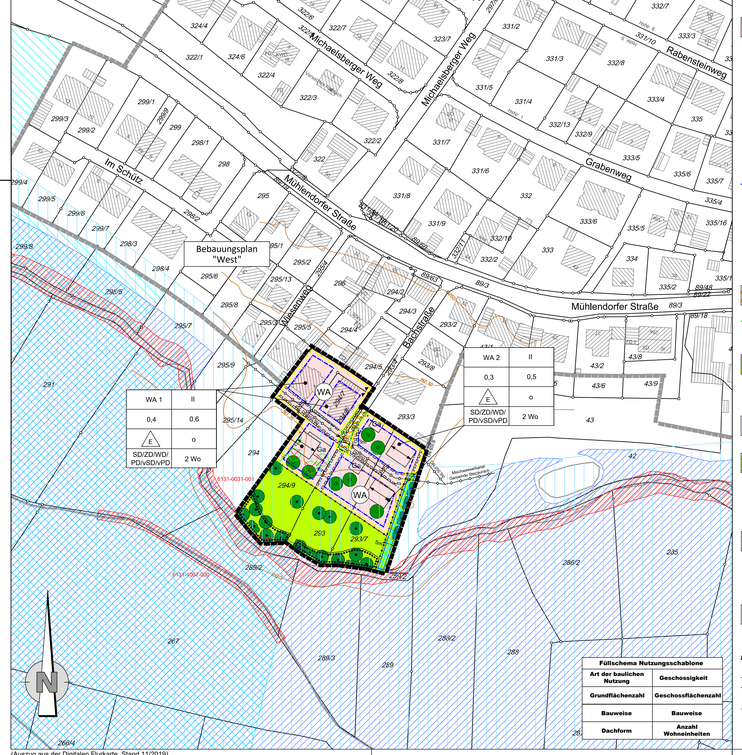
Gemeinde Stegaurach

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bachstraße"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 11/2019)

I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach beschließt den von der Ingenieurakitengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan (vBBP/GOP) mit der Bezeichnung "Bachstraße" in der Fassung vom 26.05.2020 als Satzung. Rechtsgrundlagen des vBBPs/ GOPs sind

das **Baugesetzbuch** **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die **Planzeichenverordnung** **(PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung** **(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines (Allg.) Wohngebiet ("WA1", ("WA2"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

2 Wo — Maximal (max.) zulässige Zahl der Wohneinheiten (Wo) je Wohn-/Hauptgebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,4 — Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

z. B. (0,6) — Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO

II — Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), § 20 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO

o — Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO

Hauptgebäude-/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

4. Verkehrsflächen

Öffentliche (öffent.) Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen

Private Grün-/Gartenflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen (Errichtung von Kellergeschossen unzulässig), § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung " Fläche für Ableitungsgraben", § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Erhaltung von Einzelbäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Erhaltung von Sträuchern, Hecken, Feldgehölzen

Rodung von Bestandsgehölzen zulässig, sofern bautechnisch notwendig

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vBBPs/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den in der nebenstehenden Planzeichnung mit "WA1" und "WA2" gekennzeichneten Bereichen wird ein "Allg. Wohngebiet" gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird gem. § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass in dem sich aus den Sätzen 1 und 2 ergebenden Rahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vBBPs/GOPs nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.1.2 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei Wohneinheiten (Wo) zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO im "WA1" wird mit 0,4 und im "WA2" mit 0,3 festgesetzt. Die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO wird im "WA1" mit 0,6 und im "WA2" mit 0,5 festgesetzt.

1.2.2 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. zwei (II) VG zulässig.

1.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe von Wohn-/Hauptgebäuden wird mit 8,75 m festgesetzt (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]: Oberkante [OK] Rohfußboden [RFB] Erdgeschoss [EG]).

1.2.4 Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG von Wohn-/Hauptgebäuden gilt ein Maß von 0,65 m. Für Baugrundstücke, die im Verhältnis zu den Längen ihrer seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine Erschließungsstraße grenzen, gilt folgender unt. HBP: Höhe des höchsten Punktes der FOK der Erschließungsstraße an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze), gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Zulässig ist die Errichtung freistehender Einzelhäuser (E) in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.3 Die vorgegebenen Hauptgebäude-/Firstrichtungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO verbindlich festgesetzt.

