

34a
Seniorenzentrum
Stegaurach II

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet
Gesundheit und
medizinische Betreuung
für Gesundheit
und medizinische Betreuung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GFZ 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenze
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise, § 22 BauNVO,
(s. Festsetzungen durch Text)

FD/PD Flachdach / Pultdach

0° - 10° Dachneigung (Unter- und Obergrenze)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Fläche für Stellplätze

4. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, offener Graben
und Heckenbestand, zu erhalten (s. Text)

Öffentliche Grünfläche - Ausgleichsmaßnahmen (s. Text)

Private Grünfläche mit Strauchpflanzung (s. Text)

Private Grünfläche

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung
von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans
"Seniorenzentrum Stegaurach"

6. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :

Bestehende Grundstücksgrenze

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

Offener Graben, Fliesrichtung

Wasserfläche, Feuchtmulde, Grabenaufweitung

Grenze des faktischen Überschwemmungsbereiches
bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100)

Abzubrechende bauliche Anlage (Gerätehaus)

Flurstücksnummern

7. NUTZUNGSSCHABLONE :

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Vollgeschosse max.
Dachform	Dachneigung

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung :

Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Einrichtung für Gesundheit und Medizinische Betreuung

2. Gebäude und bauliche Anlagen:

Zahl der Vollgeschosse :

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO
als Höchstgrenze festgesetzt.

Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 10°.

Nebengebäude:

Betriebliche Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen sind an
die Hauptgebäude baulich und gestalterisch anzugleichen.

3. Begrünung, Grünordnung:

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und
Lagerflächen, sind als Grünfläche anzulegen und vorzugsweise mit standortheimischen
Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzliste
einzureichen.

Randeingrünung Stellplätze :

Die festgesetzte private Grünfläche entlang der Stellplätze zum Talraum hin,
ist mit standortheimischen Sträuchern, 2 x verschult 60/100 cm, geschlossen zu bepflanzen
zu unterhalten, sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Heckenbestand / Tränkegrabens :

Der vorhandene, im Plan eingetragene Heckenzug entlang des Tränkegrabens und
der Graben selbst sind zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche
Anlagen zulässig, ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in diesem
Bereich nicht zugelassen. Nicht zugelassen ist ebenfalls die Auslichtung oder
Umgestaltung die der charakteristischen Eigenart widerspricht.
Der Heckenbestand ist in seiner Eigenart durch einzelstammweise (plenterartige)
Nutzung zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes :

Innerhalb des Planungsgebietes wird im östlichen Bereich entlang des Tränkegrabens
eine Fläche von 580 m² um einen Faktor von der Kategorie I oberer Wert, zur Kategorie II
oberer Wert, ökologisch aufgewertet.
Dies geschieht durch die Aufweitung des Grabens durch Geländeabtragungen, hierdurch
entstehen Feuchtmulden und Stillgewässer. Zielsetzung ist auch die Entwicklung eines
naturnahen Gehölzsaumes aber auch anderer gewässerbegleitender Vegetationsbestände
(Weiden- oder Erlensaum / Verlandungsröhricht / Hochstaudenflur) durch Spontanbesiedlung
oder Initialpflanzung. Zur überbauten Fläche hin wird ein "Pufferstreifen" als feuchtes Grünland
entwickelt. Auf dieser Fläche kann jährlich eine zweifache Mahd erfolgen, jeweils Ende Juni und
Ende September. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes :

Außerhalb des Planungsgebietes wird entlang des Tränkegrabens eine Fläche von 900 m²
um einen Faktor von der Kategorie I oberer Wert, zur Kategorie II oberer Wert, ökologisch
aufgewertet. Auf dieser Fläche der Fl. Nr. 544, von ca. 12 - 15 m Breite und ca. 70 m Länge
werden die gleichen Maßnahmen wie innerhalb des Planungsgebietes, mit dem gleichen
Entwicklungsziel durchgeführt.

Die Zeitdauer bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird mit 10 Jahren angesetzt.

Die Ausgleichsflächen sind innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes als Fläche zur
Pflege und Entwicklung der Landschaft festgesetzt und werden an das Ökoflächenkataster
gemeldet.

Ausgleich Retentionsraumverlust :

Lt. hydraulischem Gutachten des Herrn Dr. Bloß vom 15.11.2008, beträgt durch die geplante
Maßnahme der Verlust an Retentionsraum 668 m³, von denen auf Grund früherer Maßnahmen
noch 100 m³ auszugleichen sind.
Der erforderliche Retentionsraumaussgleich wird auf der gemeindeeigenen Fläche Fl. Nr. 544
Gemarkung Stegaurach geschaffen.
Dies erfolgt im Zuge der zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufweitung des
Tränkegrabens. Es wird innerhalb dieser Flächen entlang des Grabens und mit Verbindung zu
diesem mind. 100 m² Gelände abgetragen, um so den restlichen Retentionsraumverlust
auszugleichen.
Das Aushubmaterial darf nur außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes wieder
eingebaut oder abgelagert werden.

4. Befestigte Flächen:

Die befestigten Flächen innerhalb der Grundstücke
sollten mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag
mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster oder dergl.) auszubilden,
der Unterbau für diese Flächen sollte ebenfalls wasserdurchlässig sein.

