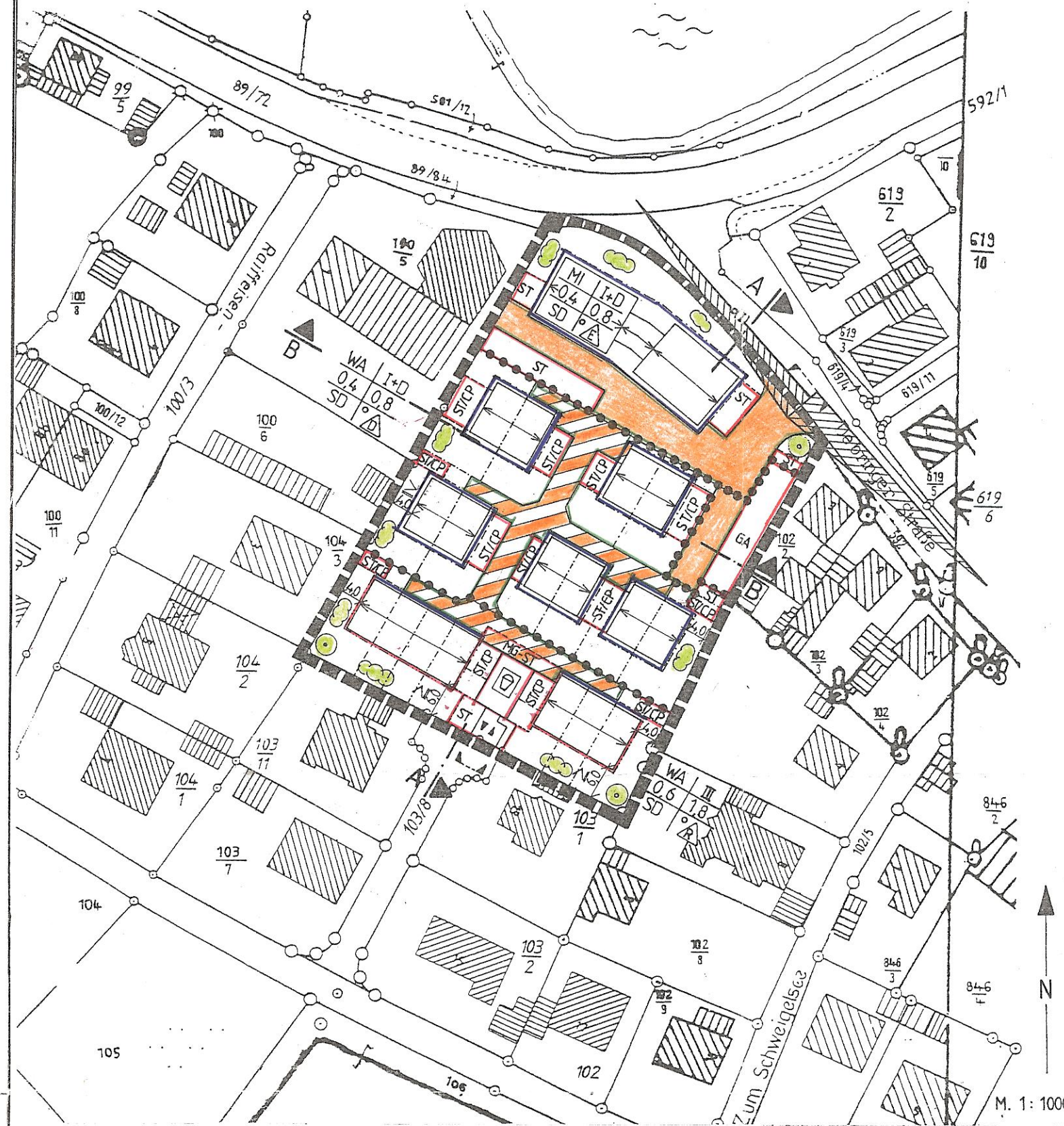


8  
Festplatz  
4. Änderung

GEMEINDE STEGAURACH

ÄNDERUNG DER VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FESTPLATZ“

„WOHNPAK IM AURACHTAL“



Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Präambel

Für die Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung gilt die von der Baier Vermögensverwaltungs GmbH, Burgebrach ausgearbeitete Plan und das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 welche zusammen mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Durchführungsvertrag den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen basiert auf dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1962 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Planzeichenverordnung (PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-I) und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurch vom 16.12.1993 (Amtsblatt der VG 01/94 S. 4).

