

Bebauungsplan für das Gebiet "KREUZWEIHER", Gemeinde Stegaurach, Landkreis Bamberg, Maßstab 1:1000



1. VEREINBARE FESTESETZUNGEN

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 u. § 30 BauO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des 1. Bauabschnittes

2. Art der baulichen Nutzung (BauVO)

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4)
- MD Dörfergebiet (§ 5)
- SO Sondergebiet (§ 11)

Im Erdgeschoss des Sondergebietes sind nur Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3, sowie nach § 13 BauVO zulässig (Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freiberuflich Tätige). Die übrigen Geschosse sind als verputzte oder geschlämmte Mauer aus Sichtbeton zulässig. Ab dem 1. Geschoss sind nur Räume für freiberuflich Tätige und Wohnungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO und BauVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (1) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- (2) Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
- (3) Geschossflächenzahl (§ 20 BauVO)

4. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO und BauVO)

- A offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - B offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
 - D1 besondere Bauweise, hier halboffene Bauweise. Die Gebäude sind jeweils an der nördlichen Grenze als Grenzgebäude zu errichten. Die südwestl. Grenzabstände können mit eingeschossigen Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können, geschlossen werden. Die Tiefe der Zwischenbauten darf 6,5 m nicht überschreiten.
 - D2 besondere Bauweise, hier Gartenhofhäuser. Die Gebäude können als Grenzhaus an einer Seite errichtet werden. Wird nicht an der Grenze gebaut, so sind die Abstände zwischen den Gebäuden zu umschließbaren Nachbarn sind als verputzte oder geschlämmte Mauer aus Sichtbeton zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,8 m nicht überschreiten und 2,00 m nicht überschreiten.
- Baugrenzen
Baulinien

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO)

- Strassenverkehrsflächen
- P Parkflächen
- Strassenverkehrsräume
- Strassenbegrenzungslinie

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden außerhalb der Strassenverkehrsfläche angelegt und sind von den Angrenzern auf den Baugrundflächen zu dulden. Die Nutzung der Böschungen bleibt den Eigentümern ungenommen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauO)

- T Trafostation

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauO)

- Öffentliche Grünfläche
- Kinder Spielplatz

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO)

- Trinkwassergraben
- Fischweiher

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauO)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Abwasserkanal

10. Sonstige Festsetzungen

- F1 Flächen für Garagen
 - G1 Garagen
- Die eingetragenen Sichtmaße sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Straßengeraden, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise innerhalb des Baugbietes.

11. Baugestaltung, Gebäudetypen

- H Hauptgebäude mit Firststrichung
- Dachgestaltung: Die Dächer sind als Wal- oder Satteldächer mit einer Neigung von 25° - 35° auszuführen. Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder andere gleichwertige Dachmaterialien zu verwenden. Dachaufbauten sind unzulässig. Einsteckdächer sind nur bis max. 0,30 m zulässig.
- Höhenlage der baul. Anlagen: Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird zwischen 0,30 und 0,50 m über der Höhe der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal. Bei Bestimmung der Geschossteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorschriften nachzuweisen (Schutz gegen Rückstau DIN 1986 B1, 1. Ziff. 14).
- Kelleranführung: Bei der statischen Bauweise sind Kelleranführungen bis hin zu den Keller wegen Überflutungsfahrer und gegen aufsteigendes Grundwasser als notwendige Keller auszuführen.
- Garagen: Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Bei einzeln stehenden Garagen sind die Dächer als Flachdach mit 5° Neigung auszuführen. Es wird vorgeschlagen, die Dachkonstruktion als kiesbedecktes Dach auszuführen. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, können die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten. Garagenvorplätze müssen außerhalb der Einfriedung liegen, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor 5,00 m beträgt. Bei zusammengebauten Garagen ist eine aufeinander abgestimmte Bauweise erforderlich.
- Einfriedungen: Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien und der Vorgärten sind als natürliche Hecke oder in Maschendraht auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können dichteheckende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Höhe der Hecke und Hecken an der vorderen Grundstücksgrenze (Vorgarten) 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.

