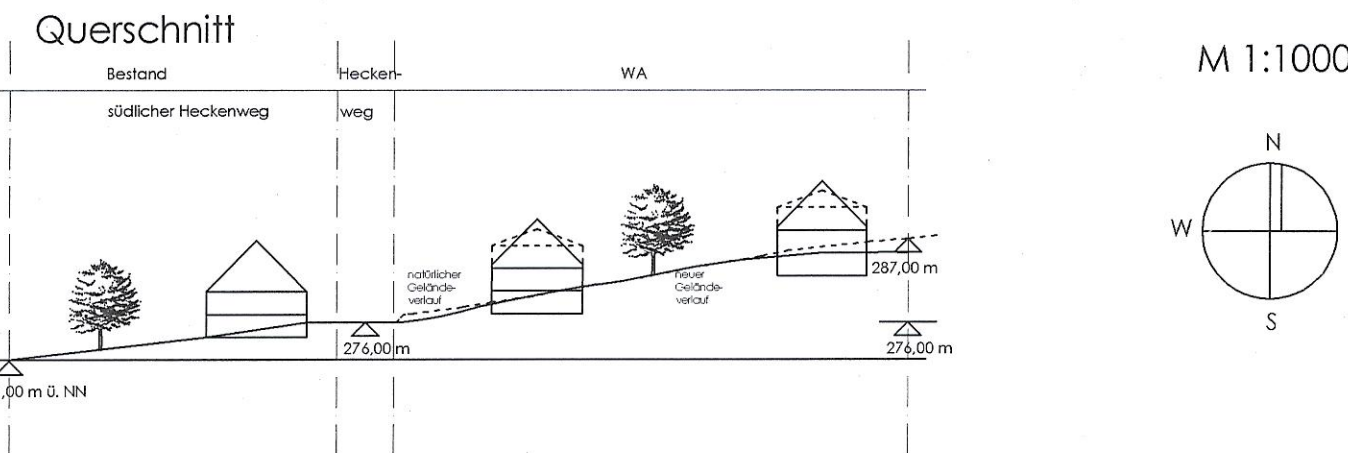
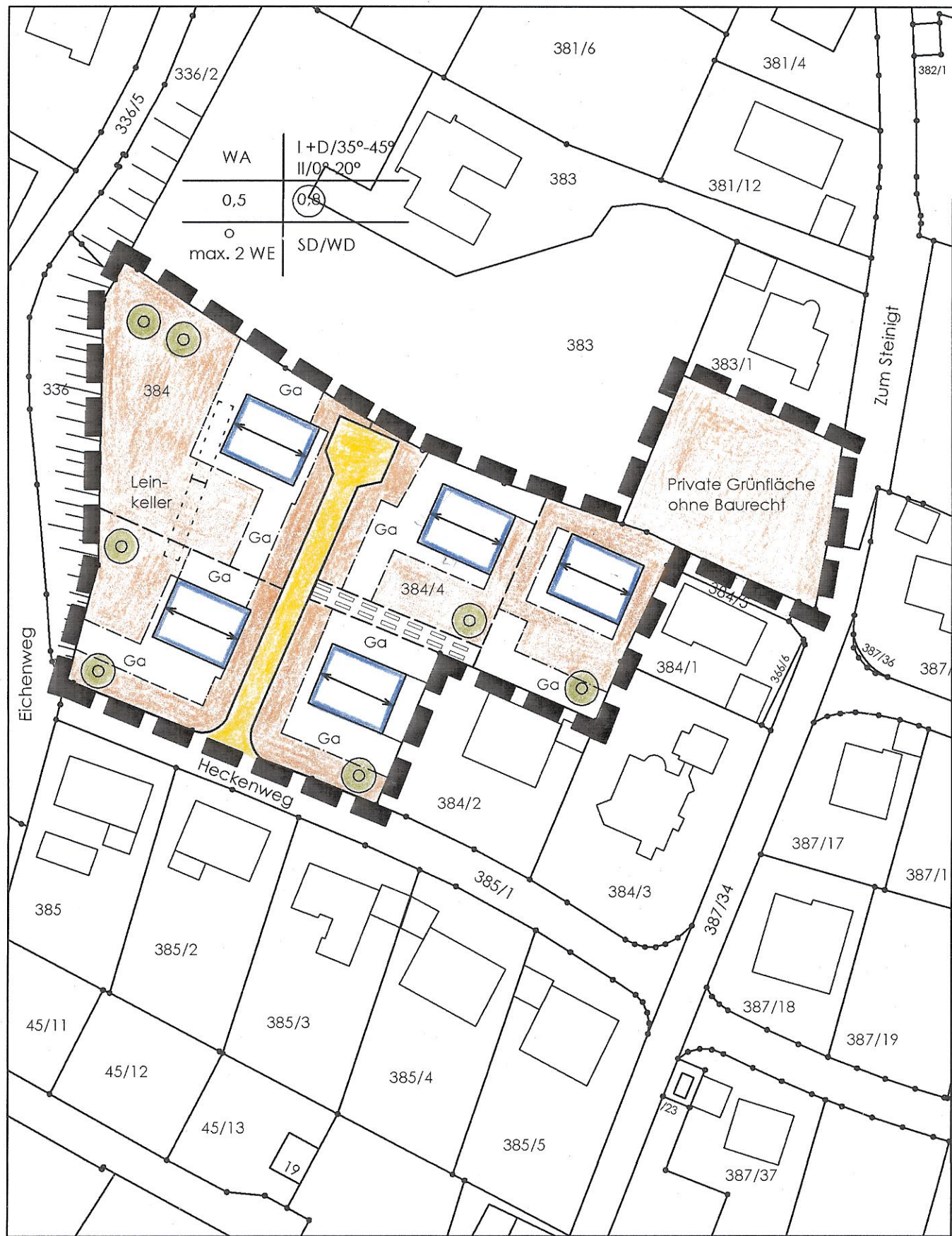




