


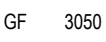
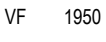
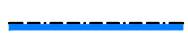




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4.1.1.2. **Wandhöhen / Firsthöhen**
 Wandhöhe: max. 8,50 m lalseitig
 Firsthöhe: max. 10,00 m
- 4.3.2. **Private Erschließungszone**
 Im Bereich der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen (Planzeichen 6.3.) sind auch Stellplätze, Grünflächen sowie Nebenanlagen und Nebengebäude (z. B. Einkaufswagenboxen) zulässig.
 Die Anzahl und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Zwiessel.


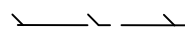


Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Abfahrt Zwiessel Süd“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.4 Sonstige Sondergebiete
- 1.4.1  Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Zweckbestimmung:
Lebensmitteldiscountmarkt
 mit Hauptsortiment Lebensmittel und Nebensortiment Gegenstände des sonstigen Bedarfs einschließlich freiverkäuflicher Arzneimittel und Drogeriemarkt
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1. Grundflächenzahl GRZ 0,8
- 2.2.  3050 m² max. Geschossfläche gesamt in m² (Lebensmitteldiscountmarkt und Drogeriemarkt)
- 2.3.  1950 m² max. Verkaufsfläche gesamt in m² (Lebensmitteldiscountmarkt und Drogeriemarkt)
3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 3.1.  Baugrenze
- 3.2.  überbaubare Grundstücksfläche
6. **VERKEHRSLÄCHEN**
- 6.2.  Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Bereich
- 6.3.  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließung (Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen, Nebengebäude, Grünflächen)
9. **GRÜNFLÄCHEN**
- 9.2.  private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Eingrünung des Baugebietes

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

13. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- 13.1.  Baum der Wuchsklasse I, zu pflanzen
 Hochstamm, St.U. 18-20 cm (vorgeschlagener Standort, bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind lagemaßige Verschiebungen zulässig)
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.2.  Anbaufreie Zone entlang der B 11
- 15.4.  Bereich für Regenrückhaltebecken (Genauere Lage, Umgriff und Dimensionierung nach Berechnung)
- 15.6.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblattes

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG - BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

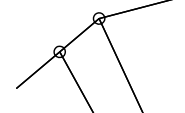

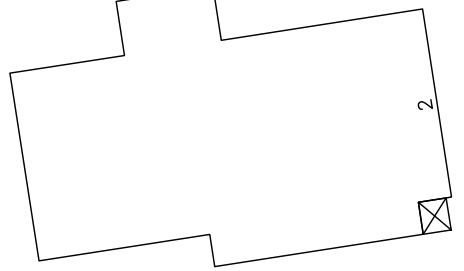
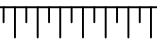
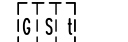


1. **ÄNDERUNGSBESCHLUSS**
 Die Stadt Zwiessel hat in der Sitzung des Bauausschusses vom 17.01.2022 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Abfahrt Zwiessel Süd“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND FACHSTELLENBETEILIGUNG**
 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblattes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblattes in der Fassung vom eine angemessene Frist vom bis gesetzt.
3. **SATZUNG**
 Die Stadt Zwiessel hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Abfahrt Zwiessel Süd“ mit Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Zwiessel, den
 2. Bürgermeisterin Pfeffer

