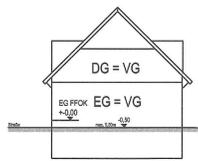


### FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Gesamtschichtenzahl
Bauweise	Hauptsp
Dachneigung	Dachform
Verkehrsmittel	

### HÖHENLAGE



### GESTALTUNGSVORSCHLAG DHH



### BEBAUUNGSPLAN – HIRTENPARK - LEGENDE

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
bis 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO  
bis 1,0 Geschichtshenzzahl (GFZ) nach § 19 BauNVO  
I + D Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss mit 50cm Kniestock  
II + D Zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss als Vollgeschoss mit 50cm Kniestock
- 3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**  
o Offene Bauweise  
WE Wohnneinheiten  
E Einzelhaus zulässig  
ED Allgemein sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.  
H Hauptfrischrichtung zwingend  
B Baulinie  
Baugrenze  
Nebengebäude / Gartenhaus / Abstellraum, Ausmaßen bis 6,00m x 3,00m  
- - - Abgrenzung unterschiedliche Nutzung  
- - - Maßkette
- 4. Flächen für Verkehrsanlagen**  
O Offentl. Straßenflächen  
V vorgeschlagene Stellplatzfläche, Stellplätze sind auch außerhalb der vorgeschlagenen Flächen zulässig  
C Carportanlage  
Z Zugang
- 5. Grünordnung**  
o öffentl. Grünflächen  
g heimischer Großbaum  
k klein Kroniger Straßenbaum  
H vorhandene Hecke wird bis auf zwei Meter zurück genommen und ist in diesem Bereich zu erhalten  
K Statue - Hirte



Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Als Ausgleich für diese Eingriffe wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 865 Gmkg. Höfen ein 30 Meter langer Heckenzug gepflanzt. Die genaue Lage und die Art der Hecke ist vor Ort von der Unteren Naturschutzbehörde im Einvernehmen dem Grundstückbesitzer abzustimmen.

### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- o Zisterne pro Haus min. 5m<sup>3</sup>
- o Stromkasten
- Passiver Lärmschutz (siehe Anlage -Lärmetechnische Untersuchung)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehrsanlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- Fläche für Leitungsrecht mit Schutzstreifen von je 1,50m ab Kanalmitte

### Textliche Festsetzungen

- 1. Nutzung**  
Bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken mit II + D ist je Gebäude nur eine Wohnneinheit zulässig.
- 2. Baukörper, Dachform und Dachneigung**  
Ausgeschlossen sind regionaltypische Gebäude, insbesondere z. B. süd- und alpenländische sowie norddeutsche Baustile und Bauelemente.  
Die Höhenlage der Wohnhäuser im Eingangsbereich ist mit max. 0,50m Oberkante Fertigfußboden im Hauseingangsbereich über öffentliche Verkehrsfläche zulässig.  
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° - 45° mit Ziegelauskleidung zulässig. Einzelgäuben sind bis max. 3,50m Gaubenbreite zulässig siehe Gestaltungsvorschlag.  
Nebengebäude haben sich in Breite und Höhe dem Hauptgebäude unterzuordnen. Bei den Nebengebäuden sind nur Putz- bzw. Flachdach mit extensiver Begrünung zugelassen. Ein Kniestock beim Hauptgebäude darf mit max. 50 cm ausgebildet werden. (Siehe Kniestockdetail). Dachaufbauten auf Nord- und Südseite sind bis zu einer Breite von 4,50m zulässig, z.B. Zwerchgebäl mit Flachdach, Zwerchdach, Dachgäuben Dachlängfenster sind zulässig. (Siehe Anhang - Gestaltungsvorschlag)

### 3. Garagen / Carports und offene Stellplätze

Die Stellplätze sind nach der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurach im Bauantrag nachzuweisen. Garagen / Carports sind als Flachdach auszubilden und zu begrünen.

### 4. Nebenanlagen

Nebenanlagen z.B. Gartenhaus, Abstellraum sind bis zu einer Größe von 3 x 3m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 5. Solar- / Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen werden nur bei geeigneter Dachausrichtung (Südausrichtung) empfohlen.

### 6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen mit der Umgebung in Einklang gebracht werden, sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht verunstalten (Art. 11 Abs. 2 BayBO). Zur Beurteilung, ob Verunstaltungen vorliegen sind bei Aufschüttungen oder Abgrabungen dem Bauantrag Gestaltungspläne beizufügen.

