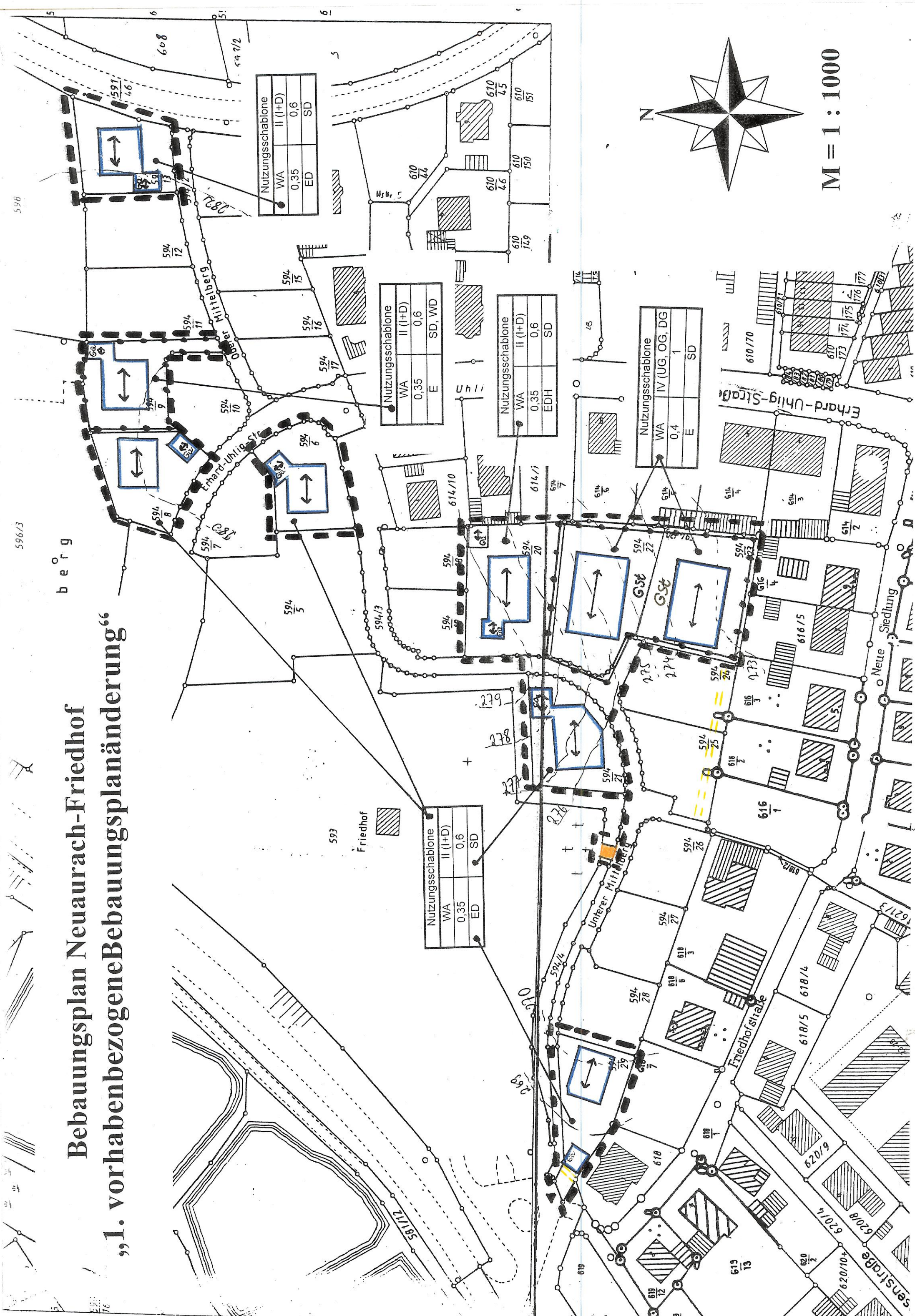


Bebauungsplan Neaurach-Friedhof
„1. vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung“



Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Neaurach - Friedhof“
zur 1. vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanVO 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurach vom 16. 12. 1993 (Amtsblatt 01/94 S. 4)

Präambel:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt der ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 13.02.2001, der zusammen mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, der Begründung zum Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

Die übrigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung „Neaurach-Friedhof“ bleiben unverändert, sie gelten auch für diesen Änderungsbereich

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Stegaurach
Bauverwaltung
Schloßplatz 1
96135 Stegaurach
Tel. 0951/9922240, FAX 0951/9922266

Stegaurach, den 13.02.2001

Andreas Geck

Vorentwurf vom 28.11.2000

geändert am 13.02.2001

ergänzt am 13.02.2001

A. Festsetzungen

1. Änderungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
 - 2.1 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - 2.3 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
 - 2.4 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze § 20 BauNVO (Erdgeschoß und Dachgeschoß jeweils als Vollgeschoß) (Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß jeweils als Vollgeschoß)
 - 2.5 Baugrenzen § 23 BauNVO
 - 2.6 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung

3. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

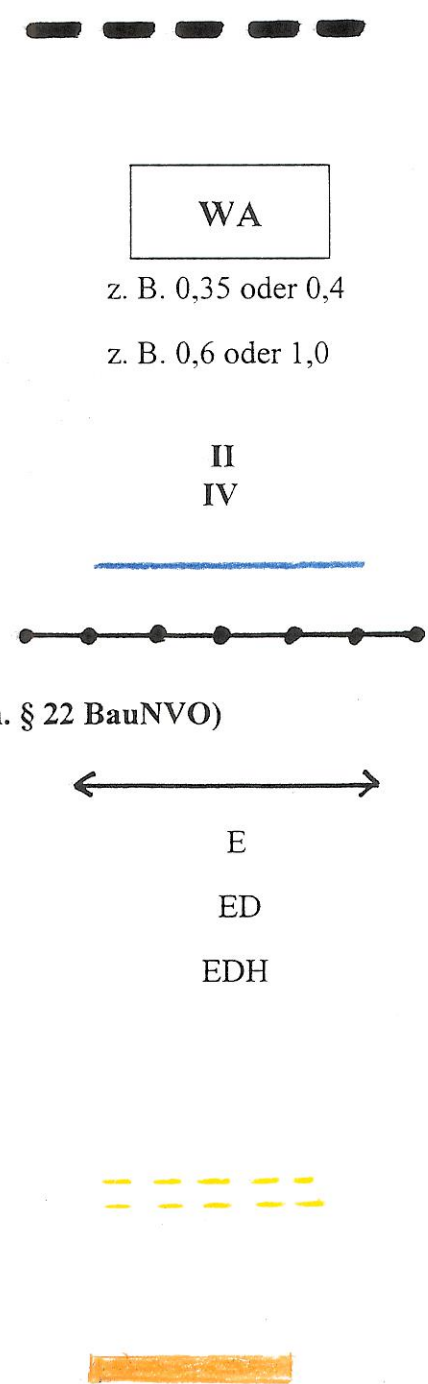
- 3.1 Hauptfirstrichtung
- 3.2 offene Bauweise nur Einzelhäuser sind zulässig
- 3.3 offene Bauweise nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser sind zulässig
- 3.4 offene Bauweise nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig
- 3.5 Stellplätze und sonstige nicht unbedingt zu versiegelnde Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4. zu belastende Flächen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Fußweg



6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. BayBO)

- 6.1 Dachgestaltung:
 - 6.1.1 SD
Die Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 42 +/- 3° auszuführen
 - 6.1.2 MD, WD
Die Dächer sind als Mansardendächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 42 +/- 3° auszuführen
- 6.2 Kniestock
Der Kniestock darf max. 50 cm betragen
- 6.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig

7. Regenwassernutzung

Der Einbau einer Regenwasserzisterne ist für jedes Baugrundstück verbindlich vorgeschrieben. Das Fassungsvermögen muß mindestens 3 cbm pro Wohneinheit betragen. Näheres ist im Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung geregelt.

8. Energieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)

Die Gebäude müssen eine Heizungsanlage mit Gas-Brennwerttechnik erhalten. Die Errichtung eines Kachelofens mit Holzfeuerung ist jedoch als Zusatzheizung zulässig.

B. Hinweise

1. Erklärung der Nutzungsschablone

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform

2. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenfestsetzung (FOK-EG) der Gebäude erfolgt durch die Gemeinde Stegaurach vor Baubeginn. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt

3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, wobei jedoch die Errichtung von Zisternen für die Regenwassernutzung vorgeschrieben ist.

4. Schallschutzmaßnahmen

Aus Gründen des Schallschutzes wird empfohlen, daß ruhebedürftigen Räume nicht auf der, der Straße zugewandten Seite errichtet werden.

5. Höhenschichtlinien

C. Verfahrensvermerke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neaurach - Friedhof 1. vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung“

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 28.11.2000, die Änderung des Bebauungsplanes „Neaurach-Friedhof 1. vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung“ beschlossen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung gem. § 13 Ziffer 2 BauGB im vereinfachten Verfahren, auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird verzichtet. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 29.12.2000 im amtlichen Mitteilungsblatt der VG-Stegaurach Nr. 1/01 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.12.2000, wurde mit der Begründung in der Fassung vom 31.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 09.01.2001 bis 12.02.2001 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde gemäß § 4 Abs. 1 S. 2 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 13.02.2001 den Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 13.02.2001 als Satzung beschlossen.

4. Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschuß wurde am 01.03.2001 im amtlichen Mitteilungsblatt der VG-Stegaurach Nr.03/01 ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist somit mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Stegaurach, den 01.03.2001

Siegfried Stengel
1. Bürgermeister

