

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

SO Seniorenzentrum Sondergebiet für ein Seniorenzentrum

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GFZ 0,9 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze
III - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise, § 22 BauNVO,
FD/PD Flachdach / Pultdach
0° - 10° Dachneigung (Unter- und Obergrenze)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich
Private Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Grünfläche - Ausgleichsmaßnahmen
Private Grünfläche
Heckenbestand zu erhalten

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Hauptabwasserleitung, unterirdisch
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Offener Graben, Fließrichtung
- Flurstücksnummern
- Grenze des tatsächlichen Überschwemmungsbereiches bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100)

8. NUTZUNGSSCHABLONE :

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Vollgeschosse max.
Dachform	Dachneigung

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

1. Art der baulichen Nutzung :

Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO), Sondergebiet für ein Seniorenzentrum.

2. Gebäude und bauliche Anlagen:

Zahl der Vollgeschosse : Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 10°

Nebengebäude:

Betriebliche Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen sind an die Hauptgebäude baulich und gestalterisch anzuschließen.

3. Begrünung, Grünordnung:

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Grünfläche anzulegen und vorzugsweise mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzliste einzureichen.

Heckenbestand / Tränkegraben :

Der vorhandene, im Plan eingetragene Heckenzug entlang des Tränkegrabens und der Graben selbst sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen. Nicht zugelassen ist ebenfalls die Auslichtung oder Umgestaltung die der charakteristischen Eigenart widerspricht. Der Heckenbestand ist in seiner Eigenart durch einzelstammweise (plenterartige) Nutzung zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung werden innerhalb des Planungsgebietes durchgeführt. Im nördlichen Bereich ist eine Fläche von ca. 800 m² um den zweifachen Faktor ökologisch aufzuwerten. Dies geschieht durch anlegen einer Feuchtmulde, Anpflanzung eines kleinen Weidengehölzes und Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur. Pflege: alternierende Mahd der Staudenflur alle zwei Jahre im Herbst. Die 15-jährige Pflegebindung beginnt im Jahre 2004 und endet 2019. Die Fläche ist im Planteil des Bebauungsplanes als Fläche zur Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt und ist an das Ökoflächenkataster zu melden.

4. Befestigte Flächen:

Die befestigten Flächen innerhalb der Grundstücke sollten mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster) ausgebildet werden, der Unterbau für diese Flächen sollte ebenfalls wasserundurchlässig sein.

5. Abstandsflächen:

Die festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand.

6. Stellplätze:

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurach wird für den Sonderfall "Seniorenzentrum - Betreutes Wohnen" pro Wohneinheit 1 Stellplatz gefordert. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

7. Dachwässer:

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, müssen die unverschmutzten Dachwässer vom sonstigen Schmutzwasser getrennt abgeleitet werden. Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist über die Feuchtmulde (naturnahes Rückhaltebecken) hinweg in den Vorfluter entlang der östlichen Grundstücksgrenze einzuleiten. Das Rückhaltevolumen der Feuchtmulde sollte anhand des Merkblattes M 153 "Rundlungsempfehlungen für die Regenwasserbehandlung" und des Arbeitsblattes A 117 ermittelt werden. Für die Versickerung oder Einleitung in den Tränkegraben bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Trennung der unverschmutzten Dachwässer von sonstigem Oberflächenwasser und der übrigen Abwässer ist in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen.

8. Lärmschutz:

An den Planungsbereich grenzt in südöstlicher Richtung ein Schützenhaus mit Schießanlage an, wobei die genehmigten Kleinkaliber-Schießstände durch den Schützenverein Huupertus e. V. bisher noch nicht errichtet wurden. Folglich kann es beim Betrieb am Seniorenzentrum zu entsprechenden Lärmmissionen kommen. Es sind daher geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

III. HINWEISE:

1. Baugrund / Grundwasser / Überschwemmungsbereich :

Im Bereich des Planungsgebietes handelt es sich überwiegend um aufgefülltes Gelände. Es ist daher dringend erforderlich eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, um Gründungsbedingungen und eventuell vorhandene Altlasten festzustellen. Über Grundwasserverhältnisse liegen keine amtlichen Messergebnisse vor, es sind jedoch hohe Grundwasserstände zu erwarten.

Im Bereich des Vorhabens ist bisher kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, es handelt sich jedoch lt. Stellungnahme des Landratsamtes bzw. des Wasserwirtschaftsamtes um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Um belastbare Aussagen über die tatsächliche Ausdehnung eines Überschwemmungsbereiches, mögliche Wasserspiegeln sowie über die Abflussleistungsfähigkeit des Tränkegrabens zu erhalten wurde ein hydraulisches Gutachten mit der hydraulischen Berechnung für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ 100) erstellt. Das Gutachten wurde vom Wasserwirtschaftsamt geprüft, das Gutachten und insbesondere folgende Punkte sind daher für das Vorhaben zu beachten:

1. Hochwassersicherheit der Bebauung :

Die Höhenlagen der Erdgeschoss - Fußbodenoberkante der Gebäude werden auf NN 268,00 festgelegt. Vor den Gebäuden im nördlichen Bereich ist zusätzlich eine Geländemodellierung in Form einer Anwallung durchzuführen. Die Anwallung, ca. 25 cm hoch, soll dabei an der Oberkante mind. 3,0m breit sein und die Böschung sollte flacher als 1:3 ausgebildet werden. Die Anwallung muss in Richtung Süden im rechten Uferbereich des Tränkegrabens auslaufen und dort anbinden, wo bereits die Bodenoberkante der Gebäude ein Freibord von 50 cm zum berechneten HQ 100 Wasserspiegel einhält. Sind bei den Gebäuden Keller geplant, so sind diese Keller bis zum berechneten HQ 100 Wasserspiegel + 50 cm Freibord als wasserdichte Wannen auszubilden.

