

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"BAUHOFF" GEMEINDE STEGAURACH 1:500



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Es gelten die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen im Mischgebiet bzw. Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 bzw. § 6 BauNVO).

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BBAuG, § 16 Abs.2, § 17 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BBAuG, § 16 Abs.2, § 17 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 11 und in der Form EG + OG (§ 18 BauNVO). Das zweite Vollgeschöß darf nur im Dachgeschöß errichtet werden.
Grundflächenzahl: GRZ 0,4 (§ 19 (1) BauNVO)
Geschosflächenzahl: GFZ 0,8 (§ 20 (1) BauNVO)
- Bauweise - Baugrenzen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAuG, § 22, § 23 BauNVO
0 - Offene Bauweise
Baugrenzen: _____
Die Erdgeschößfußbodenoberkante darf maximal 0,50m über der Geländeoberkante liegen.
- Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAuG
Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
- Flächen für Garagen
Die Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen auf den Grundstücken zulässig.
- Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 BBAuG
Die privaten Grünflächen sind entsprechend Art.8a BayBO zu gestalten. Die Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baum- Sträucherbepflanzung ist entsprechend dem Plan einzuhalten. Bepflanzung als Gruppen mit standortgerechten Gehölzen (z.B. Eiche, Esche, Spitzahorn, Haselnuß, Heckenkirsche u.a.)
- Öffentliche Grünflächen:
Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen mit Buschunterpflanzung (z.B. Eiche, Eiche, Buche, Schneebaum, Faulbaum, Wildrose u.a. vergl. auch ges. Pflanzenliste)
Schaffung von Sitzmöglichkeiten in der Form von Sitzgruppen (Holzbänke)
- Bauordnungsrechtliche- und Gestaltungsvorschriften
Dachgestaltung: Die Dächer der eingeschossigen Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschöß sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 40°-45° auszuführen. Als Dachdeckung sind rot oder rotbraune Ziegel zu verwenden. Dachgauben sind zulässig bei Traufhöhe ca. 6,00m und Dachneigung bis 35°. Die Ausführung eines Kniestockes ist bis max. 0,50m zulässig.
Garagengestaltung: Bei einzelstehenden Garagen sind Flachdächer möglich. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, sollten die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten. Bei zusammengebauten Garagen ist eine aufeinander abgestimmte Bauweise erforderlich. Keller-garagen sind nicht zulässig.
Einfriedungen: Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können Hecken aus heimischen Gehölzen vorgesehen werden. Die Höhe der Einfriedungen darf an der Straßenbegrenzungslinie 1,00m nicht überschreiten.
Die Garagenvorflächen müssen außerhalb der Einfriedungen liegen, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagensor = 6m beträgt.
- Ausnahmen
Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzung abweichen (z.B. Überschreiten der Baugrenzen, erdgeschossige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigungen mit mind. 26° und max. 45°) sind als Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BBAuG zulässig.

MI MISCHGEBIET
GEMEINBEDARFSFLÄCHE BAUHOFF- FEUERWEHR- WASSERZWECKVERBAND

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1, Nr. 5, BBAuG, Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BBAuG, § 16 Abs.1,2 und 3, § 17 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 1
Grundflächenzahl: GRZ 0,4 (§ 19 (1) BauNVO)
Geschosflächenzahl: GFZ 0,5 (§ 20 (1) BauNVO)
- Bauweise - Baugrenzen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAuG, § 22, § 23 BauNVO
0 - Offene Bauweise
Baugrenzen: _____
Die Erdgeschößfußbodenoberkante darf maximal 0,50m über der Geländeoberkante liegen.
- Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAuG
Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
- Baugestalt
Eingeschossige Bauweise
Flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer, Dachneigung 18 - 25 %
Dachdeckung: Ziegel rot oder rotbraun
Dachgauben sind zulässig
- Grünordnung
Die folgende Pflanzenliste ist unbedingt einzuhalten! (vgl. auch die schematische Darstellung der Bepflanzung im Erläuterungsbericht!)

Bäume : Eiche (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betula), Stieleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Birke (Betula verrucosa)

Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana), Schlehe (Spiraea monogyna), Wildrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Efeu (Hedera helix), Purpurweide (Salix purpurea), Salweide (Salix caprea).

Röhricht : Schilf (Phragmites communis), Teichbinse (Schoenoplectus lacustris), Rohrkolben (Typha latifolia), Gelbe Schwertlilie (Iris pseudacorus)

Die Bepflanzung des Bauhofgrundstückes soll in folgenden Vegetationszonen erfolgen:

1 Vorfluter
2 Hangbepflanzung: Gehölze zweiter Wuchsordnung, einzelne Sträucher mit bodendeckender Efeuunterpflanzung
3 Solitärbaum in der Mitte der Hoffläche als Schattenspender
4 Dichte Bepflanzung zur Brunnenstraße, großkronige Laubbäume mit Buschunterpflanzung
5 Dichte Bepflanzung als Abschluß nach Westen, großkronige Laubbäume mit Buschunterpflanzung, abgestufte Bepflanzung als Übergang zu den Wasserflächen
6 Wasserfläche, Biotope
7 Röhricht
8 Hangbepflanzung: Gehölze zweiter Wuchsordnung, einzelne Sträucher mit bodendeckender Efeuunterpflanzung
9 Großkronige Laubbäume als Schattenspender für die Parkplätze