### 7. Einfriedungen

Als Einfriedung sind zulässig: Hecken, Zäune aus Holz mit einer Höhe von max. 1,00 m. Sockel sind nicht zulässig.

### 8. Befestigte Flächen

Eine Versiegelung mit Asphalt oder Ortbeton auf den privaten Grundstückflächen ist nicht zulässig.

### 9. Mobilfunkanlagen

Der Bau von Mobilfunkantennen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht zugelassen.

### 10. Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen. Bindung für Bepflanzungen innerhalb der Baugrundstücke.  
Je Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.  
Für geschrittene Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden (z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche). Thujahecken sind unzulässig.  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesteckten Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis 2,0m Höhe - min. 0,5m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0m Höhe - min. 2,0m Abstand von der Grenze

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsverfahrens ist ein Freilichengestaltungsplan vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Planungskonzeption auch über Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt. Die Lage der Hauserschließungen auf dem Grundstück ist ebenfalls darzustellen.

### 11. Rückhaltung von Regenwasser und Regenwasserumsetzung

Dachwässer sind in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind (Fassungsvolumen mindestens 5 cbm). Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den Mischwasserkanal im Hirtenpark anzuschließen. Regenwasserumsetzungsanlagen für einen Einsatz im häuslichen Bereich sind nach den einschlägigen DIN Normen einzubauen.  
DIN Norm EN 12056 bzw. DIN Norm 1988 Entwässerung

### 12. Drainagewässer, Grundwasser

Drainagewässer dürfen nicht in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Grundwasserabsenkung durch den Eigentümer ist nicht erlaubt. Es wird darauf hingewiesen, dass in den tiefer liegenden Grundstücken mit evtl. Schichtenwasser gerechnet werden muss. Es wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen vorzusehen bzw. die DIN Norm 4095 anzuwenden.

### 13. Weitere textliche Festsetzungen

Das Baugebiet wird an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Je Grundstück ist ein Kanalvisionschacht vorzusehen.

### 14. Straßenleuchten und Verteilerschränke

Straßenleuchten und Stromverteilerschränke können soweit keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlicher Grund vorhanden sind, auf Privatgrund errichtet werden.

### 15. Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass keine Boden-, Bau- und Kunstdenkmäler bekannt sind. Sollten jedoch Funde auftreten, so ist dies umgehend zu melden.

### 16. Immissionsschutz

Der passive Lärmschutz ist vom jeweiligen Bauherrn auszuführen und auf seine Kosten vorzunehmen. Die Gemeinde Stegaurach übernimmt bezüglich eventueller Lärmschutzmaßnahmen keine Kosten. Vom südlich gelegenen Parkplatz, welcher sich in einem Mischgebiet befindet, wirken Emissionen auf das Baugebiet. Es sind deshalb bei den betroffenen Grundstücken (siehe Anlage 1 - Lärmetechnische Untersuchung Ing. Büro Strunz) Schallschutzfenster min. Klasse 3 als passiver Schallschutz einzubauen. Beim östlichen Baugrundstück sind jedoch auf der Südseite Schallschutzfenster min. Klasse 4 sowie der Einbau von Wohnraumbelüftungsanlagen auf der Parkplatz zugewandten Seite vorzusehen. Ruhebedürftige Räume sind auf der parkplatzabgewandten Gebäudesseite anzuordnen.

Verfahrensvermerke  
Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung vom 24. April 2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Innenentwicklung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Sinne von § 12 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 01. Juli 2007 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. Juni 2007 hat in der Zeit vom 16. Juli 2007 bis 30. Juli 2007 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 20. Juni 2007 hat in der Zeit vom 02. August 2007 bis 30. August 2007 stattgefunden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. September 2007 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 04. Oktober 2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. Oktober 2007 bis 19. November 2007 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25. September 2007 und der Begründung in der Fassung vom 04. Oktober 2007 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 15. Oktober 2007 bis 19. November 2007 beteiligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss vom 19.08.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Innenentwicklung in der Fassung vom 02.07.2008 mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 03.07.2008, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Stegaurach, den 14.10.2008  
1. Bürgermeister

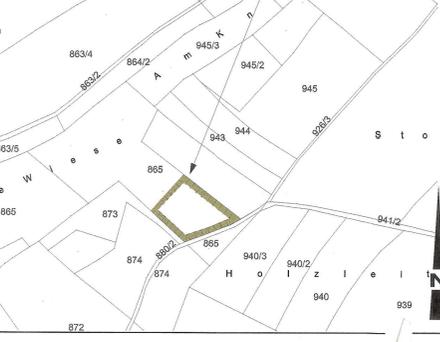
Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 01. Januar 2009 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Innenentwicklung „Hirtenpark“ ist damit gemäß § 10 Abs 3 BauGB in Kraft.