12. Ausnahmen

architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, andere als vorgesehene Einfriedungen) sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauO zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO wird jedoch gewährleistet sein.

13. Begründung

- zu erhaltende Landschaftsbestandteile:
Gebäude
Schilfbestand
Grünfläche

Hauptplanung von Gebäuden:
Am Trinkwassergraben und den Fischweihern:
Öffentliche Grünflächen:

Strassenbepflanzung:
Hausgärten:

Schwarzkiefer
Frischkiefer, Weibliche, Winterlinde, Feldulme, Hartriegel, Kornelkirsche, Hainbuche, Winterlinde, Salweide, Reckenrose
Winterlinde
je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum:
Winterlinde, Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Hochstamm-Obstbaum

II. HINWEISE

1. Grundstücksgrößen

- vorhanden
- vorgeschlagen

2. Vorhandene Gebäude

- Wohngebäude
- Garagen und Wirtschaftsgebäude

3. Versorgungsleitungen

- vorh. Wasserleitung
- gepl. Wasserleitung
- vorh. Abwasserleitung
- gepl. Abwasserleitung

Aus versorgungstechnischen Gründen werden die Strom-Versorgungsleitungen unterirdisch ca. 1 m parallel zu den Verkehrsflächen in Privatgrund verlegt.

4. Aufteilung der Straßenverkehrsflächen

- Gehweg
- Grün- bzw. Parkstreifen
- Fahrbahn
- Gehweg

5. Schallimmission

Bedingt durch die Verkehrsbelastung ist parallel zur St. 2276 bis zu einer Entfernung von 150 m mit einer zeitweisen Überschreitung des zulässigen Planungsrichtpfeils zu rechnen, an der Planst. B bis zu einer Entfernung von 100 m.

6. Biotop und Naturdenkmale

- Biotop Nr. 21 der Biotopkartierung von Bayern
- Naturdenkmal (Pappel)

Entwurfverfasser:
Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft m.B.H.
Entwurfplan vom 16.5.1980
Ausgangspunkt vom 16.5.1980
Genehmigungsplan vom 16.5.1980
sonstige Änderungen vom

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.11.1976 beschlossen für das Gebiet "KREUZWEIHER" einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauO am 19.2.1977 öffentlich bekannt gemacht.
Stegaurach, den 4.12.1980

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2 Abs. 2 BauO (vorgesehene Bürgerbeteiligung) wurde mit einem Erörterungstermin am 9.3.1978 durchgeführt.
Stegaurach, den 4.12.1980

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde aufgrund des Auswahlschreibens des Gemeinderates vom 14.5.1980, gemäß § 2 Abs. 2 BauO, am 18. Juni 1980 mit 21. Juli 1980 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde durch das Mitteilungsblatt vom 2. Juni 1980 bekannt gemacht.
Stegaurach, den 4.12.1980

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.1980 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauO als Satzung beschlossen.
Stegaurach, den 4.12.1980

Das Landkreis Bamberg hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 11.3.1981, Az. 34-1/80, gemäß § 17 BauO in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973, § 45 Abs. 1 BauO, als der dem öffentlichen Recht zugehörig.
Bamberg, den 11.3.1981

Der genehmigte Bebauungsplan der Begründung liegt ab 13.4.1981 bei der VG-Stegaurach gemäß § 17 Satz 1 BauO, 1. oder mehrer Entsch. zur Verfügung. Die Genehmigung ist ab 1.4.1981 erteilt. Der Bebauungsplan ist durch das öffentliche Mitteilungsblatt der Bebauungsplan vom 11.3.1981, Az. 34-1/80, rechtsverbindlich.
Stegaurach, den 4.12.1980

* gestrichen 27.07.11.2005, TOP 11.10