7. Wasserrechtliche Festsetzungen
Der vorhandene Vorfluter ist zu erhalten
Ufer und angrenzende Böschungen sind zu sichern
Die Wasserflächen (Biotope) auf dem Bauhofgrundstück sind etwa 1 m tief anzulegen und in den Uferzonen mit Röhricht zu bepflanzen

8. Böschungen und Abstützungen
Für sämtliche notwendigen Abstützungen und Böschungssicherungen sind Kunststeine unzulässig, soweit möglich ist eine Verwendung von natürlichen Materialien vorzuziehen.
Die Böschung zum Vorfluter soll soweit als möglich abgeflacht werden, die Böschung nach Westen soll laut Plan modelliert werden. Jedoch ist eine maximale Neigung nicht unter 2:1 einzuhalten.

9. Einfriedungen und Zäune
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Bauhof- Feuerwehr ist Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,80 m einzuplanen. An der Straßenseite soll er beidseitig bepflanzt und 1 m von der Straßenseite zurückgesetzt werden.

Hinweis: Bei der Durchführung von Bepflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.
Ferner sind bei der Bepflanzung sämtliche im Plan eingezeichneten Hauptversorgungsleitungen zu beachten.
Für das Planungsgebiet wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgesetzt. Ein Schallschutznachweis ist zu erbringen.
Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Darstellung erfolgte im Maßstab 1 : 500 auf der Grundlage der Grünordnung von 1981

- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze
 - Bestehende Wohngebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Geplante Gebäude, Gebäudeschemata mit Gebäudestellung und Firstrichtung
 - zu beseitigende Gebäude
 - vorhandene Böschung
 - Böschung neu
 - Erschließungsfläche auf den Grundstücken
 - Befestigte Hoffläche
 - Feuerwehr
 - Bauhof
 - MI Mischgebiet, § 6 BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse im WA als Höchstgrenze und in der Form EG und OG
 - I Zahl der Vollgeschosse für die Gemeinbedarfsfläche
 - Maßangaben, z.B. 5,00m
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zu pflanzende Einzelbäume, § 9 Abs. 1 Nr.25a BBAuG
 - Anpflanzung von Gehölzgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BBAuG)
 - Wasserflächen, Biotope
 - vorhandener Vorfluter
 - Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BBAuG
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 und Abs.6 BBAuG
 - Landschaftsrassen aus standortgerechter Gräser- und Kräutermischung nach DIN 18917
 - Bodendeckende Bepflanzung (Efeu)
 - Flurnummern
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Einfahrt, Eingang
 - GA Garage
 - ST Stellplatz
 - P Öffentlicher Parkplatz
 - Kateldach
 - Flachdach

- a) Aufstellung beschlossen vom Gemeinderat in der Sitzung am 13.11.1986. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 01.01.87 ortsüblich bekannt gemacht.



Stegaaurach, den 02.01.1987

Ligler
.....
1. Bürgermeister

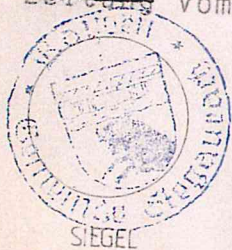
Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2 a Abs. 2 BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Intressensammlung am 05.03.1987 in Stegaaurach, Rathaus, Sitzungssaal durchgeführt. Dies wurde im Amtsblatt Februar 1987 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wurde vom 17.02.1987 bis einschließlich 09.03.1987 öffentlich ausgelegt.



Stegaaurach, den 19.02.1987

Ligler
.....
1. Bürgermeister

- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom 10.11.87 bis einschließlich 14.12.87... aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 10.08.87 und der Bekanntmachung in der ~~Zeitung~~ ^{Amtsblatt} vom 01.11.87 in der Gemeindekanzlei.



Stegaaurach, den 28.10.87...

Ligler
.....
1. Bürgermeister

- d) Die Gemeinde Stegaaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.01.88 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Stegaaurach, den 11.02.88

Ligler
.....
1. Bürgermeister

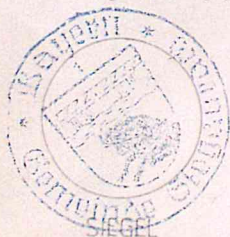
e) Die Gemeinde Stegaaurach hat den Bebauungsplan mit Begründung vom **17.02.88** dem Landratsamt Bamberg entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.



Stegaaurach, den **17.02.1988**

..... *Liegler*
1. Bürgermeister

f) Der Bebauungsplan wurde am **02.05.88** gemäß § 12 BauGB orts-
üblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung
wird ab diesem Zeitpunkt zu den üblichen Dienststunden
im *Rathaus der Gemeinde Stegaaurach* zu jedermanns Einsicht bereitgehalten,
über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der
BBPL ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen
des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.



Stegaaurach, den **05.05.88...**

..... *Liegler*
1. Bürgermeister

GEMEINDE STEGAURACH N
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"BAUHOF" M 1:500

PLANUNG

ARCHITEKTURBÜRO
HARALD HUGEL

DPL. ING. (FH) / AKB, BDB

HEILIGGRABSTR. 4 8600 BAMBERG TEL. 25837

