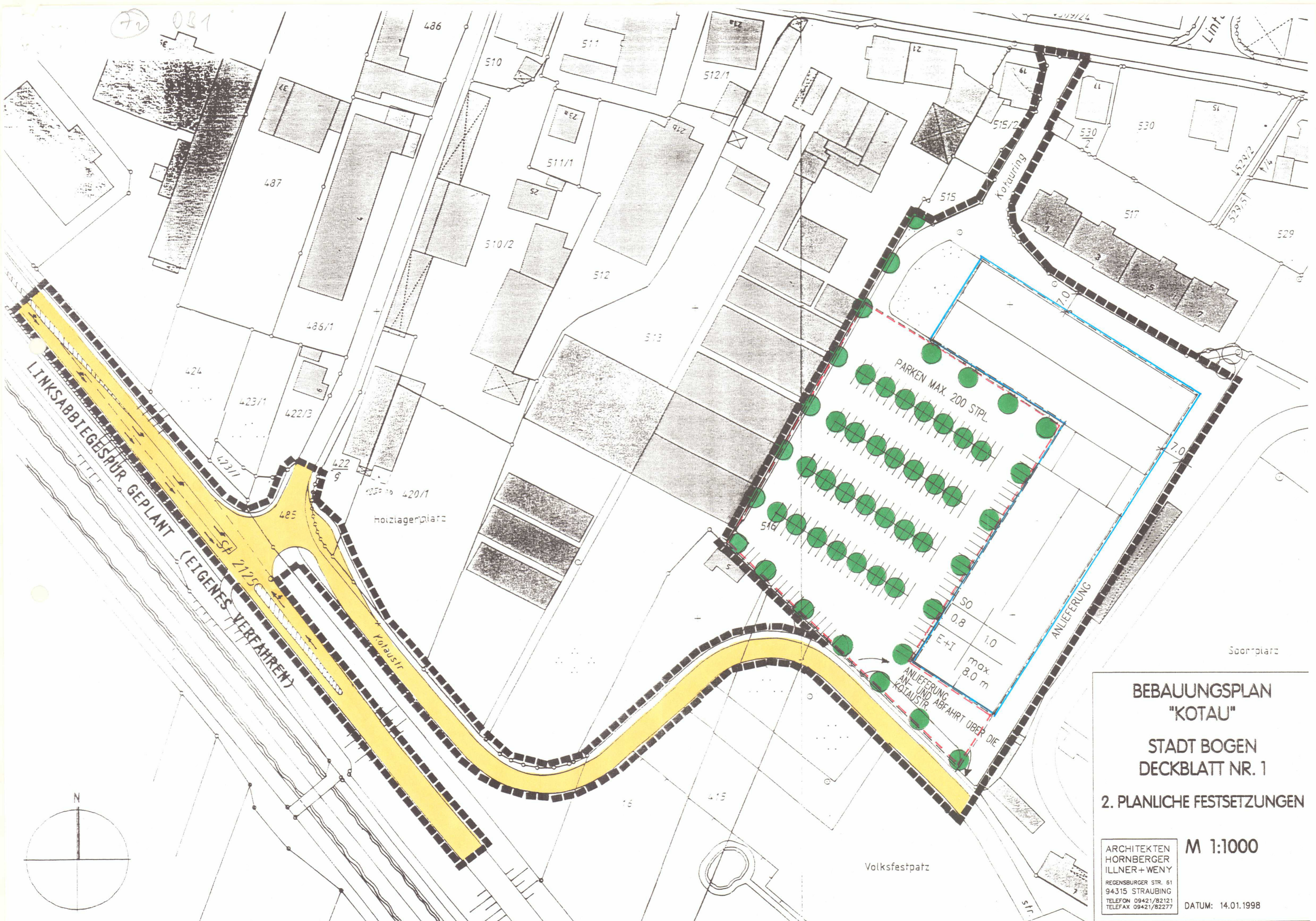
.....
1. Bürgermeister Eckl

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

Planfassung:

14.01.1998

[Handwritten signature]
.....



**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