

9i Seniorenwohnanlage

Gemeinde Stegaurach

Vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung „Kreuzweiher“

Seniorenwohnanlage



MAßSTAB 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 und § 30 BauGB

----- Grenze des Änderungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung § 11 BauNVO

SO

Sondergebiet "Betreutes Wohnen - Senioren"
Das Sondergebiet dient der Errichtung einer Anlage für betreute Senioren-Wohnungen.
Für das Sondergebiet wird die gleiche Schutzwürdigkeit wie für ein allgemeines Wohngebiet (gemäß § BauNVO) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO

IV

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze § 16 BauNVO
Wandhöhe 1.-3. Geschoss 8,70 m + IV 3,05 m

0,6

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

1,29

Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

4. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien § 9 Abs. 1 Nr. BauGB und BauNVO

o

Bauweise § 22 BauNVO

Baulinie § 23 BauNVO

Grundstücksgrenze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für die ausgewiesene Fläche wird in den ruhebedürftigen Wohnräumen der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 4 (VDI Richtlinie 2719) und der Einbau von Wohnraumbelüftungsanlagen festgesetzt.

TGa

Fläche für Tiefgaragen mit Einfahrten

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird zwischen -0,30 m und +0,50 m über der Höhe der Verkehrsflächen festgesetzt. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Renkenstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäude.

C. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

1. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als naturbelassene Holzzäune oder in Maschendraht auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Höhe der Zäune und Hecken an der Straßenseite darf 1,0 m nicht überschreiten. Höher wachsende Hecken müssen einen Abstand von mind. 1,0 m haben. Zaunsockel bis 0,2 m sind zulässig.

Die Gebäude sind 4-geschossig. Das oberste Geschoss wird von der Nord- und Südseite um 3,00 m und von der Ost- und Westseite um 2,00 m zurückgesetzt.

D. Hinweise

Begrünte Flachdächer und Dachterrassen sind erlaubt.

Für die Begrünung der Freiflächen gem. Anlage 2 § 6 des Durchführungsvertrages ist im Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

die zulässige Grundflächenzahl (GRZ, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt 0,6

----- mögliche Grundstücksgrenze

Im Norden entlang der Renkenstraße wurde eine Baulinie festgelegt, da die gesetzlichen Abstandsflächen teilweise über der Hälfte des städtischen Grundes liegen. Der Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung ist nicht anzuwenden.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 02.04.2012 TOP 3.1.6 beschlossen, für den bestehenden Bebauungsplan „Kreuzweiher“, im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 590/96 Gemarkung Stegaurach, die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung „Kreuzweiher – Seniorenwohnanlage“ durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2012 örtlich bekanntgemacht.

Stegaurach, den 01.06.2012

Siegel

STENGEL 1. Bürgermeister

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Stegaurach, den 01.06.2012

Siegel

STENGEL 1. Bürgermeister

Der Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung mit der Begründung in der Fassung vom 02.04.2012 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 02.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2012 bis einschließlich 13.07.2012 öffentlich ausgelegt; parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stegaurach, den 01.06.2012

Siegel

STENGEL 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.2012 TOP 4.3 die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit der dazugehörigen Begründung beide in der Fassung vom 13.11.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stegaurach, den 16.11.2012

Siegel

STENGEL 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.01.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung „Kreuzweiher – Seniorenwohnanlage“ ist damit in Kraft getreten.

Stegaurach, den 02.01.2013

Siegel

STENGEL 1. Bürgermeister