1.3.4 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur SBL einhalten bzw. sofern Carports und Stellplätze die Vorgaben des § 9 der (im Internet auf der gemeindlichen Homepage einsehbaren) Satzung der Gemeinde Stegaurach für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösung (StellplS) in der aktuellen Fassung einhalten.

1.3.5 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-, Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen o. ä.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur SBL einhalten.

1.4 Verkehrsflächen

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird eine öffentl. Verkehrsfläche mit der bes. Zwb. "Wohnstraße, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdischer Verlegeweise festgesetzt.

1.6 Grünflächen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden private Grün-/Gartenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die in der Planzeichnung als "WA1" und "WA2" gekennzeichneten Bereiche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB als Gebiet festgesetzt, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche Maßnahmen (Errichtung von Kellergeschossen ist unzulässig) getroffen werden müssen.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.8.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt und insbesondere während der Bauzeit zu schützen. Zulässig ist ausschließlich die Rodung des in der Planzeichnung besonders gekennzeichnete Gehölzbestandes, jedoch auch nur dann, wenn dieser aus bau- und/oder platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung der Wohngebäude, Stellplätze, Garagen o. ä.) stört und die Rodung insofern tatsächlich unvermeidbar ist.

1.8.2 Für Baumneupflanzungen auf Privatgrund gilt: Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens (mind.) ein standortgerechter, stadtklimaresistenter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv]., mit Drahtballen [mDb.] oder mit Ballen/ Tuchballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand).

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

1.9.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen entlang der Westgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 293 (Gemarkung [Gmkg.] Stegaurach) werden mit Geh-/Fahrrechten (Breite 4,0 m) zu Gunsten des Eigentümers der hinterliegenden privaten Grün-/Gartenflächen auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 293 und 293/7 (beide Gmkg. Stegaurach) zu belastende Flächen festgesetzt.

1.9.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 293, 293/7, 294, 294/8 und 294/9 (alle Gmkg. Stegaurach) werden mit Leitungsrechten (Mischwasserkanal DN 300 - DN 600) zu belastende Flächen (Breiten bis 3,0 m beiderseits der Leitungsachse) zu Gunsten der Gemeinde Stegaurach zu belastende Flächen festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Im Bereich der Wohn-/Hauptgebäude sind das Sattel- (SD), das Zelt- (ZD), das Walm- (WD), das Pult- (PD), das versetzte Sattel- (vSD) und das versetzte Pultdach (vPD) zulässig.

2.2.2 Dacheindeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetönten, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldacheindeckungen sind allgemein unzulässig.

2.2.3 Flächdächer sind nur im Bereich von Garagen/Carports und sonstiger untergeordneter Nebenanlagen zulässig; sie sind mind. mit einer extensivem flächigen Dachbegrünung (z. B. Anspritzbegrünung, Sedum-Sprossensaat) zu versehen.

2.2.4 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendefekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/Neigung o. ä.) zu vermeiden.

2.3 Fassadengestaltung

2.3.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben, stark kontrastierender Farbkombinationen sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

2.3.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig.

2.4.2 Zaunsockel dürfen nur an der vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 0,20 m errichtet werden (unt. HBP: FOK Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze bzw. FOK Baugrundstück; ob. HBP: OK Zaunsockel). An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: UK Zaun) aufweisen. Grenzständige Zäune (einschließlich Zaunsockel) dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL/vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Zaunbore/-lüren müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

2.4.3 Grenzständige Sichtschutzzäune/-einrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen/Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL; ob. HBP: OK Zaun) zulässig.

2.5 Untergeordnete Nebenanlagen

Nebenanlagen (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen o. ä.) sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 20,0 m² zulässig.

2.6 Nicht überbaute Flächen

2.6.1 Die Befestigung von Terrassenflächen z. B. mit Betonpflaster, Betonplatten, Klinker, Fliesen, Naturstein- oder Holzbelägen o. ä. ist zulässig. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Müllagerung o. ä.) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spaltfugen, wassergeb. Bauweisen).

2.6.2 Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung sog. Stein-/Schottergärten, d. h. die flächige Ausführung/Andeckung von Sanden, Splitten, Kiesen, Schotten und/oder sonstiger natürlicher Mineralgemische im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen (Ausnahmen: Sandspielkästen, Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten, Trautsteifen o. ä.).