Bebauungsplan „Heckenweg“ in Stegaaurach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB

Begründung

Präambel

Durch die Mobilisierung des vorhandenen Baulandes werden weitere Flächenerschließungen im Außenbereich vermieden. Die Zielsetzung ist, die seit 1982 brach liegende Grundstücke unter umweltfreundlichen Gesichtspunkten einer Bebauung zuzuführen. Hierbei wird besonders Wert auf den ökologischen Aspekt, insbesondere in Hinsicht auf den Klimaschutz gelegt. Für das anfallende Regenwasser wird empfohlen dies als Brauchwasser zu nutzen. Der Bau von Zisternen wird vorgeschrieben. Alle Flächen die nicht versiegelt werden, sollen wasserdurchlässig sein. Die Grünplanung sieht vor, überwiegend heimische Gewächse zu pflanzen, hierfür wurde ein Pflanzenlistenvorschlag erarbeitet. Die Pflanzmaßnahmen zielen darauf ab, das Baugebiet so gut als möglich in die umgebende Landschaft und das Ortsbild einzubetten. Weiterhin wird zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Fauna, wie zum Beispiel der Vögel beigetragen. Es wird der Artenreichtum der Flora und Fauna erhöht. Durch den Vorschlag der Fassadenbegrünung wird eine Durchgrünung des Baugebietes angestrebt. Die allgemeine Zielvorstellung ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild soweit es geht zu minimieren und auszugleichen. Es wird auf die, im vorhandenen Leinkeller ansässigen Fledermäuse, Rücksicht genommen und der Kellereingang geeignet hergestellt. Die Anwendung von Solartechnik wird empfohlen. Zur Energieeinsparung und Minimierung der Schadstoffbelastung sollen die Bauvorhaben zum Beispiel als Niedrigenergie- oder Passivhaus geplant werden, so dass ein geringer Energiebedarf besteht. Es wird angestrebt die neu geplante Fläche so in das bestehende Landschaftsbild zu integrieren, dass es zu keinen Unstimmigkeiten kommt.

1. Anlaß der Planung

Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Erschließung der Grundstücke Flur Nr. 384/4 und Flur Nr. 384 (nördlicher Grundstücksteil).

