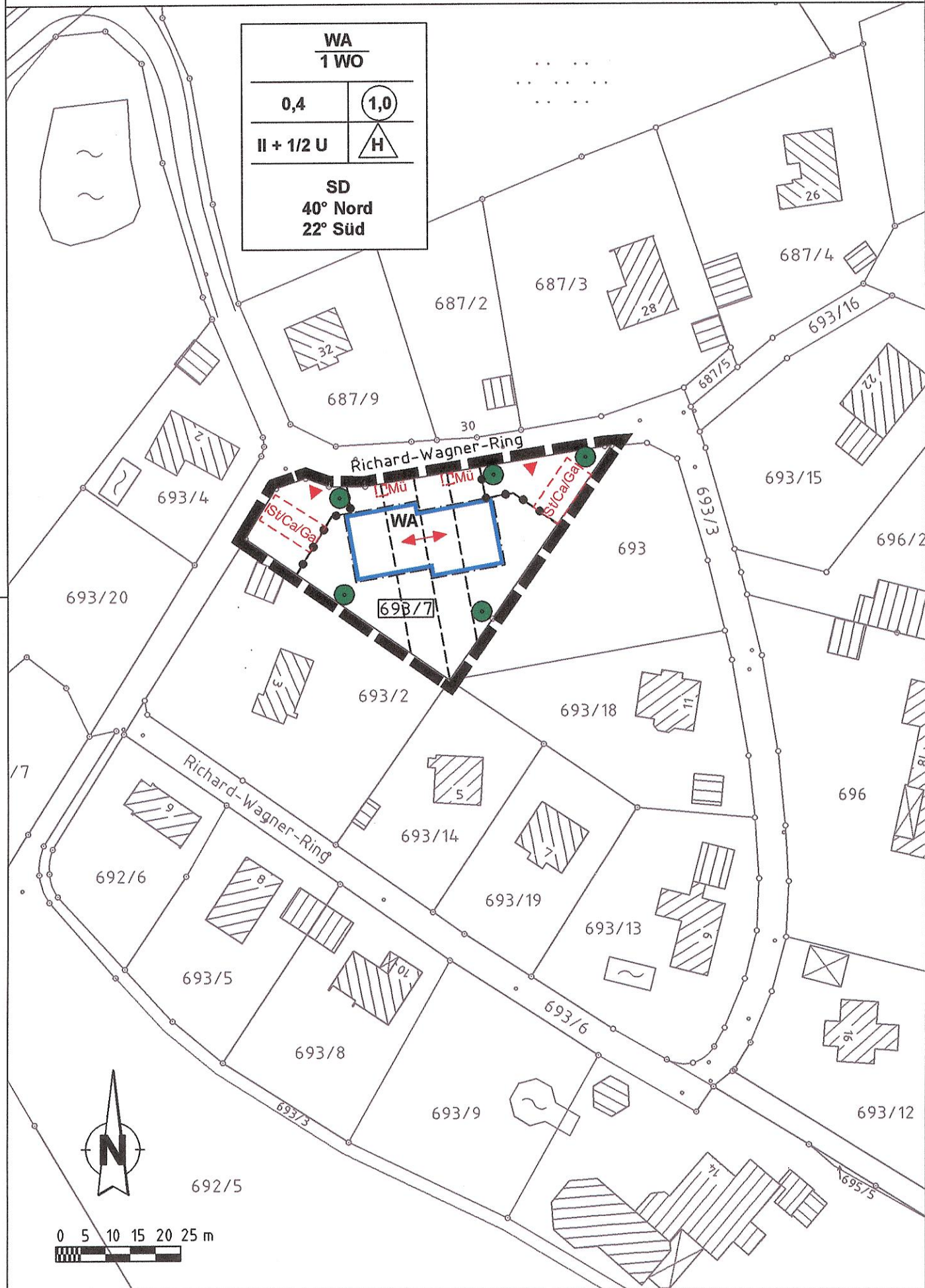


286.
B-Plan - Änderung
"Seehöflein 3"

vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung (vBBP-Ä)
"Seehöflein III", Gemeinde Stegaaurach,
Landkreis Bamberg, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Stegaaurach folgende
Satzung zur vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung "Seehöflein III":