4. **INKRAFTTRETEN**
 Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

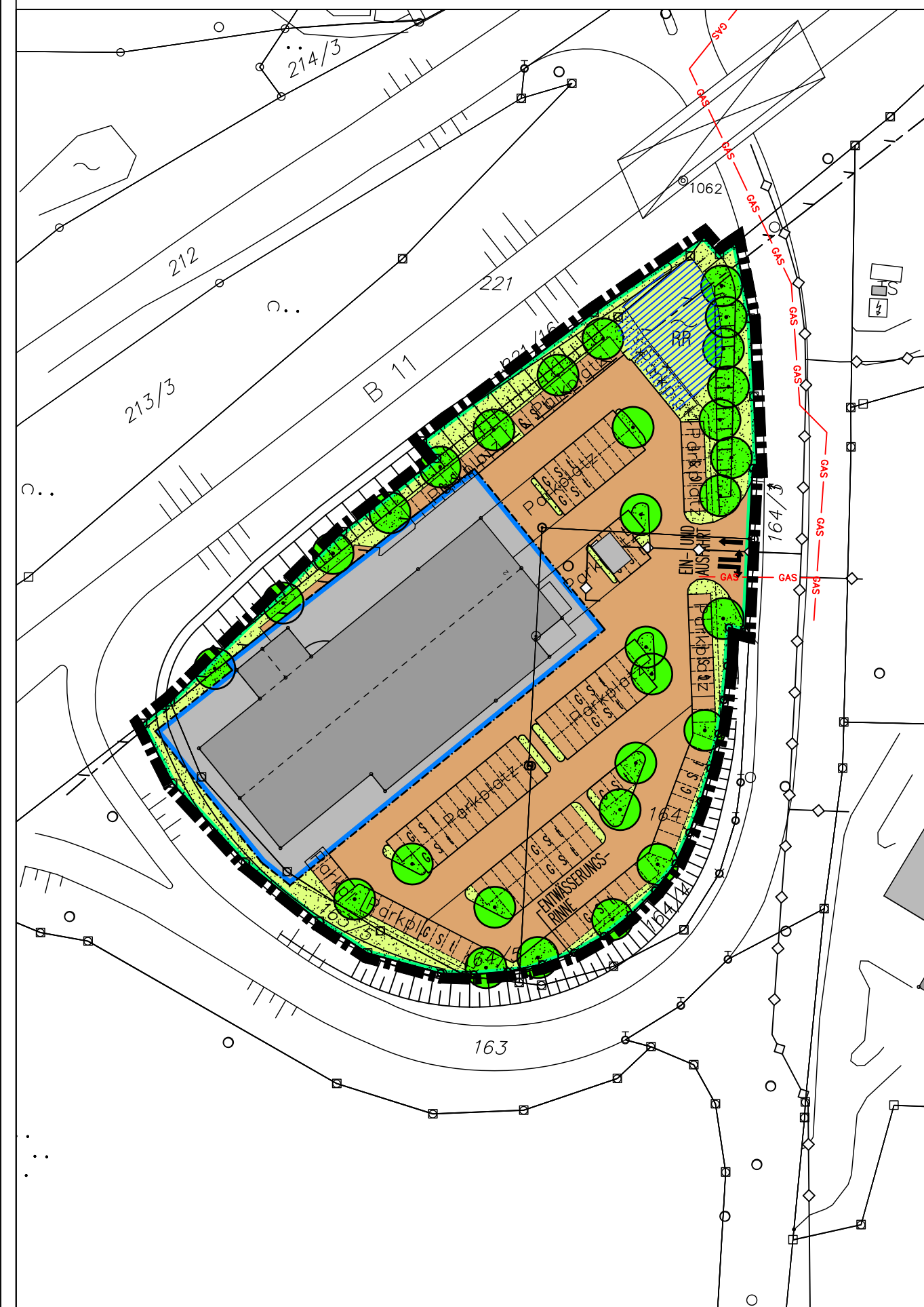
Zwiessel, den
 2. Bürgermeisterin Pfeffer

