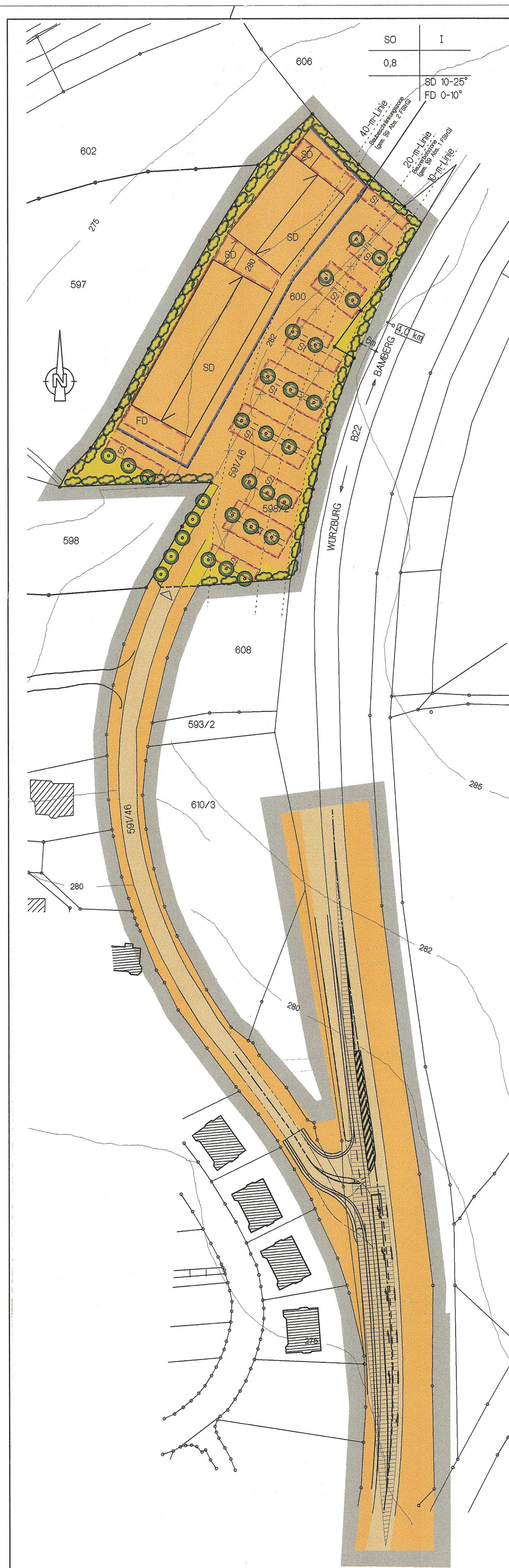




Die Gemeinde Stegaaurach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

des Art. 91 und Art. 7 Abs. 1 S. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BayRS 2192-I-I) (GVBl. S. 433)

des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1993 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Einführung des kommunalen Bürgerentscheides vom 27.10.1995 (GVBl. S. 730)

der gemeindlichen Stellplatzsetzung vom 16.12.1993 (Amtsblatt 01/94 S.4)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03. 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.90 (BGBl. I, S. 205)

diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Sondergebiet Nahversorgung" als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO-Nahversorgung Sondergebiet Einzelhandel (§11 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 0,80 Grundflächenzahl z.B. 0,80
2.2 I Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 Vollgeschoss
2.3 Vkl 1900 max. zul. Verkaufsfläche 1200 m² Verlegung, 700 m² neu

3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baulinie
3.2 Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr.28 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

5.0 Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

5.1 Pflanzgebote
Bäume, Mindestpflanzgröße 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Stammhöhe, 4x verpflanzt; Arten siehe B.6.4, Liste 1

Hinweis zu 6.1 Abweichungen zu pflanzender Bäume von den dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig.

