

9. g
„Kreuzweiher Rollstuhl“

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes – Präambel

Für die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung „Kreuzweiher - Rollstuhlwohkonzept, gilt der vom Planungsbüro ZORN Massivhaus GmbH, Hirschaid, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom und das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, welche zusammen mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Durchführungsvertrag den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen basiert auf:
Dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen sowie der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurach vom 16.12.1993 (AMB der VG Stegaurach 01/94)

A. Verbindliche Festsetzungen

1. Änderungsbereich (9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
	Baugrenze
0,6 (GRZ):	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
1,0 (GFZ):	Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
I + D	Zahl der Vollgeschosse

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



Hauptfirstrichtung



Offene Bauweise nur Einzelhäuser sind zulässig

Stellplätze und sonstige nicht unbedingt zu versiegelnde Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Anwandweg
	Private Zufahrt

5. Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr.5 u. Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BbauGB)



Öffentl. Grünfläche

6. Schallschutz

Im Südosten der Erweiterungsplanung sind in ruhebedürftigen Wohnräumen Schallschutzfenster SSKL 3 einzubauen, wobei entsprechende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. BayBO

Dachgestaltung:	SD ; Satteldach für den Altbestand 38°
Dachaufbauten:	Dachaufbauten, auch als Schleppdachgaube (Gesamtbreite <= 6 m), sind zulässig (siehe Begründung)
Höhenlage:	die Höhenlage des geplanten Gebäudes ist dem Bestand anzupassen.
Abstandsflächen:	Bezüglich der Abstandsflächen sind Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO einzuhalten. Grenzbauwerke müssen der Vorschrift des Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

8. Weitere Verpflichtungen § 12 Abs. 1 BauGB

Erschließung	Die verkehrsmäßige Erschließung hat über die Ortsstraße „Lerchenweg“, zu erfolgen
Heizung:	Die Heizungsanlage ist mit Ferngas zu betreiben
Zisterne:	Es ist eine Zisterne für Regenwassernutzung (Gartenbewässerung) mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,5 cbm zu errichten

B. Hinweise

1. Erklärung der Nutzungsschablone

Nutzungsschablone	
Art d. baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachgestaltung

2. Höhenlage der Gebäude

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

3. Entwässerung

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

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kreuzweiher, bleiben unverändert, sie gelten auch für diesen Änderungsbereich.

C. Verfahrensvermerke:

Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung „Kreuzweiher – Rollstuhlwohkonzept,“

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 14.03.2000 und 25.04.2000 gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers Rollstuhl Wohnkonzept GmbH, Stegaurach, für das Grundstück Fl.Nr. 590/24 Gmkg. Stegaurach die Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzweiher - Rollstuhlwohkonzept, als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2000 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand bei einer Interessenversammlung am 06.07.2000 statt.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2000 bis 11.09.2000 öffentlich ausgelegt.

Auf Antrag des Vorhabenträger wurde das Plankonzept geändert, der Gemeinderat hat dies in seiner Sitzung am 09.07.2002 gebilligt.

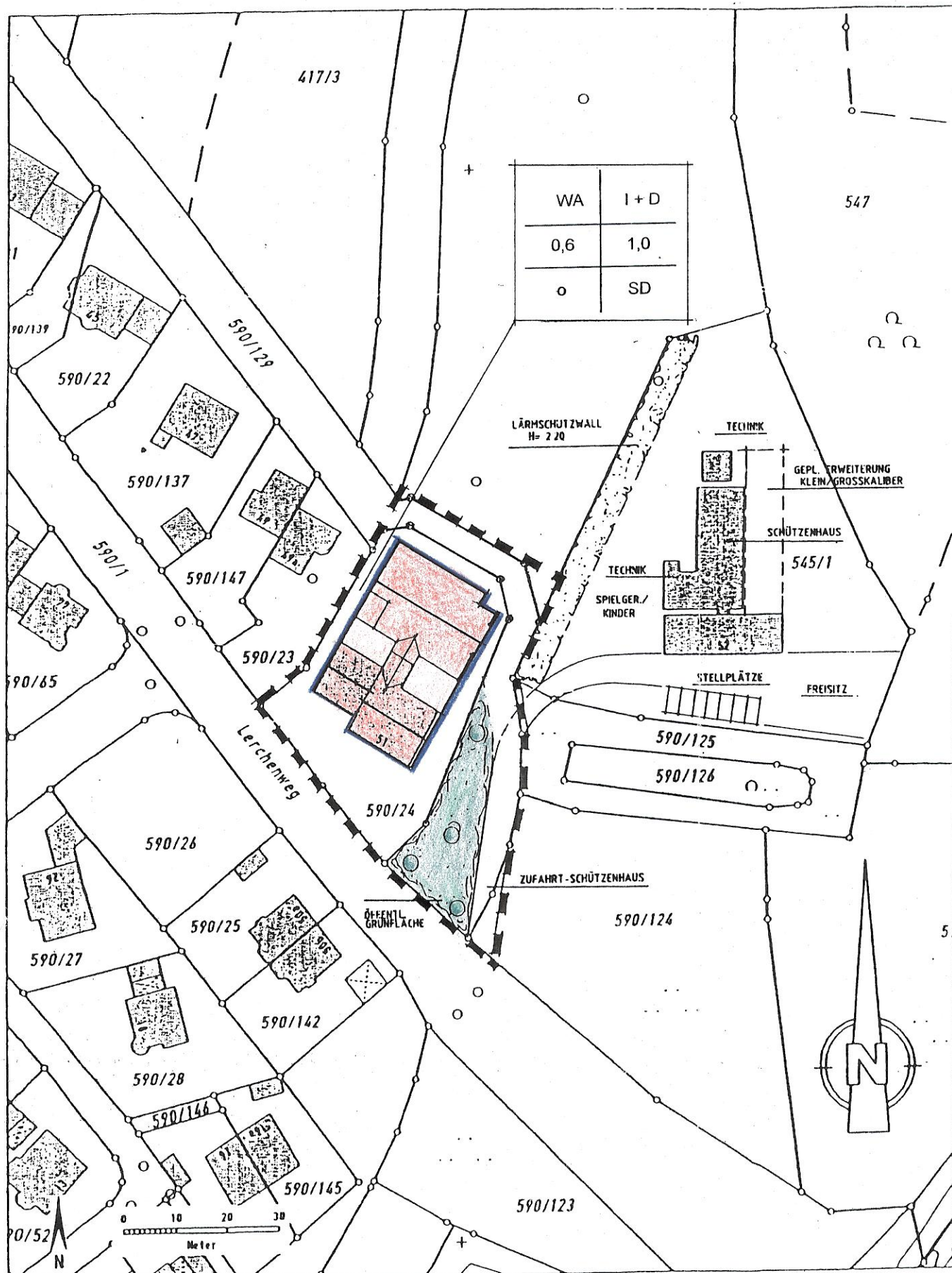
Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom Mai 2002 wurde in der Zeit vom 09.08.2002 bis 13.09.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung vom 14.01.2003 die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung und die dazugehörige Begründung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.01.03 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde im Februar 2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stegaurach – Bauamt – zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Die vorhabenbezogene Bebauungsplan-änderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsnachfolgen der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Stegaurach, den 03. FEB. 2003

Siegfried Stengel
1. Bürgermeister



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Stegaurach Vermessungsamt Bamberg, 22.05.2002
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.