PLANLICHE HINWEISE

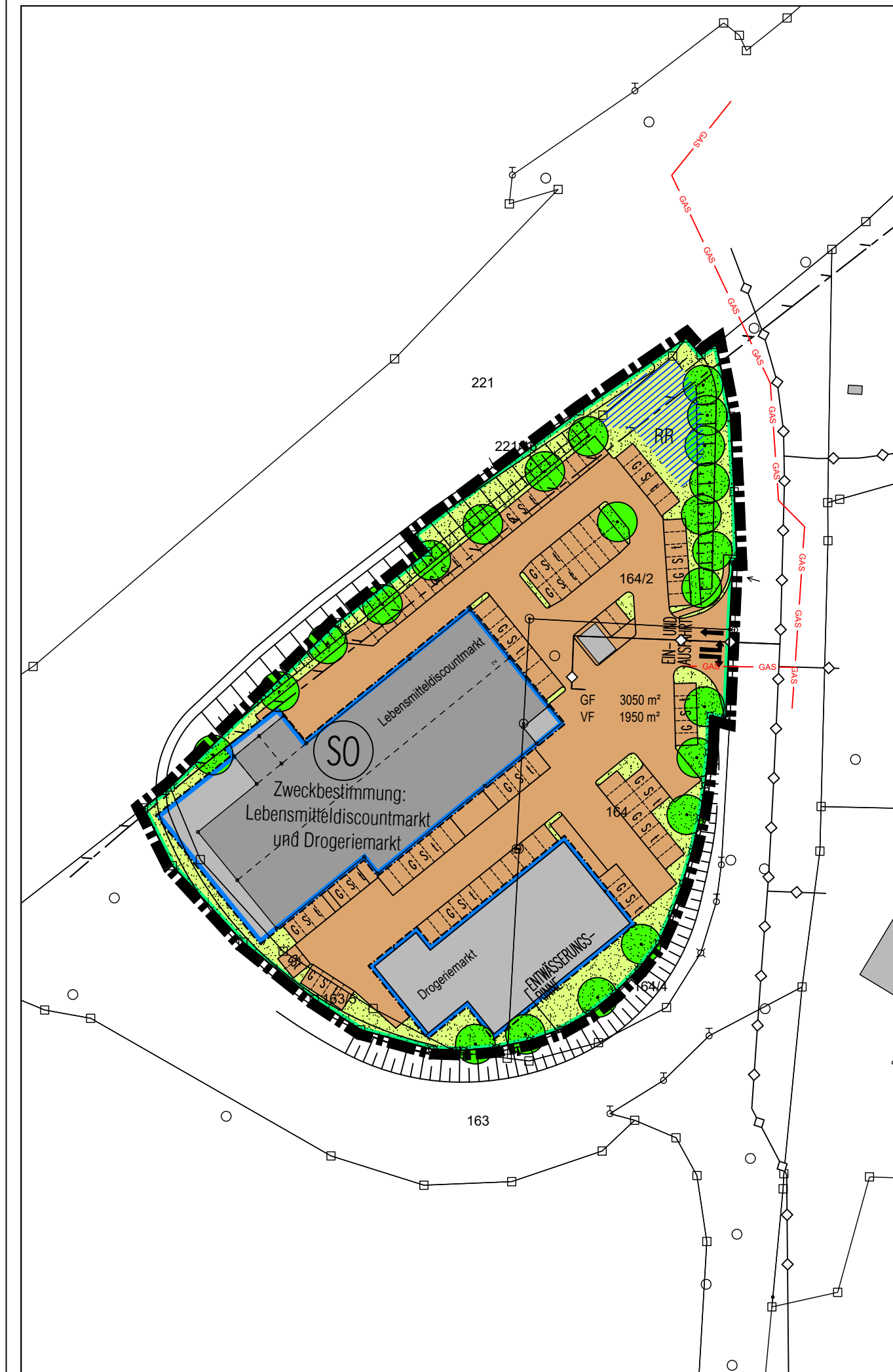
16. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
- 16.1.  Flurstücksgrenze
- 16.2.  Flurstücksnummern
17. **BAUWERKE**
- 17.1.  Bestehendes Gebäude
18. **VERSCHIEDENES**
- 18.1.  Böschung
- 18.2.  Gemeinschaftsstellplätze (bestehende bzw. vorgeschlagene Einteilung)
- 18.3.  Wasserleitung der Stadtwerke Zwiessel
- 18.4.  Gasleitung der Kommunalgas Nordbayern GmbH

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

(ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2) M 1:1000
 MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 3

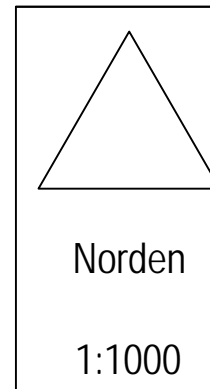


ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 3 M 1:1000



Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 3 GE Abfahrt Zwiessel Süd

Stadt: Zwiessel
 Landkreis: Regen
 Reg.-Bezirk: Niederbayern



PRÄAMBEL

Die Stadt Zwiessel erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-0), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Bauplanungsverordnung (BauplanVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 dieses Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt als SATZUNG.



Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
 fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
 mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
 OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
 VERMESSUNG-GEODATENSYSTEME
 Landshut, den 16.05. 2022

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerfähigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Entwurf: 16.05.2022

Bearbeitung: Ascher
 Zeichnungsnummer: BD 2022-3479/Vorentwurf