



Hinweis:  
Die beiden Baurechte des Grundstückes 692/4 sind an das örtliche Kanalisationsnetz anzuschließen. Soweit dies für das 2. Baurecht nicht möglich ist, sind die Abwässer über eine private Hebeanlage der Kanalisation zuzuführen.

**PRÄMBEL**

Die Gemeinde Stegaurach beschließt, den von der Ingenieurgesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Seehöflein I" mit der Begründung in der Fassung vom ... als Satzung.  
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 889, 1124)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 28.06.1990 (GVBl. 213).

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)\*
- 0,2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)\*
- 0,4 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)\*
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)\*
- △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)\*
- Baugrenze\*
- Hauptfirsrichtung\*
- Strassenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)\*
- Strassenbegleitgrün\*
- Strassenbegrenzungslinie
- △ Garagenzufahrt
- Fläche für private Gartennutzung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- zu erhaltender Gehölzbestand
- neu zu pflanzende Laubbäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Abwasser) zu belastende Flächen
- Dieser Bauplatz kann nur mit einer privaten Hebeanlage an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- Bodendenkmal
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

\* siehe auch textliche Festsetzungen

**III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Planungsrecht**
  - Art der baulichen Nutzung
 

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Maß der baulichen Nutzung
 

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,2 festgesetzt. Die daraus resultierende Grundfläche schließt die Flächen für Garagen und Stellplätze sowie die Zufahrten mit ein.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.
  - Bauweise und Gebäudestellung
 

Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Die im Plan eingetragene Hauptfirsrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.
  - Strassenverkehrsflächen
 

Die Erschließungsstraßen und -wege wurden nur nachrichtlich dargestellt. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Bauflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.
  - Leitungsrecht
 

Das im Westen verlaufende Leitungsrecht dient dem gemeindlichen Mischwasserkanal.
  - Bindungen für Bepflanzungen
 

Die kenntlich gemachten Gehölzgruppen bzw. Bäume sind zu erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird außerdem festgelegt, daß je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger Laubbau zu pflanzen ist.

Folgende Arten sollten Verwendung finden:  
Obstgehölze, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundsrose, Schneeball.
- Bauordnungsrecht**
  - Baugestaltung
 

Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 40° ± 5° auszuführen. Zur Dachdeckung sind rotgetönte Materialien zu verwenden.

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m erlaubt.

Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Gaubenlängen darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten.

Für die Fassaden sind helle Farben zu bevorzugen.
  - Einfriedungen
 

Die Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,20 m Höhe einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzzaune mit senkrechter Lattung auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Hundsrose, Apfelrose, Flieder) vorgesehen werden.

Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Länge von 6 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).
  - Befestigte Flächen
 

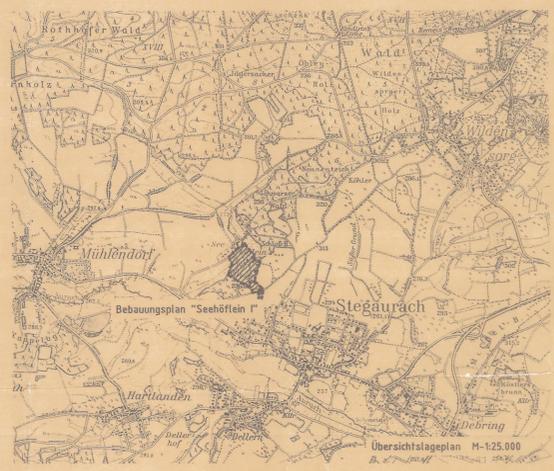
Die Befestigungsflächen, z.B. Hofflächen, Garagenzufahrten usw. sollten mit Rasenpflaster oder sonstiger versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl. Nr. 10/85 zu beachten.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird mit 0,3 - 0,5 m über der Höhe der Verkehrsfläche festgesetzt.  
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziff. 14 zu beachten (Schutz gegen Rücklauf).

**IV. HINWEISE**

- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude



Entwurfsvorfall:  
Höhnen & Partner, Ingenieurgesellschaft mbH  
Am Zwingler 2, 96047 Bamberg, Tel. 0951/98081-0

Vorentwurf: 19.03.1993  
Entwurf: 25.01.1994  
geändert:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seehöflein I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.03.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 1992 hat in der Zeit vom 12.03.1992 bis 26.03.1992 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.1994 bis 11.04.1994 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.05.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.01.1994 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Stegaurach, den 21.06.1995
1. Bürgermeister
- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.03.1995, Nr. 44-610 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstoße nicht geltend gemacht werden.
  - Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 01.02.1995 gemäß § 12 zweiter Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
  - Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) ist hingewiesen worden.
  - Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Gemeinde Stegaurach, den 10.02.1995
1. Bürgermeister