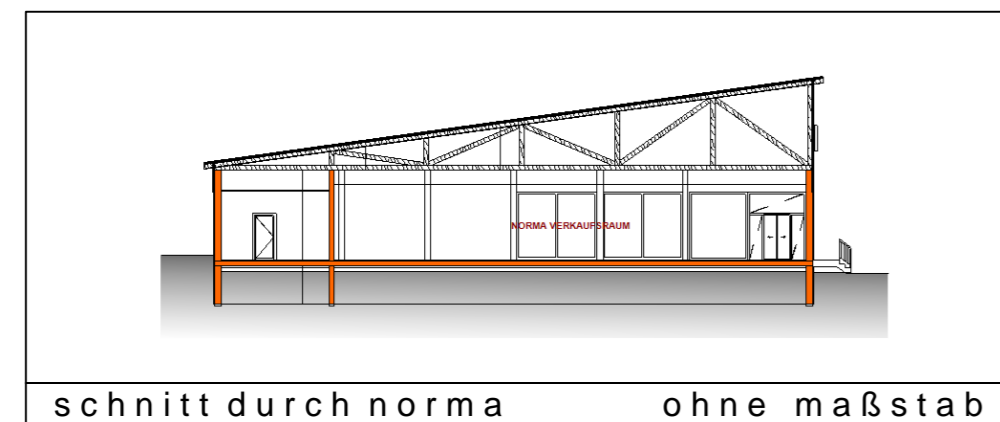
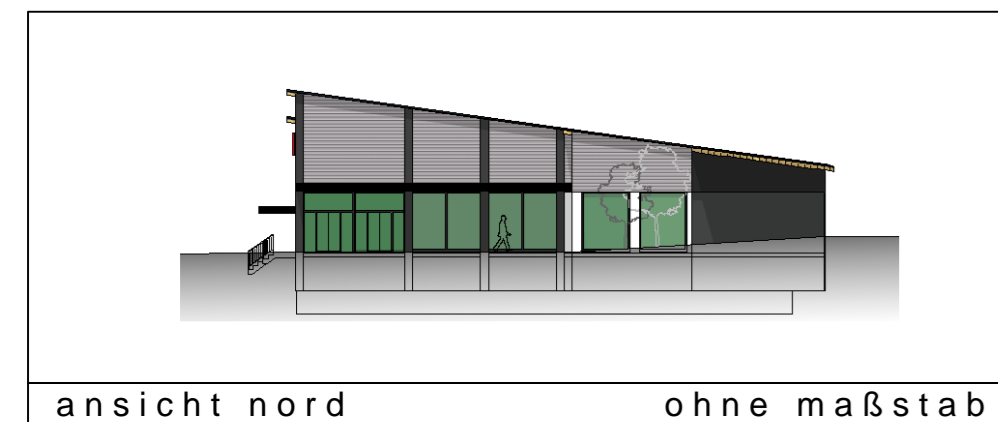
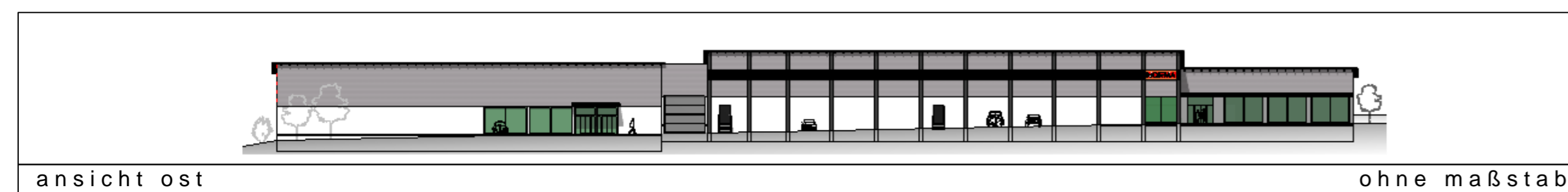


Die Gemeinde Stegaurach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom (GVBl. S. 74)) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

"Sondergebiet Nahversorgung II" (§ 11 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

- 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl
- GFZ 1,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 Vollgeschoss
- Vkf max. zul. Verkaufsfläche von 1200 m²
- H 9,50 m Höhe der baulichen Anlage nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, max. 9,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt zwischen Wand und Dach, bei Pultdächern gemessen an der Firstseite

4. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23. BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

5. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Bayernwerk Netz GmbH Mittelspannung
- 3 m Schutzabstand pro Seite
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Abwasserkanal der Gemeinde Stegaurach

6. Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Pflanzgebote
- Bäume, Mindestpflanzgröße 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Stammhöhe
- Arten siehe B.6.4, Liste 1
- Standort flexibel
- Strauchgehölze, unter Beachtung der heimischen Vegetation.
- Arten siehe Liste 2.

7. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. Art. 81 BayBO

- PD, FD Dachform (PD = Pultdach, FD = Flachdach)
- 11 ° Maß der zulässigen Dachneigung (PD)

8. Sonstige Festsetzungen und Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gepflastert
- Ein- / Ausfahrt
- 20 m Bauverbotszone
- Grünflächen
- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2m

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 Art der baulichen Nutzung, Ausnahmen
- Das Bauland wird innerhalb des Geltungsbereiches als "Sondergebiet Nahversorgung II" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
- Gem. §1 Abs. 1 BauNVO wird folgendes festgelegt:
- 1.1 Für das Sondergebiet Nahversorgung dürfen die folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht überschritten werden:
 - Lebensmittel ca. 1200 m²
 - Getränkemarkt ca. 900 m²
 - Metzgerei ca. 300 m²
- Darüber hinaus sind - innerhalb der Baugrenzen - die notwendigen Nebennutzflächen und Funktionsflächen etc. zulässig.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücks-/ Abstandsflächen
- 2.1 Es gelten die im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl. Wasserdurchlässig ausgeführte Stellplätze zählen nicht zur überbauten Fläche.
- 2.2 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

- 3.0 Stellplätze
- 3.1 Stellplätze können in der 20m- Bauverbotszone angelegt werden, jedoch mit einem Abstand von 8m zur Bundesstraße.
- Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz- Stellplätze sind entsprechend den aktuell gültigen Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurach nachzuweisen.

- 4.0 Baugestaltung
- 4.1 Zulässig sind nur Pultdächer und Flachdächer.
- Grelle Materialien und Farben sind unzulässig, jedoch sind die erforderlichen Signal- und Warnfarben zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 4.2 Anstriche und Fassadenverkleidungen
- Zugelassen sind entsprechend der Funktion technisch orientierte, moderne Fassadengestaltungen aus Metall sowie Stahl- Glas- Konstruktionen.
- 4.3 Werbeanlagen
- Am Gebäude kann Werbung angebracht werden.

5.0 Textfestsetzungen zur Grünordnung

- 5.1 Für total versiegelte Flächen, wie Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten, werden abzüglich der teilweisen Entsiegelung der Bundesstraße B22 (alt) Ausgleichsflächen im Faktor x 0,5 und 0,7 gefordert.
- Die zu erbringende Ausgleichsfläche ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- 5.2 Neu anzulegende Stellplätze sind durch Bäume der Pflanzliste 1 zu untergliedern.
- 5.3 Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen.
- 5.4 Artenliste

Liste 1	Bäume
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer capestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus var.	Wildapfel
Pyrus var.	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Malus, Prunus, Pyrus spec	Obstbäume in Arten

Liste 2	Sträucher
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Comus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Prunus mahaleb	Welchselkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa multiflora	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide

- 5.5 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK Straße unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronensatz über 3,00 m
- 5.6 Aus Verkehrssicherheitsgründen ist ein Blend- und Sichtschutz in Absprache mit dem Straßenbauamt zu errichten (z.B. ca. 3,0 m breiter und dichter Pflanzstreifen).
- Der Mindestabstand zum befestigtem Fahrbahnrand beträgt 8,0 m.
- 5.7 Für Baumanpflanzungen ist ein Mindestabstand von 10 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.
- 6.0 Verkehrsflächen
- 6.1 Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die neu geplante Straße von St 2276.
- 6.2 Die vorhandenen Schutzplanken sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraße.

