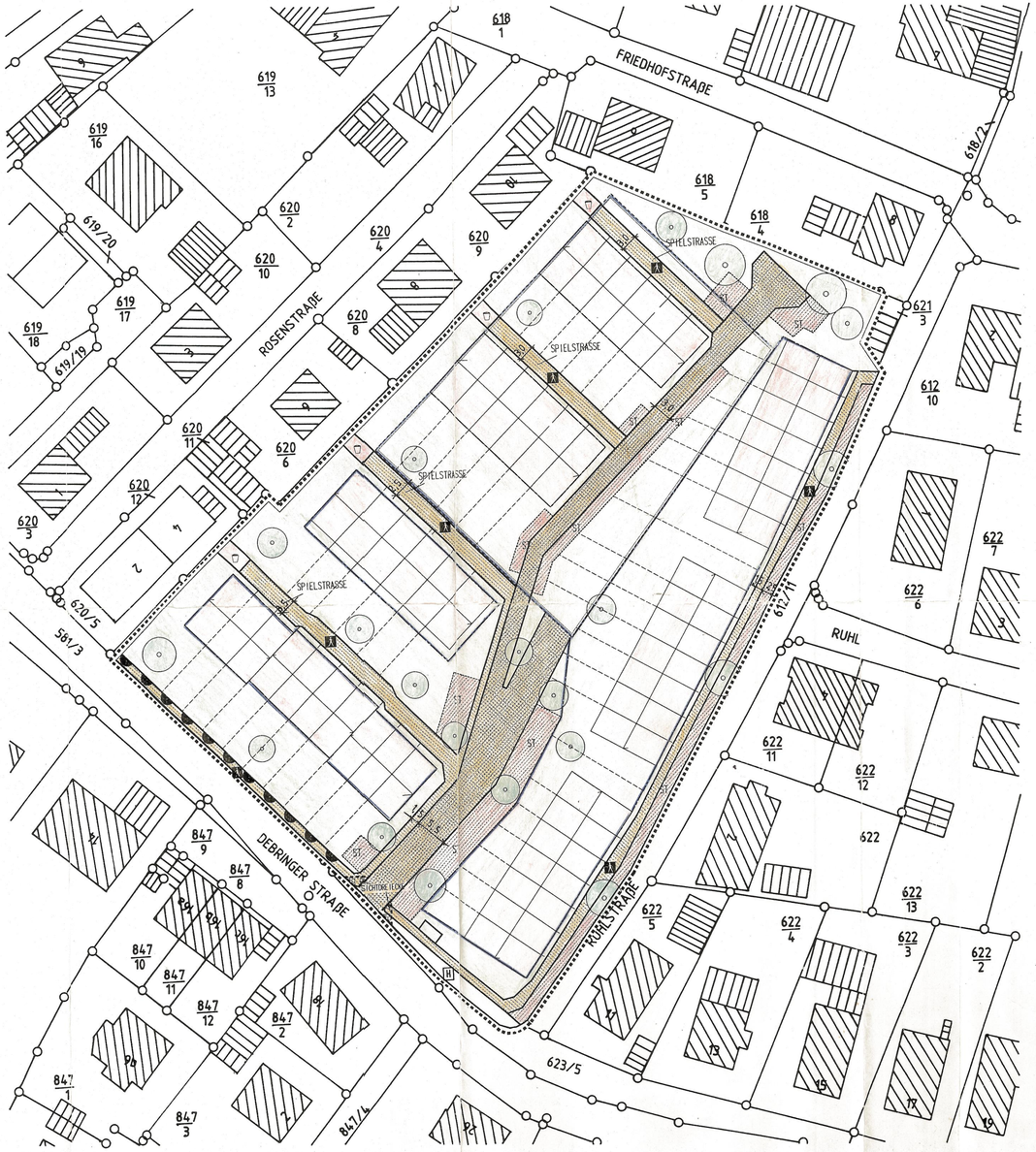
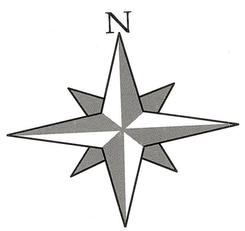
29 "Im Blumenhof" Stegaurach



Maßstab: 1 : 500



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet / WA (§4 BauNVO) ausgewiesen

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind 2 Vollgeschosse zuzüglich ausgebautem Dachgeschoß (II+D). Das Dachgeschoß kann Vollgeschoß sein. Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl ergeben sich zwingend aus den im Plan bezeichneten Bauflächen.
Insgesamt dürfen max. 70 Wohneinheiten auf dem Grundstück errichtet werden.