2. Wirksamer Retentionsausgleich :

Der Retentionsraumverlust von ca. 1000 m³ ist auf der gemeindlichen Fläche Fl.Nr. 541 Gmkg. Stegaurach auszugleichen. Die Ausführung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt in Detail abzustimmen, mit dem Ziel eine wechselfeuchte, unregelmäßig gestaltete Fläche auf naturnaher Weise zu erstellen.

3. Sicherung des Wasserabflusses :

Um den Hochwasserabfluss sicherzustellen sind insbesondere im Bereich des Seniorenzentrums Unterhaltungsmaßnahmen am Tränkegraben erforderlich. Unterhaltspflichtig ist bei Gewässern III. Ordnung die Gemeinde. Ein mit den Rechenannahmen abgestimmtes Unterhaltungskonzept ist im Vorgriff der Maßnahme durch die Gemeinde am Tränkegraben umzusetzen und mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Damit die Unterhaltung am Tränkegraben durch die Gemeinde auch nach der Baumaßnahme möglich bleibt, sollte ein Mindestabstand der Gebäude von 5,0 m zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung während der Bauarbeiten) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

2. Feuerwehrzufahrten :

Im Bereich der Grundstücke mit einer größeren Tiefe als 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Erfordernisse für Feuerwehrzufahrten und Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken gemäß BayBO und sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu beachten.

3. Bodenfunde, Eodendenkmale :

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodeneraltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LD gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

4. Öko - Haushalt :

Außenbeleuchtung : Als konfliktmindernde Maßnahme für den Naturhaushalt wird empfohlen, eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (z. B. Natriumdampflampen) zu verwenden.

5. Benachbarter Waldbestand :

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze reicht das Vorhaben bis dicht an den Waldbestand der Fl. Nr. 547 heran.

1) Im Waldgesetz des Bundes und des Freistaates wird der Walderhaltung und der Sicherung einer nachhaltigen Bewirtschaftung eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Bewirtschaftung wird wesentlich, wenn nicht unzumutbar erschwert, wenn im Fallbereich der Bäume Gebäude entstehen.

2) Bäume, auch wenn es sich um sogenannte stabile Bäume handelt, können aus besonderem Grund, wie z. B. starker Sturm, Blitzschlag, innere, nicht erkennbare Schäden unkontrolliert umfallen und stellen eine Gefahr für Leben und Gesundheit der Bewohner von Häusern, die im Fallbereich stehen, dar. Die im vorliegenden Fall wachsenden Eichen und Erlen sind zwar wegen ihres tiefreichenden Wurzelsystems gut verankert. Aber Erlen neigen leicht zu Kernfäulen und sind wegen schneller Alterung möglichst bis zum Alter 80 zu nutzen. Andernfalls steigt das Risiko von Fäulen extrem an. Eine vorzeitige Fäule, die i. d. R. nicht zu erkennen ist, kann nicht ausgeschlossen werden.

Aus den Punkten 1) und 2) ergibt sich, dass eine Bebauung, die näher als eine Baumlänge (hier ca. 25 m) an den Wald heranreicht, für die Bewohner der Gebäude eine Gefährdung von Leben und Gesundheit mit sich bringt, sowie den Waldbesitzer in seiner Bewirtschaftung stark behindert. Ein solcher Abstand von mindestens 25 m zum Wald ist daher die sicherste Lösung, den gesetzlichen Forderungen nachzukommen.

Sollte nur eine kürzere Distanz zum Wald in Frage kommen, werden technische Maßnahmen zur Ausschaltung der genannten Gefahr für Leben und Gesundheit der Bewohner notwendig.

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Aufstellungsbeschluss :

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 13.05.2003 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Seniorenzentrum Stegaurach - aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange :

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.06.2003 bis 07.07.2003 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 30.05.2003 gebeten innerhalb eines Monats zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben.

3. Auslegung :

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 15.07.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die Auslegung beschlossen. Der Entwurf mit Begründung, in der Fassung vom 15.07.2003, hat im Rathaus der Gemeinde Stegaurach in der Zeit vom 11.08.2003 bis 12.09.2003 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden von dieser Auslegung in Kenntnis gesetzt.

4. Satzungsbeschluss :

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 23.09.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.09.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

5. Rechtsverbindlichkeit :

Der Satzungsbeschluss wurde am 01. Okt. 2003 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie die Rechtsfolgen ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Stegaurach den 13. Okt. 2003
Siegfried Stengel, 1. Bürgermeister

GEMEINDE STEGAURACH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"SENIORENZENTRUM STEGAURACH"
ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 23.09.2003
ARCHITEKT DIPL. ING. (FH) E.O.WEBER TEL. 09193 / 8979
GLEWITZER STR. 2 91315 HÖCHSTADT FAX 9193 / 3707

