

Stadt Hallstadt

**1. Bebauungsplan-Änderung
„Laubanger Nord“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(=TEIL B)**

Entwurf vom 28.09.2022

PLAN SIEHE TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen

- Großflächiger Einzelhandel (GEH) für die Sortimente
 - Raumausstattung mit maximaler Verkaufsfläche 2.800 m²
 - Textil mit maximaler Verkaufsfläche 3.000 m²
- Gastronomie

Ergänzend zu den bisherigen und unverändert weitergeltenden Festsetzungen gilt Folgendes:

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht als großflächig gelten und gemäß der Sortimentsliste der ARGE B2H2 (Stand Mai 2017) ausschließlich Sortimente anbieten, die nicht als zentrenrelevant bzw. nahversorgungrelevant gelistet sind (s. Sortimentsliste in der Anlage zur Begründung) bzw. die nachfolgend festgesetzten Verkaufsflächen (VF) nicht überschreiten (s. a. Auswirkungsanalyse im Anhang zur Begründung):
 - Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, 72 m² VF
 - Baby- und Kinderartikel 550 m² VF
 - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse 142 m² VF
 - Bücher 236 m² VF
 - Elektrowaren (weiße/braune Ware, Elektro, Telekommunikation) 864 m² VF
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschäftsartikel, Haushaltswaren 400 m² VF
 - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Vorhänge, Gardinen 189 m² VF
 - Lederwaren und Reisegepäck 54 m² VF
 - Papier- und Schreibwaren, Schul- und Bürobedarf 160 m² VF
 - Schuhe 450 m² VF
 - Spielwaren 250 m² VF
 - Sport- und Campingartikel 500 m² VF
 - Uhren und Schmuck 95 m² VF
 - Sanitäts- und Orthopädieprodukte 63 m² VF
- Großhandel und Handelsvermittlung
- Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen zum Verkehr
- Dienstleistungsbetriebe (z. B. Finanz- und Versicherungsdienstleistung, Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung, Werbeagentur, Marktforschung, Dolmetscher-/Übersetzerbüros, Reisebüro, Reiseveranstalter, Arbeitskräftevermittlung, ambulante Sozialdienste, Schreib- und Sekretariatsdienste, Callcenter, Wäscherei, chemische Reinigung, Bestattungsunternehmen, Kosmetiksalons, Wach- und Sicherheitsdienste, Detekteien, Gebäudereinigung, Hausmeisterdienste)
- Einrichtungen des Gesundheitswesens (z. B. Arzt- und Zahnarztpraxen, Massage-, Krankengymnastik, Hebammen, Heilpraktiker, Sanitätshäuser) und körpernaher Dienstleistungen (z. B. Fußpflege und Nagelstudio)
- Fitnessstudios
- Vermietungsbetriebe (z. B. Kraftwagen, Gebrauchsgüter, Maschinen, Geräte)
- EDV-Betriebe (z. B. Internetserviceprovider, Programmierung und Softwareentwicklung, Datenverarbeitung, Hosting und Webportale,
- Elektronik-Betriebe (z. B. Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik, Reparaturservice)
- Einrichtungen des Bildungswesens (z. B. Flug- und Fahrschulen, Fach- und Berufsakademien, Erwachsenenbildung)
- Interessenvertretungen (z. B. Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände, Berufsorganisationen, Parteien, kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen)
- Paketdienste und Logistikunternehmen
- Betriebe zur Herstellung von Textilien, insbesondere Veredelung von Textilien und Bekleidung;
- Betriebe zur Herstellung von chemischen Erzeugnissen im Sinne von Seifen, Körperpflegemitteln und Duftstoffen;
- Betriebe für Feinmechanik (z. B. für Herstellung von Münzen, Schmuck und Uhren und Spielwaren)
- Betriebe zur Herstellung von medizinischen und zahnmedizinischen Apparaten und Materialien insbesondere Herstellung von orthopädischen Erzeugnissen und zahntechnische Laboratorien)

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, etc.) und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr (Bordelle) dienen. Ausnahmsweise können Spiel- und Wettannahmestellen zugelassen werden.

B Örtliche Bauvorschriften

...

3. Stellplätze

Es sind 146 Stellplätze vorzusehen.
Die Stellplätze dürfen überdacht werden.

Alle sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter.

Hinweise

1. Aufgrund der Lage im Hochwassergefahrenbereich HQextrem wird im Hinblick auf § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darauf hingewiesen, dass die bisher genutzte Ölheizung 2021 stillgelegt und abgebaut wurde. Seit Winter 2021 erfolgt die Beheizung mit Fernwärme vom Müllheizkraftwerk Bamberg.
2. Der Investor verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zu folgendem:
 - Der Großteil (2/3) der Stellplätze ist mit einem versickerungsfähigen Belag (Fugenpflaster) auszustatten (s. Anlage 2 zur Begründung).
 - Die Grenzmauer am Nordostrand ist durch einen entsprechend bepflanzten Grünstreifen einzugrünen (in die Mauersubstanz wird nicht eingegriffen; s. Anlage 2 zur Begründung)
 - Die Stellplatzbereiche vor dem Eingangsbereich werden durch Pflanzstreifen mit Kleingehölzen gegliedert (s. Anlage 2 zur Begründung)
 - Es werden 5 Stellplätze für E-Mobile mit der Möglichkeit der Nutzung von Ladestationen hergestellt (s. Anlage 2 zur Begründung)
3. Die zulässige Überdachung von Stellplätzen kann für Photovoltaik genutzt werden. Das Dach des Gastronomie-Gebäudes kann als Gründach ausgeführt werden.

Aufgestellt:
Bamberg, den 20.06.2022
geändert am 28.09.2022
Ku-21.109.7

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg
(09 51 / 9 80 03 – 0



Schönfelder