3. Bauweise

Die Bebauung hat als geschlossene Bauweise **(g)** in Reihenhausgruppen mit Grenzbebauung zu erfolgen.

4. Verkehrsflächen

Im Plan sind die Verkehrsflächen unterteilt in Haupterschließungsstraßen (mit Tiefgaragenzufahrt) und Nebenerschließungsstraßen, die in der Regel vom Autoverkehr freizuhalten sind und dem Fußgängerverkehr dienen sollen. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

An der Debringer Straße ist eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen für alle regelmäßig verkehrenden öffentlichen Busse vorgesehen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Gelände wird folgenden Höhenverlauf nehmen:
Entlang der Debringer Straße wird das bestehende Straßenniveau übernommen und steigt bis zur bestehenden Halle (künftig Tiefgarage) bis auf das derzeitige Eingangsniveau der Halle an. Das Gelände nordwestlich und nordöstlich der Halle wird ebenfalls auf dieses Niveau aufgefüllt.
Die vier Hausreihen auf der nordwestlichen Grundstückshälfte werden sich diesem Geländeverlauf anpassen.
Die drei Hausreihen parallel zur Ruhlstraße werden sich dem Höhenverlauf der Ruhlstraße anpassen.
Die Eingangsgeschoßfußbodenhöhe aller Wohngebäude darf max. 50cm über OK fertigem Gelände liegen.

7. Dachgestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von max. 45° auszuführen. Dachgauben sind zulässig. Kniestockhöhe max. 50cm. Dacheindeckung mit roten Dachziegeln oder Betondachsteinen.

8. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Ausführung als Maschendrahtzaun oder Holzlattenzaun.
Zwischen den Terrassen der Häuser kann die Grundstückseinfriedung als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,00m ausgeführt werden. Im Terrassenbereich können die Einfriedungen blickdicht mit einer Höhe von max. 2m ausgeführt werden.
Entlang der Debringer Str. kann die Grundstückseinfriedung mit Holzremisen mit einer Traufhöhe von max. 2 m und einem Pultdach mit Traufe zur Straße erfolgen. Tiefe der Remisen max. 1,2 m. Eindeckung des Pultdaches mit gleichem Material wie die Hauptgebäude. Straßenseitig sind die Remisen mit einer strukturierten Holzsichtschalung zu versehen und mit einzelnen rankenden Pflanzen zu begrünen..

9. Garagenstellplätze

Der Keller der vorhandenen Halle im nordwestlichen Grundstücksbereich soll als Tiefgarage genutzt werden. Hierzu sind Erweiterungsanbauten entsprechend den im Plan dargestellten Abgrenzungen zu errichten.

10. Pflanzmaßnahmen

Der Plan enthält Vorschläge für die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen. Grundsätzlich soll bei der Auswahl aller Gehölze, auch im privaten Bereich, auf standortgerechte einheimische Arten zurückgegriffen werden.
(z.B.: Linde, Eberesche, Esche, Walnuß, Ahorn, Obstbäume)

11. Schallschutz

Bei den Häusern entlang der Debringer Str. können passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Deshalb sollten ruhebedürftige Räume möglichst auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

12. Hinweis der Denkmalschutzbehörde

Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, daß auftretende Vor- und frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.7.1973, unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, Tel. 0951 / 40 950, Fax 0951 / 409 530 zu melden sind.

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Haupterschließungsstraße
- A.W. Anliegerstraße / Fußwege / Spielstraße
- ST Kfz-Stellplätze
- Baugrenze für Wohnbebauung
- Baugrenze der Tiefgarage
- Hauptfirstrichtung der Wohngebäude
- H Bushaltestelle

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

**Satzung
der Gemeinde Stegaurach
über den Vorhaben- und Erschließungsplan
für das Gebiet "Der Blumenhof"**

Aufgrund des Art. 2 § 7 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) v. 17.5.1990 (BGBl I S. 926) i. d. F. des Art. 2 Nr. 2 Buchst. e des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) v. 22.4.1993 (BGBl I S. 446) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) erläßt die Gemeinde Stegaurach aufgrund des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats vom 23.01.96 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 22.07.1996 folgende

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
für das Gebiet "Der Blumenhof"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Regelungen (Teil B):

Stegaurach, den 25.07.1996 ..... 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung: 01.08.1996 AMB

Planung: Arch. Büro Bernward Flenner / Stegaurach