2.7 Straßenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der Verkehrsfläche bes. Zwb. sind kalt- bzw. warmweiß leuchtende LED-Lampen zu verwenden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Verwendung von Koniferen zu Zwecken der privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte. Weiterhin zu verwenden sind Gehölzarten, denen auch als sog. Bienenweide/Bienennährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise

Die Ausführungen in der Planbegründung in Kapitel (Kap.) 11.1 ("Schutzgebiete"), in Kap. 11.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 11.3 ("Altlasten"), in Kap. 11.4 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 11.5 ("Geothermie"), in Kap. 11.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") und in Kap. 11.7 ("Sonstige Schutzgüter") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 12.5.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 12.9 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), in Kap. 13.7 ("Nicht überbaute Flächen"), in Kap. 13.9 ("Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern"), in Kap. 13.10 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 13.11 ("Klimaschutz"), in Kap. 14 ("Artenschutzrechtliche Belange") sowie in Kap. 15 ("Gestalterische Ziele der Gründordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 bis 1.2.4 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Baueingabe durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.

3. Verkehrsschutz

Die zur Herstellung der Verkehrsfläche bes. Zwb. ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der Verkehrsfläche bes. Zwb. entlang der SBL auf Privatgrund errichtet werden sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge der Verkehrsfläche bes. Zwb. ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Ihre Nutzung steht dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich ausschließlich den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffer 1.8.2.

5. Immissionsschutz

5.1 Die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Kap. 12.10 ("Immissionsschutz") der Planbegründung sind zentrale Bestandteile dieses Bauleitplanes. Auf die dort gemachten Ausführungen wird verwiesen. Um Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.

5.2 Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen usw.) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) wird die Einhaltung eines Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) dringend empfohlen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde Stegaurach im Rahmen der Bauvorlage hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangen.

6. Sonstige Satzungen

Die Vorgaben der gemeindlichen "StellplS" sind zu beachten. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Vorgaben der Entwässerungssatzung.

7. Belange des Bodenschutzes

Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach § 1 a Abs. 2 BauGB und § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19 731, auszuführen.

8. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen

Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

9. Artenschutzrechtlicher Belange

Die in der Kap. 14.3 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion") der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und entweder im Rahmen der Baugenehmigung mittels Auflagen/Hinweis durch Aufnahme der Auflagen bzw. mittels eines städtebaulichen Vertrages zu sanktionieren.

10. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen

Die in der Planunkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Stegaurach (Schloßplatz 1, 96135 Stegaurach, Erdgeschoss, Bauamt, Zimmer Nr. 2) von jedermann nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene (Vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude

700 — Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern (gem. amtlicher digitaler Flurkarte)

Ga — Wohn-/Hauptgebäude und Garage bzw. Carport/Stellplatz (jeweils unverbindliche Standortvorschläge)

Grundstücksein- bzw. Ausfahrt (unverbindlicher Standortvorschlag)

Anpflanzung von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen geplant (unverbindlicher Vorschlag)

260 — Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand, Quelle: "Bayern Atlas Plus")

Vorhandener Entwässerungsgraben/Ableitungsgraben

VI. KENNZEICHNUNGEN

Wassersensible Bereiche

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, HQ_{100} der Aurach (vorläufig gesichert: 22.10.2008)

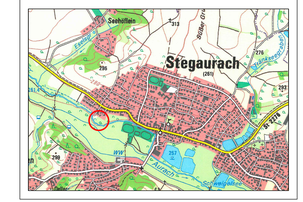
VII. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Trinkwasserschutzgebiet "Auracher Gruppe", Stegaurach TB II-IV, festgesetzt am 04.11.2005

6131-0031-001 — Amtlich kartiertes Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (mit Biotop-Nr.)

Bestehende unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen

Geltungsbereiche benachbarter rechtskräftiger Bebauungspläne



Gemeinde Stegaurach

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bachstraße"

Entwurfsverfasser: Ingenieurakitengesellschaft Höhnen & Partner, Ingenieure, Beratende Ingenieure, 179 374

Entwurf: 14.01.2020
Satzung: 26.05.2020

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung vom 26.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung "Bachstraße" nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2020 bis 25.03.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.01.2020 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2020 bis 25.03.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.05.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.05.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Stegaurach, den 27.05.2020

1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gemeinde Stegaurach, den 15.06.2020

1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 01.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Stegaurach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Stegaurach, den 01.07.2020

1. Bürgermeister