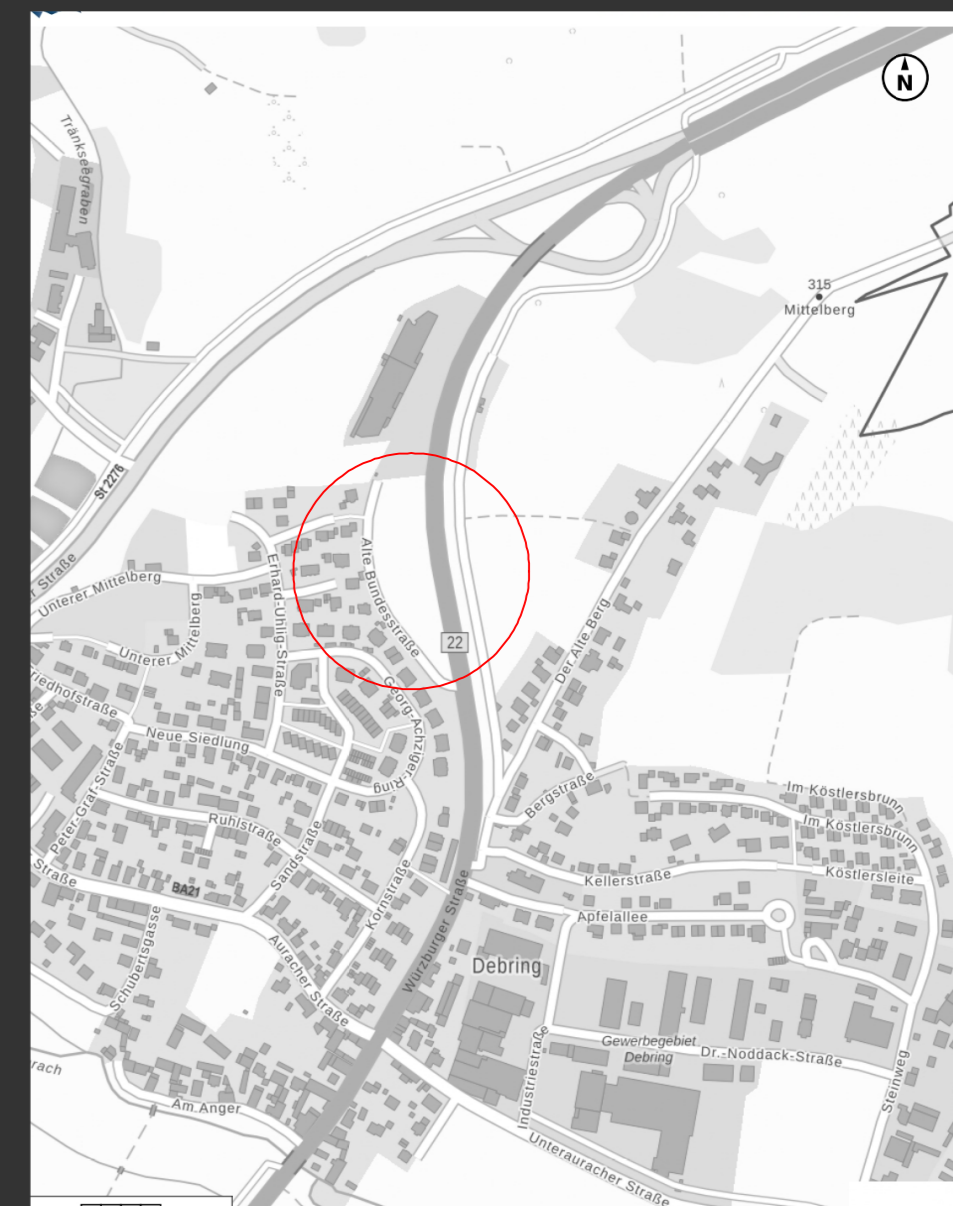
C. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- 1.0 durch Planzeichen
- Flurstück mit Flurnummern
- Gebäude Bestand

- 2.0 durch Text
- 2.1 Die elektrische Energie wird über Kabelanschlüsse den Neubauten zugeführt.
- 2.2 Verteilerschränke können auf Privatgrund errichtet werden, wenn keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlicher Grund vorhanden ist (Gemeinderatbeschluss vom 13.12.1999).
- 2.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise:
- Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
- Das Niederschlagswasser in Form von Oberflächenwasser soll mit baulichen Maßnahmen wie z.B. Regenwasserausgleichsbecken abgefangen werden.
- Durch geeignete bauliche Maßnahmen muss gewährleistet sein, dass der Abfluss des Niederschlagswasser von der Bundesstraße bzw. dem Straßengrund nicht behindert wird.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat am 10.01.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
- Der Beschluß wurde am 01.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemeinde Stegaurach,
- (Siegel) 1. Bürgermeister
- 2.0 Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2023 hat am 15.02.2024 bis 15.03.2024 stattgefunden.
- Gemeinde Stegaurach,
- (Siegel) 1. Bürgermeister
- 3.0 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. §3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Gemeinde Stegaurach,
- (Siegel) 1. Bürgermeister
- 4.0 Der Gemeinderat der Gemeinde hat laut Beschluß des Gemeinderats vom gem. § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Begründung, jeweils in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Stegaurach,
- (Siegel) 1. Bürgermeister
- 5.0 Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Stegaurach vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
- Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stegaurach in Stegaurach zu jedermanns Ansicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
- Gemeinde Stegaurach,
- (Siegel) 1. Bürgermeister



imagine.
architektur & design

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Stegaurach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgung II" für den Neubau einer Norma Filiale mit Fachmarkt und Metzgerei in Stegaurach

Adresse: Alte Bundesstraße 96135 Stegaurach Fl. Nr.: 610/3, 856, 593/2 und 608 teilweise

BAUHERR NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG Zweigbetrieb Gerolzhofen Am Alten Weg 1 97447 Gerolzhofen	ARCHITEKT imagine. Dipl.-Ing. Ludwig Seibert Am Schallerseck 34 90765 Fürth Tel. 0911 664 88 227 buero@imagine-art.de
--	--

BAUTEIL
Bebauungsplan

DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	INDEX
20.09.2024	L. Seibert	1:1000	

bebauungsplan