5.2 Strauchgehölze, unter Beachtung der heimischen Vegetation, Mindestpflanzgröße 60 - 100 cm; Pflanzdichte mind. 1 Strauch je 25 m² Grünfläche; Arten siehe B.6.4, Liste 2

5.3 Kletter- und Rankpflanzen, Mindestpflanzgröße 80 - 100 cm; Pflanzdichte pro 10 m neuer Wandlänge, weitgehend ohne Fenster und Türen mindestens drei wüchsige Kletterpflanzen; durchwurzelbarer Bodenstaudraum pro Kletterpflanze mindestens 2 m² bei einer Mindestbreite von 0,5 m. Arten siehe B.6.4, Liste 3

6.0 Sonstige Planzeichen

6.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebengebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6.2 SI Stellplätze

6.3 WH 3,0-5,0 Wandhöhe als Mindest- und Maximalmaß, z.B. 3,0-5,0 m

6.4 SD Satteldach

6.5 FD Flachdach

6.6 F1 Firstrichtung

6.7 Einfahrt

7.0 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung, Ausnahmen

Das Bauland wird innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebiet Nahversorgung gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Gem. §1 Abs. 1 Bau NVO wird folgendes festgelegt:

1.1 Für das Sondergebiet Nahversorgung dürfen die folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht überschritten werden:
Lebensmittel (Vollsortimenter) ca. 1200 m²
mit Metzger, Bäcker, Lebensmittel, Getränkemarkt (postale Dienstleistungen nicht zugelassen)

Lebensmittel (Trockensortimenter) ca. 700 m²
Ausnahme: auch Non-Food-Sortiment zugelassen.

Darüber hinaus sind - innerhalb der Baugrenzen - die notwendigen Nebennutzflächen und Funktionsflächen etc. zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücks-/ Abstandsflächen

2.1 Es gelten die in Plan eingetragenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl. Wasserdurchlässig ausgeführte Stellplätze zählen nicht zur überbauten Fläche.

2.2 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

3.0 Höhenlage (§ 9 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Fußbodenoberkante der Gebäude richtet sich nach dem Verlauf der B 22. Im südlichen Bereich ca. 1,74 m unter der B 22 (siehe Begründung, Anlage Schnitt A-A) Im nördlichen Bereich ca. 2,79 m unter der B 22 (siehe Begründung, Anlage Schnitt B-B)

4.0 Stellplätze

4.1 Stellplätze können in der 20m-Bauverbotszone angelegt werden, allerdings ist vom Fahrbahnrand der B22 ein Abstand von 10 m einzuhalten.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze sind entsprechend den Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaaurach nachzuweisen. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4.2 Parkplatz- und Außenbeleuchtung muss mit Natriumdampf-Drucklampen ausgestattet werden.

5.0 Baugestaltung

5.1 Zulässig sind nur flach geneigte Satteldächer und Flachdächer.

Grelle Materialien und Farben sind unzulässig, ausgenommen davon sind z. B. die erforderlichen Signal- und Warnfarben. Bevorzugte Farben für Fassaden sind gelb. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

5.2 Anstriche und Fassadenverkleidungen

Für den Außenstrich führen nur gebrochene Farben verwendet werden.

Ebenso zugelassen sind entsprechend der Funktion technisch orientierte, moderne Fassadengestaltungen aus Metall sowie Stahl-Glas-Konstruktionen.

Soweit dies nicht durch gesetzliche Vorschriften (z.B. Brandschutz) oder betriebliche Anforderungen unmöglich ist, sind neue Wandlungen zu begründen.

Für nicht selbstklimmende Arten bzw. bei ungeeigneter Fassadenausführung sind Kletter- und Rankhilfen anzubringen.

5.3 Werbeanlagen

Am Gebäude kann Werbung angebracht werden. Ebenso sind Werbeanlagen 20 m vom Fahrbahnrand der B22 möglich.

6.0 Textfestsetzungen zur Grünordnung

6.1 Für total versiegelten Flächen, wie Gebäude, sowie Stellplätze und deren Zufahrten, werden abzüglich der teilweise Entseelung der Bundesstraße B 22 (alt) Ausgleichsflächen im Faktor x 0,3 (landwirtschaftliche Fläche) gefordert. Die zu erbringende Ausgleichsfläche ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

6.2 Neu anzulegende Stellplätze sind durch Bäume der Pflanzliste 1, Ziffer 6.5 zu untergliedern. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern der Liste 2 ist in geeigneten Bereichen vorzusehen.