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf dem Grundstück Flur Nr. 384 und Flur Nr. 384/4 am Heckenweg. Umgeben wird das Baugebiet von ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Satteldach. Das Gelände ist hängig von Nord nach Süd, aber in etwa eben von Ost nach West.

3. Bisherige Nutzung

Befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans „Westgebiet“ und ist als Wohnbauland ausgewiesen. Das Plangebiet wird bisher als Wiese genutzt und ist derzeit als Brachland zu betrachten.

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

Präambel

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt der von melzer architekten ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 14. November 2006, geändert am 13. Februar 2007, der zusammen mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und dem Durchführungsvertrag den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 1.4 Zahl der Vollgeschosse, maximal
 - 1.5 Baugrenzen
- Eine Überschreitung der Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen um maximal 10 % jeweils in der Länge oder Breite des Baurechtes ist zulässig, sofern die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte eingehalten werden.
- In den Wohngebäuden sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen

- 2.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstlinie festgesetzt
- 2.2 offene Bauweise
- 2.3 Flächen für Garagen oder Carports liegen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen
- 2.4 Nebenanlagen sind nach Art. 63 BayBO nicht auszuschließen
- 2.5 Garagenvorflächen und sonstige nicht unbedingt zu versiegelnde Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Anfallender Bodenaushub ist weitest-möglich wieder im Baugebiet zu verarbeiten.

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Strassenverkehrsflächen
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie

4. Pflanzgebote

- 4.1 Je Bauplatz ist mindestens ein heimisches Gehölz zu pflanzen, siehe Pflanzenlistenvorschlag. Auf den westlichen beiden Baurechten sind zusätzlich je 1 Linde als Ersatzpflanzung zu setzen.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es hier ein Allgemeines Wohngebiet für 5 Einzelhäuser auszuweisen. Diese Bebauung fügt sich in die umgebende Bebauung nahtlos ein. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,5 mit max. 2 Vollgeschossen festgelegt. Dabei sollen Haustypen zur Ausführung kommen die sich in Maß und Nutzung der umgebenden Bebauung anpassen.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine ca. 65m lange Stichstraße vom Heckenweg. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeplatte vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Aurach Gruppe. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem durch die Gemeinde Stegaaurach. Die Stromversorgung erfolgt durch die EVO, die Fernmeldeeinrichtungen durch die Deutsche Telekom. Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Begründung - Maßnahmen zum Schutz der Landschaft bzw. Ausgleichsmaßnahmen

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen festgelegt, die zum einen die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen und zum anderen die Versickerungsfähigkeit weitestgehend erhalten.

- Das Plangebiet ist durch Pflanzengruppen auf den privaten Grundstücken zu gestalten
- Die Durchgrünung ist durch Baumpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen auf den privaten Gartenflächen sicherzustellen. Je Grundstücksfläche ist hierzu ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Die Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu gestalten, durch z. B. wasser-durchlässiges Betonpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke u. ä. ...
- Der Bau von Zisternen ist zwingend vorgeschrieben

Eine Beeinträchtigung der Natur und Landschaft ist durch die Änderung des Baugebietes nicht gegeben.

8. Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung soll kurzfristig erfolgen.

Stegaaurach, den _____

Pflanzenlistenvorschlag

Laubbäume

Feld-Ahorn
Rosskastanie
Baumhasel
Rot-Buche
Vogel-Kirsche
Traubenkirsche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Speierling
Gemeine Eberesche
Winter-Linde

Sträucher

Feld-Ahorn
Hain-Buche
Haselstrauch
Roter-Hartriegel
Liguster
Heckenkirsche
Traubenkirsche
Hunds-Rose
Essig-Rose
Wein-Rose
Saal-Weide
Flecht-Weide
Flieder
Schneeball

Obstbäume

Apfelbäume

Baummanns Renette, Berlepsch, Bohnapfel, Gemeinderat Dr. Oldenburg, Goldparäne, Pariser Rumbur

Birnbäume

Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu

Kirschbäume

Büffners Rote Knorpel, Dönissens Gelbe Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen-, Zwetschen- und Mirabellenbäume