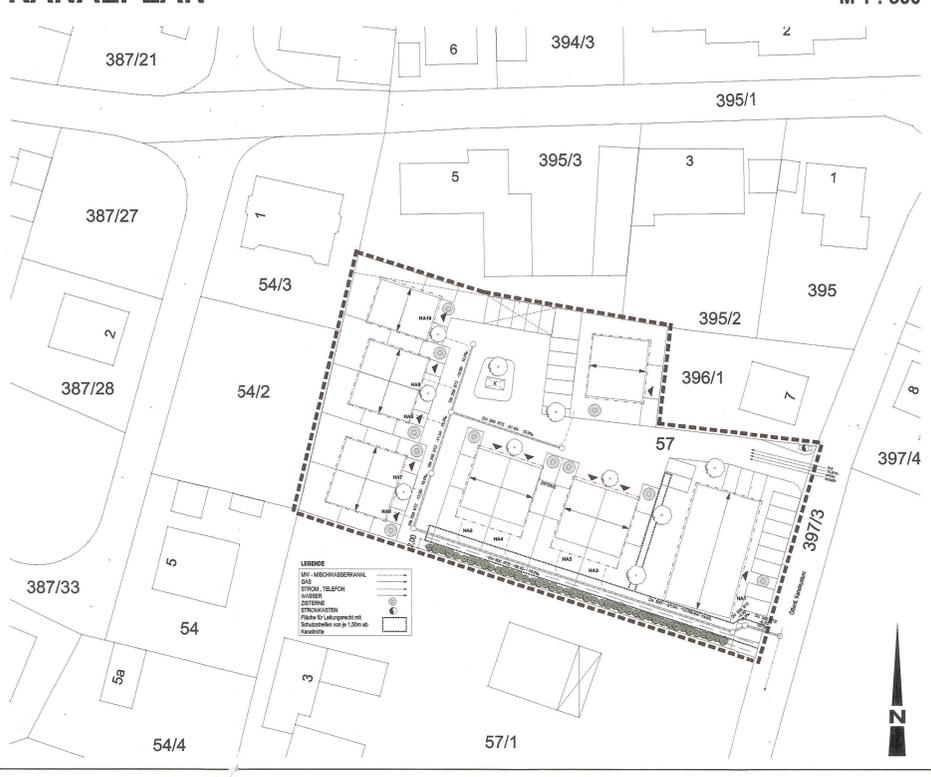
Gemeinde Stegaurach, den 01.01.2009  
Siegfried STENGL  
1. Bürgermeister

### AUSGLEICHSFLÄCHE - HÖFEN

- Pflanzliste für Gehölze auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 865, Gemeinde Stegaurach, Gemarkung Höfen
- Bäume**  
Acer campestre Feldahorn  
Betula pendula Hängebirke  
Malus sylvestris Wildapfel  
Populus tremula Zitterpappel  
Prunus avium Vogelkirsche  
Salix caprea Salweide  
Sorbus aucuparia Echte Eberesche
- Sträucher**  
Cornus sanguinea Roter Hartrieel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn  
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn  
Euonymus europaeus Gewöhnl. Pfaffenhütchen  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina (Vielblättr.) Hundrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder



### KANALPLAN



### BEBAUUNGSPLAN



### BEBAUUNGSPLAN "HIRTENPARK"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Innenentwicklung gem. § 13a

FL.NR. 57 | GEMARKUNG: STEGAURACH

**AUFTRAGGEBER:**  
MATTHÄUS METZNER  
GLOCKENWEG 1  
91118 STEGAURACH  
TEL. 0991 - 99 222-0  
FAX 0991 - 99 222-99

**PLANUNG:**  
PLANUNGSSTUDIO  
WOLFGANG WEISS  
SANDSTR. 13  
91118 STEGAURACH  
TEL. 0991-99 11 60  
FAX 0991-99 11 69  
info@planungsstudio-weiss.de

**BEBAUUNGSPLAN** M 1:1000

AUFGESTELLT: STEGAURACH, 24.09.2007

GEKÜRT: 24.04.07  
25.08.07  
02.07.08

36  
Hirtenpark