1.0	Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO	
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 6 BauNVO)	
1.1.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	WA
1.1.2	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	MI
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB sowie §§ 16-20 BauNVO)	
1.2.1	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)	II (EG + DG) III (UG, EG + DG)
1.2.2	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	
	für die Doppelhausbebauung	0,4
	für die Reihenhausbebauung	0,6
	für das Mischgebiet	0,4
1.2.3	Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)	
	für die Doppelhausbebauung	0,8
	für die Reihenhausbebauung	1,8
	für das Mischgebiet	0,8

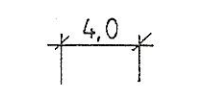
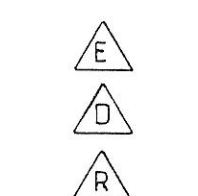
- 1.2.4 Insgesamt dürfen max. 17 Wohneinheiten und 2 Geschäfts- und Bürogebäude errichtet werden.
- 1.2.5 Die Nutzung des Kellergeschosses für Wohnzwecke ist geländebedingt erlaubt. Es ist jedoch keine selbständige Wohnung zulässig.
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise mit der Einschränkung, dass entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone

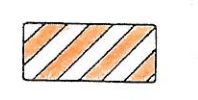
- nur Einzelhäuser
- nur Doppelhäuser
- nur Reihenhäuser
- zulässig sind.

Bei der Reihenhausbauweise ist das Kellergeschoss auf der Südseite voll sichtbar und für Wohnzwecke voll nutzbar.

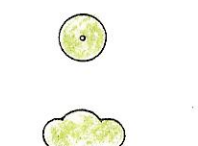
- 1.3.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 1.3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.3.4 Maßzahl
- 1.3.5 Bei Errichtung von Wintergärten darf die Baugrenze um max. 2,50 m überschritten werden.
- 1.3.6 Stellung der baulichen Anlagen  
Hauptfestrückung wie Planeintrag ist einzuhalten.
- 1.3.7 Die Höhenlage der Gebäude ist aus den Schnittzeichnungen A-A und B-B, die der Begründung als Anlage beigefügt sind, ersichtlich.  
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss aller Wohngebäude darf max. 0,50 m über dem festgesetzten Festpunkt - Bezugspunkt Kanalschachtdeckung (I) der Debringer Str. - liegen.  
Die Oberkante des RFB - EG der beiden Geschäftshäuser darf max. 1,00 m über dem festgesetzten Festpunkt - Bezugspunkt Kanalschachtdeckung (I) der Debringer Str. - liegen. Geringfügige Ausnahmen sind zugelassen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.



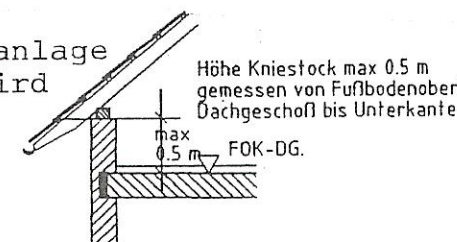
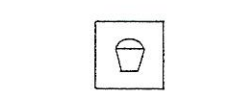
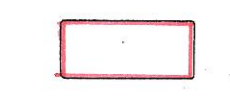
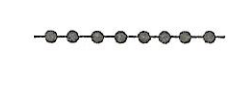
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 1.4.1 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 1.4.2 Private Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich
  - 1.4.3 Straßenbegrenzungslinie
  - 1.4.4 Verteilerschranke können - soweit keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlicher Grund vorhanden sind - auf Privatgrund errichtet werden.
- 1.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
  - 1.5.1 Ein- und Ausfahrtsbereich
  - 1.5.2 Ein- und Ausfahrt der Mittelgarage



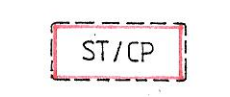
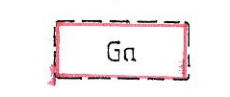
- 1.6 Pflanzmaßnahmen
  - 1.6.1 Es sollen nur einheimische Laub- und Obstbäume sowie Hecken und Sträucher gepflanzt werden.  
z.B.
  - 1.6.2 Bäume  
Acer campestre - Feldahorn  
Betula pendula - Birke  
Prunus avium - Vogelkirsche
  - 1.6.3 Obstbäume  
Apfel  
Birne  
Zwetschge
  - 1.6.4 Sträucher, auch für freiwachsende Hecken  
Cornus sanguinea - Roter Hafftriegel  
Prunus spinosa - Schlehe  
Sambucus - Holunder
  - 1.6.5 Bäume
  - 1.6.6 Sträucher und Hecken