Bühler Zwetschge, Graf Althans Reneklade, Haus-zwetschge, Königin Viktoria, Nancymirabelle, Ruth Gersetzer, The Czar

5. Gestaltung

- 5.1 Bei Ausnutzung des Baurechtes mit 2 Vollgeschossen (EG+OG) ist eine Dachneigung von 0° - 20° ohne Kniestock zulässig
- 5.2 Bei Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschoss ist eine Dachneigung von 35° - 45° mit einem Kniestock von 50 cm zulässig
- 5.3 Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. Mansarddächer und gegeneinander versetzte Puttdächer sind zulässig, wenn die Firsthöhen unter denen der Satteldächer liegen.
- 5.4 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig (Außenmaß der Gaubenbreite, maximal 1,50m). Insgesamt darf die Breite der Dachgauben maximal 1/3 der Hauslänge betragen.
- 5.5 Die Hauptfirstrichtung entspricht der Längsseite des Gebäudes
- 5.6 Für das Untergeschoss ist bei Hanglagen ein Teilausbau möglich.

6. Führung von Versorgungsleitungen

- 6.1 Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgelegt.
- 6.2 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden. Ein Überlauf an den Kanal ist herzustellen. Der Bau von Zisternen wird zwingend vorgeschrieben, pro 100 qm Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von 4 cbm empfohlen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

für das am Ende liegende Grundstück

8. Grenze des räumlichen Bebauungsplanes

9. Sonstiges

Die Anlieger haben auf Ihren Grundstücken die eventuell zur Herstellung der Stichstrassen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Hinweise

1. Bestehende Gebäude mit Hausnummern
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. geplante Grundstücksgrenzen
4. Flurstücksnummern
5. Die Höhenfestsetzung (FOK-EG) der Gebäude erfolgt durch die Gemeinde vor Baubeginn. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1989 Bl. 1 Ziff. 14 -Schutz gegen Rückstau- zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüstes verbindlich festgesetzt.
6. Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig und wird empfohlen. Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht.
7. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
8. Auf den in einem Teilbereich vorhandenen früheren Keller (Leinkeller) wird hingewiesen. Eine Verfüllung der nördlichen Hälfte des Kellers ist zulässig. Der Kellereingang muss so hergestellt werden, dass er für Fledermäuse geeignet ist. Sollten noch weitere Keller gefunden werden, so können Haftungsansprüche gegenüber der Gemeinde Stegaaurach nicht geltend gemacht werden.
9. Bodenfunde sind nach § 8 DSchG zu melden.
10. Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse/Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise/Wohnungszahl	Dachform

11. Es wird darauf hingewiesen, dass es sinnvoll ist, sich im Baumfallbereich gegen umstürzende Bäume zu schützen.
12. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird hingewiesen.

Bebauungsplanänderung Westgebiet

Gemeinde Stegaaurach

Für den Bereich: **"Heckenweg"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaaurach hat in seiner Sitzung am 14. Nov. 2006 gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers beschlossen für das Gebiet „Heckenweg“ eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Baubauungsplan aufzustellen.

Stegaaurach, 20.11.2006
Siegel
1. Bürgermeister

Die vorgezogenen Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs.1 BauGB (früherzeitige Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 04.01.2007 bis 23.01.2007 statt.

Stegaaurach, 25.01.2007
Siegel
1. Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 05.03.2007 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 13.01.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2007 bis 13.04.2007 öffentlich ausgelegt.

Stegaaurach, 16.04.2007
Siegel
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stegaaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2007 als Satzung beschlossen.

Stegaaurach, 13.08.2007
Siegel
1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am 01.09.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stegaaurach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Stegaaurach, 03.09.2007
Siegel
1. Bürgermeister

Die Architekten:
melzer architekten
peter-schneider-strasse 15
96049 bamberg
Telefon: 0951-61194
Telefax: 0951-68410
www.melzer-architekt.de

Bamberg, den 20. Dezember 2006
geändert am 13. Februar 2007
Fassung vom 24. April 2007