6.3 Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen.

6.4 Artenliste

Liste 1	Bäume	Eberesche
Sorbus aucuparia		Feldhorn
Acer caespitosa		Sandbirke
Betula verrucosa		Hainbuche
Carpinus betulus		Wildapfel
Malus var.		Wildbirne
Pyrus var.		Vogelbeere
Sorbus aucuparia		Mehlbeere
Sorbus aria		Obstbäume in Arten
Malus, Prunus, Pyrus spec		

Liste 2

Sträucher	Hassel
Corylus avellana	Hartiege
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Comus mas	Weißdorn
Crataegus monogyna	Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Wildapfel
Malus silvestris	Weichselkirsche
Prunus mahaleb	Schlehe
Prunus spinosa	Heckenrose
Rosa canina	Wildrose
Rosa multiflora	Holunder
Sambucus nigra	Salweide
Salix caprea	

Liste 3

Kletter- und Rankpflanzen	Hopfen
Humulus lupulus	Wilder Wein
Parthenocissus quinifolia	Vitex
Parthenocissus tricuspidata	Knöterich
Polygonum auberti	

6.5 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Straße unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 3,00 m

6.6 Aus Verkehrssicherheitsgründen ist ein Blend- und Sichtschutz in Absprache mit dem Straßenbauamt zu errichten (z.B. ca. 3,0 m breiter und dichter Pflanzstreifen). Der Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand beträgt 6,0 m.

6.7 Für Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 10m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

7.0 Verkehrsflächen

7.1 Die Erschließung des Baugebietes über eine neue Einmündung bei ca. Str.-km 4,315 der Bundesstraße 22 erfordert aus verkehrstechnischer Sicht die Anlage eines Linksabbiegestreifens einschl. aller damit verbundenen Umbauarbeiten (§1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. § 3 Abs. 1 FStrG)

7.2 Die vorhandenen Schutzplanken sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraße ab Str.-km 4,0 in Richtung Süden, auf eine Länge von ca. 170 m in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zu verlängern.

C. Hinweise

1.0 durch Planzeichen

- 1.1 600 z.B. 600 Flurstücksnummer
- 1.2 bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.5 vorgeschlagene neue Baukörper
- 1.6 Unterteilung des Straßenraumes
- 1.7 Höhenlinie in m
- 1.8 Maße in Meter, z.B. 20,0 m
- 1.9 Bauverbotszonen, z.B. 20-m-Linie
- 1.10 Sichtdreieck

2.0 durch Text

2.1 Die elektrische Energie wird über Kabelanschlüsse den Neubauten zugeführt.

2.2 Verteilerschränke können auf Privatgrund errichtet werden, wenn keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlicher Grund vorhanden ist (Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.1999)

2.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise:

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Das Niederschlagswasser des Geltungsbereiches darf in den Straßenbegleitgraben der B 22 eingeleitet werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen muß gewährleistet sein, daß der Abfluss des Niederschlagswasser von der Bundesstraße bzw. dem Straßengrund nicht behindert wird.

D. Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaaurach hat am 14.09.1999 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluß wurde am 01.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Stegaaurach, 30.09.1999



1. Bürgermeister

2.0 Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.1999 hat am 07.10.1999 stattgefunden.

Gemeinde Stegaaurach, 30.09.1999



1. Bürgermeister

3.0 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 08.10.1999 wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.1999 bis 13.12.1999 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Stegaaurach, 30.09.1999



1. Bürgermeister

4.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaaurach hat laut Beschluß des Gemeinderats vom 22.12.2000 gem. § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.12.1999 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Stegaaurach, 30.09.1999



1. Bürgermeister

5.0 Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Stegaaurach vom 22.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stegaaurach in Stegaaurach zu jedermanns Ansicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gemeinde Stegaaurach, 30.09.1999



1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE STEGAURACH: SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG

MASSTAB:

1:1000

DATUM:

30.09.1999

GEZEICHNET:

Sch

PLANUNG:



GERÄNDERT AM: 08.10.1999
22.12.1999

1/b + 594,0 / 570,0 (0,28m²)

Namtschek, 15