- 1.7 Sonstige Planzeichen
  - 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 1.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 1.7.3 Umgrenzung von Flächen für den privaten, gemeinschaftlichen Bedarf hier: MG - Ein- und Ausfahrt sowie der Kinderspielplatz
  - 1.7.4 Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 2.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen
  - 2.1 Dächer
    - 2.1.1 Dachform und Dachneigung (Wohn- u. Geschäftshäuser)  
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45° auszuführen.
    - 2.1.2 Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind als Sattel- oder Schlegelgauben, aber auch als Zwerchgiebel zugelassen. Bei der südlichen Hauszeile sind Zwerchgiebel an der Südseite nicht zulässig. Die maximale Breite bei Einzelgauben darf 2,00 m und bei Doppelgauben 3,50 m nicht überschreiten. Die maximale Breite bei Zwerchgiebeln darf 4,00 m und bei Doppelzwerchgiebeln 8,00 m nicht überschreiten. Sie sind zu verputzen oder zu verblechen. Mindestabstand zur Giebelseite 1,25 m.
    - 2.1.3 Sonnenkollektoren sind zugelassen.
    - 2.1.4 Der Einbau einer zentralen Satellitenanlage bzw. der Anschluss an das Kabelnetz wird vorgeschrieben.
    - 2.1.5 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig (s. Skizze)
  - 2.2 Garagen



- Die Garagen sind nur als Flachdachgaragen zulässig.  
Eine Begrünung der Dächer ist vorgeschrieben.  
Die Festsetzungen der GaV sind zu beachten.
- 2.2.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 2.3 Mittelgarage  
Zwischen den beiden Reihenhäusern wird eine Mittelgarage errichtet. Sie wird von einer Zufahrt an der Südseite erschlossen. Die Festsetzungen der GaV sind zu beachten.
- 2.3.1 Umgrenzung von Flächen für die Mittelgarage
- 2.4 Stellplätze  
Stellplätze sind auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden (Rasengittersteinen, Rasenpflaster ...)
- 2.4.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 2.5 Stellplätze/Carports  
Stellplätze/Carports sind auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Carports sind nur mit einem Flachdach zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurch vom 16.12.1993 ist zu beachten.
- 2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Carports
- 2.6 Einfriedungen im Bereich der Wohnbebauung
  - 2.6.1 Einfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Ausführung hat mit Holzlatenzäunen oder Maschendrahtzäunen zu erfolgen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.
  - 2.6.2 Zwischen den Terrassen der einzelnen Wohneinheiten kann ein Sichtschutz (blickdicht) bis zu einer Höhe von 2,25 m ausgeführt werden.
- 2.7 Einfriedungen im Bereich der Geschäftshäuser
  - 2.7.1 Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Trockenmauer für den notwendigen Geländeaussgleich zu errichten.



- 2.7.2 Einfriedungen sind im Bereich der Geschäftshäuser nicht zulässig.
- 2.8 Stromversorgung  
Die Einrichtung von Verteilerschränken ist auf privatem Grund zulässig, wenn hierfür keine öffentlichen Flächen vorhanden sind.
- 2.9 Im Mischgebiet sind ruhebedürftige Räume an der, der Staatsstraße abgewandten Seite anzuordnen.
- 2.10 Hinweis der Denkmalschutzbehörde  
Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, Tel. 0951/40950, zu melden sind.
- 3.0 Planzeichen als Hinweise
  - 3.1 Bestehende Grundstücksgrenze
  - 3.1.2 Vorgesehene Grundstücksgrenze
  - 3.1.3 Grenze des Sondernutzungsrechtes
  - 3.1.4 Vorgeschlagene Gebäude
  - 3.1.5 Erklärung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GRZ	GFZ
Dachform	Bauweise

3.1.6 Der Geländeschnitt, M. 1:200, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Änderung der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung Festplatz „Wohnpark im Aurachtal“

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurch hat in seiner Sitzung am 25.04.00 gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers Baier Vermögensverwaltungs GmbH, Burgebrach, beschlossen, für das Grundstück Fl. Nr. 103 Gmkg. Stegaurch eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

*[Signature]*  
1. Bürgermeister

Die vorgesehene Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom 01.05.00 bis 15.05.00 statt.

*[Signature]*  
1. Bürgermeister

Die Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 25.04.00 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 17.01.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.00 bis 17.08.00 öffentlich ausgelegt.

*[Signature]*  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stegaurch hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.09.00 die Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.00 als Satzung beschlossen.

*[Signature]*  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.10.00 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stegaurch zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

*[Signature]*  
1. Bürgermeister