5. Abstandsflächen:

Die festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand.
Verfahrensfreie Gebäude gem. Art. 57 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig,
nicht jedoch im Bereich der Ausgleichsflächen.

6. Stellplätze:

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Die Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag
mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster oder dergl.) auszubilden,
der Unterbau muss ebenfalls wasserdurchlässig sein.

7. Dachwässer:

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit
dem Naturgut Wasser, müssen die unverschmutzten Dachwässer vom
sonstigen Schmutzwasser getrennt abgeleitet werden.
Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist über die Feuchtmulde (naturnahes
Rückhaltebecken) hinweg in den Vorfluter (Tränkegrabens) entlang der östlichen
Grundstücksgrenze einzuleiten.
Das Rückhaltevolumen der Feuchtmulde sollte anhand des Merkblattes M 153
„Handlungsempfehlungen für die Regenwasserbehandlung“ und des Arbeitsblattes A 117
ermittelt werden.
Für die Versickerung oder Einleitung in den Tränkegrabens bedarf es einer
wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die Trennung der unverschmutzten Dachwässer von sonstigem Oberflächenwasser und
der übrigen Abwässer ist in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen.

8. Geländeauffüllungen :

Auffüllungen sind grundsätzlich nur mit unbelastetem Bodenmaterial, welches
die ZO-Werte der LAGA M 20 einhält zulässig.

III. HINWEISE:

1. Baugrund / Grundwasser / Überschwemmungsbereich :

Es wird dringend empfohlen eine Baugrunduntersuchung durchzuführen,
um die Gründungsbedingungen festzustellen.
Über Grundwasserhältnisse liegen keine amtlichen Messergebnisse vor, es sind jedoch
hohe Grundwasserstände zu erwarten.

Im Bereich des Vorhabens ist bisher kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, es handelt
sich jedoch lt. Stellungnahme des Landratsamtes bzw. des Wasserwirtschaftsamtes um ein
faktisches Überschwemmungsgebiet.
Um belastbare Aussagen über die tatsächliche Ausdehnung eines Überschwemmungsbereiches,
mögliche Wasserspiegellagen sowie über die Abflussleistungsfähigkeit des Tränkegrabens zu
erhalten wurde ein hydraulisches Gutachten mit der hydraulischen Berechnung für ein
hundertjähriges Hochwasser (HQ 100) erstellt. Das Gutachten und insbesondere folgende
Punkte sind daher für das Vorhaben zu beachten :

Hochwassersicherheit der Bebauung :

Die Höhenlagen der Erdgeschoss - Fußbodenoberkante der Gebäude werden auf NN 268,00
festgelegt. Sind bei den Gebäuden Keller geplant, so sind diese Keller bis zum berechneten
HQ 100 Wasserspiegel + 50 cm Freibord als wasserdichte Wannen auszubilden.

Sicherung des Wasserabflusses :

Um den Hochwasserabfluss sicherzustellen sind im Planungsbereich Unterhaltungsmaßnahmen
am Tränkegrabens erforderlich.
Unterhaltspflichtig ist bei Gewässern III. Ordnung die Gemeinde. Ein mit den Rechenannahmen
abgestimmtes Unterhaltungskonzept ist im Vorgriff der Maßnahme durch die Gemeinde am
Tränkegrabens umzusetzen und mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit dem
Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung während der
Bauarbeiten) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf
einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.
Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

2. Feuerwehruzufahrten :

Im Bereich der Grundstücke mit einer größeren Tiefe als 50 m zu den öffentlichen
Verkehrsflächen sind die Erfordernisse für Feuerwehruzufahrten und Flächen für die
Feuerwehr auf Grundstücken gemäß BayBO und sonstiger öffentlich-rechtlicher
Vorschriften zu beachten.

3. Bodenfunde, Bodendenkmale :

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern
und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen
von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen
unverzüglich dem Bayer. LfD gemeldet werden, die Fundstelle ist während
der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

4. Öko - Haushalt :

Außenbeleuchtung :

Als konfliktmindernde Maßnahme für den Naturhaushalt wird empfohlen,
eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (z. B. Natriumdampflampen)
zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Aufstellungsbeschluss :

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 09.09.2008
beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Seniorenzentrum
Stegaurach II - aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange :

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des
Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 05.01.2009 bis 06.02.2009 stattgefunden.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 19.02.2009
gebeten innerhalb eines Monats zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eine
Stellungnahme abzugeben.

3. Auslegung :

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 07.04.2009
den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die Auslegung
beschlossen. Der Entwurf mit Begründung, in der Fassung vom 07.04.2009, hat im
Rathaus der Gemeinde Stegaurach in der Zeit vom 11.05.2009 bis 12.06.2009
öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange wurden von dieser Auslegung in Kenntnis gesetzt.

4. Satzungsbeschluss :

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 08.09.2009
den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.09.2009 als Satzung beschlossen und
die Begründung gebilligt.

5. Rechtsverbindlichkeit :

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-
oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie die Rechtsfolgen
ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Stegaurach, den 01.10.2010

Siegfried Stengel, 1. Bürgermeister



GEMEINDE STEGAURACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SENIORENZENTRUM STEGAURACH II"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 08.09.2009

ARCHITEKT DIPL. ING. (FH) E.O.WEBER TEL. 09193 / 8979

GLEIWITZER STR. 2 91315 HÖCHSTADT FAX 09193 / 3707