

# Gemeinde Stegaurach BBP-Ä "Neuaurach-Friedhof"



## I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde beschließt den von der Ingenieurgesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Neuaurach-Friedhof" mit der Begründung in der Fassung vom 30.09.1998 als Satzung.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.1996 (BGBl. I, Seite 1546),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-II).

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)\*

z.B. 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)\*

z.B. 0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)\*

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)\*  
I+D Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss  
II+D Erd-, Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss

Hauptfährtrichtung\*

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

D offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

ED offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)\*

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)\*

Fuß- und Radweg

Streifenverkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

P öffentliche Parkfläche

Garagenzufahrt

Ga Garagen

öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)\*  
Friedhof

zu erhaltende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)\*

neu zu pflanzende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)\*

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)\*

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung, z.B. von Baugruben und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)\*

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrecht (§ 9 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugelände wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,25 bzw. 0,35 festgesetzt. Die daraus resultierende Grundfläche schließt die Flächen für Garagen und Stellplätze sowie die Zufahrten mit ein.

Die zulässige Geschosflächenzahl wurde mit 0,4, 0,6 bzw. 0,8 ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstgrenze festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

#### 1.3 Bauweise und Gebäudestellung

Es ist die offene Bauweise für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser festgesetzt.

Die im Plan eingetragene Hauptfährtrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

#### 1.4 Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.

#### 1.5 Leitungsrecht

Festgesetzte Fläche, die zugunsten der Allgemeinheit mit einem Leitungsrecht belastet wird.

#### 1.6 Bindungen für Bepflanzungen

Als Übergang zur freien Landschaft sind die privaten Grundstücke mit heimischen Gehölzen einzuräumen.

Zur Durchgrünung des Baugeländes wird festgelegt, daß je 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen ist.

Folgende Arten sollten sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich Verwendung finden:

Obstgehölze, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Salweide, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundsrösche, Schneeball.

Reihengpflanzungen mit Thuja od. Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (Art. 5 BayBO).

Bei der Anlage der Parkplätze sollte darauf geachtet werden, daß die Stellplätze nicht versiegelt und großkronige Bäume gepflanzt werden.

Den künftigen Bauherren wird empfohlen, das Regenwasser in Zisternen aufzufangen oder großflächig versickern zu lassen.

## 2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

### 2.1 Baugestaltung Offene Bauweise

Die Dächer der Einzelhäuser sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 42 ± 3° auszuführen. Die Hauptgebäude und die zugehörigen Garagen sollten die gleiche Dachneigung erhalten. Zusammengebaute Garagen müssen ebenfalls die gleiche Dachneigung haben.

Kniestocke sind bei den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Bei ausgebautem Dachgeschoss sind Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf bei Einzelgauben 1,5 m und bei Doppelgauben 2,5 m nicht überschreiten.

Für die Dachdeckung sind rot getönte Materialien zu verwenden. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

### 2.2 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,0 m zusätzlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzzaune auszuführen. Anstelle dieser Einfriedigungen können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Hundsrösche, Apfelfrose, Flieder) vorgesehen werden.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Länge von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).

### 2.3 Befestigte Flächen

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MAB, Nr. 10/85 zu beachten. Die Befestigungsflächen müssen deshalb z.B. in Schotterterrassen, Rasenpflaster o.ä. ausgeführt werden.

### 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen werden mit 0,3 - 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Bei den Gebäuden, die von der Verkehrsfähigkeit aus betrachtet talseitig liegen, ist für die Höhenlage die Straße maßgebend. Für die bergseitig liegenden Gebäude ist das Gelände der Bezugspunkt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

### 2.5 Schallschutzmaßnahmen

Im westlichen Bereich des Baugeländes werden des nachts die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes durch den Verkehrslärm der Kreisstraße BA 21 überschritten. Den künftigen Bauherren wird empfohlen, die Räume in denen eine größere Ruhe vorherrschen sollte, z.B. Schlafräume, auf der schallabgewandten Seite einzurichten. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schallschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

## IV. AUSNAHMEN

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, z.B. geringfügige Überschreitung der Baugrenzen, Winkelbauten unter Einhaltung der Hauptfährtrichtung. Auf die Bestimmungen von § 31 BauGB wird hingewiesen.

## V. HINWEISE

Das Baugelände wird ins Trennsystem angeschlossen.

Die Oberflächennässer, z.B. von den Dachflächen, sollten in privaten Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Für die Anzahl der anzulegenden Stellplätze ist die gemeindliche Satzung maßgebend.

vorhandene Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Höhensichtlinie

Die Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von ≥ 0,8m über Fahrbahnoberkante der Staatsstraße überschreiten, freizuhalten.

Verteilerschranke zur Stromversorgung werden soweit kein geeigneter öffentlicher Grund vorhanden ist, auf privatem Grund errichtet.



# Gemeinde Stegaurach BBP-Ä "Neuaurach-Friedhof"

M = 1:1000

Entwurfsvorläufer:

Höhnen & Partner, Ingenieurgesellschaft mbH  
Am Zwenger 2, 96047 Bamberg, Tel. 0931/98081-0



Vorentwurf: 12.05.1998

Entwurf: 30.09.1998

geändert:

## VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuaurach-Friedhof" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde amtlich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbefragung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit einer Interessentenversammlung am 03.09.1998 durchgeführt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.1998 bis 22.07.1998 öffentlich ausgestellt.

d) Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.09.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.09.1998 als Satzung beschlossen.



Gemeinde Stegaurach, den 11. Mai 2000

*[Signature]*

Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

e) Der Satzungsbescheid zu dem Bebauungsplan wurde am 1. Mai 2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Gemeinde Stegaurach, den 11. Mai 2000

*[Signature]*

1. Bürgermeister