Für die vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz,
Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 12.07.2011,
der zusammen mit den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes
"Seehöflein I" vom 09.05.1995 den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen der vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
mit höchstzulässiger Zahl der Wohnungen pro Gebäude
- II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- 1/2 U Ausbau des halben Untergeschosses
- 0,4 Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
- 1,0 Geschossflächenzahl nach § 20

BAUWEISE

- H offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze nach § 23 BauNVO
- Hauptfstrichtung
- SD Satteldach
- 40° Nord Dachneigung 40° auf der Nordseite
22° Süd Dachneigung 22° auf der Südseite

VERKEHRSFLÄCHEN

- Ein- bzw. Ausfahrt

PLANUNG; NUTZUNGSREGELUNG; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- neu zu pflanzender Hochstamm (ohne standörtliche Fixierung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung:
- Stellplätze, Carports oder Garagen
- Müll
- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- geplante Grundstücksgrenze

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSSCHABLONE

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 12 Abs. 3 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 26.09.2011 verpflichtet. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nicht zugelassen. Diese Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.
Im gesamten Gebiet sind maximal zwei Vollgeschosse (EG und 1.OG) zulässig sowie der Ausbau des halben Untergeschosses zu Wohnzwecken.

3. Bauweise

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Hausgruppen festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.
Die Bereiche für Nebenanlagen (Stellplätze und Einrichtungen zur Müllentsorgung) sind im Plan gekennzeichnet.
Es gelten die Abstandsvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich der privaten Grünflächen hat die Pflanzung der im Plan dargestellten großkronigen Laubbäume zu erfolgen. Der abgebildete Standort ist hierbei nicht bindend.

Für Fassadenbegrünungen sind Arten (Kletterpflanzen) aus nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Efeu	Hedera helix
Jelängerjelier	Lonicera spec.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis spec.
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia Engelmänni
	Parthenocissus tricuspidata Veitchii

Sämtliche Pflanzungen und Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen zu erneuern.

Die Pflanzungen sind mindestens in folgenden Pflanzenqualitäten auszuführen:

- Hochstamm, 3xv., mDb., StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB., StU 16 - 18
- Hei., 2xv., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./i.C., 100 - 150
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Die Verwendung von fremdländischen Koniferenarten und -sorten wie z. B. von Lebensbaum (Thuja), Zypresse, Zeder, fremdländische Kiefer-, Fichten-, Wacholder- und Tannenarten und -sorten, aber auch die Verwendung von Rotfichte und Blaufichte sind nicht zulässig.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° auf der Nordseite und von 22° auf der Südseite zu errichten.
Auf der Nordseite ist ein Kniestock von 0,70 m zulässig.
Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Gauben darf 50% der Firstlänge nicht überschreiten.

2. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind keinerlei Zäune zulässig. Sicht- und Trennschutzwände im Terrassenbereich dürfen max. 4 m lang und max. 2 m hoch sein.

Sonstige tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen) werden nicht zugelassen, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsgränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren.

3. Stellplätze, Nebenflächen

Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Stellplätze, Nebenflächen und Zufahrten sind teilversickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine. Die Stellplätze dürfen als Carports ausgebildet werden.

4. Regenwassernutzung

Je Wohneinheit ist eine Zisterne zur Nutzung von Regenwasser vorzusehen (Fassungsvermögen mindestens 4 m³).

5. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EG-FOK) darf auf der Südseite max. 0,30 m über Gelände liegen, bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite.

Ansonsten gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen unverändert weiter.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

4. Abfallbeseitigung

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

5. Regenerative Energien

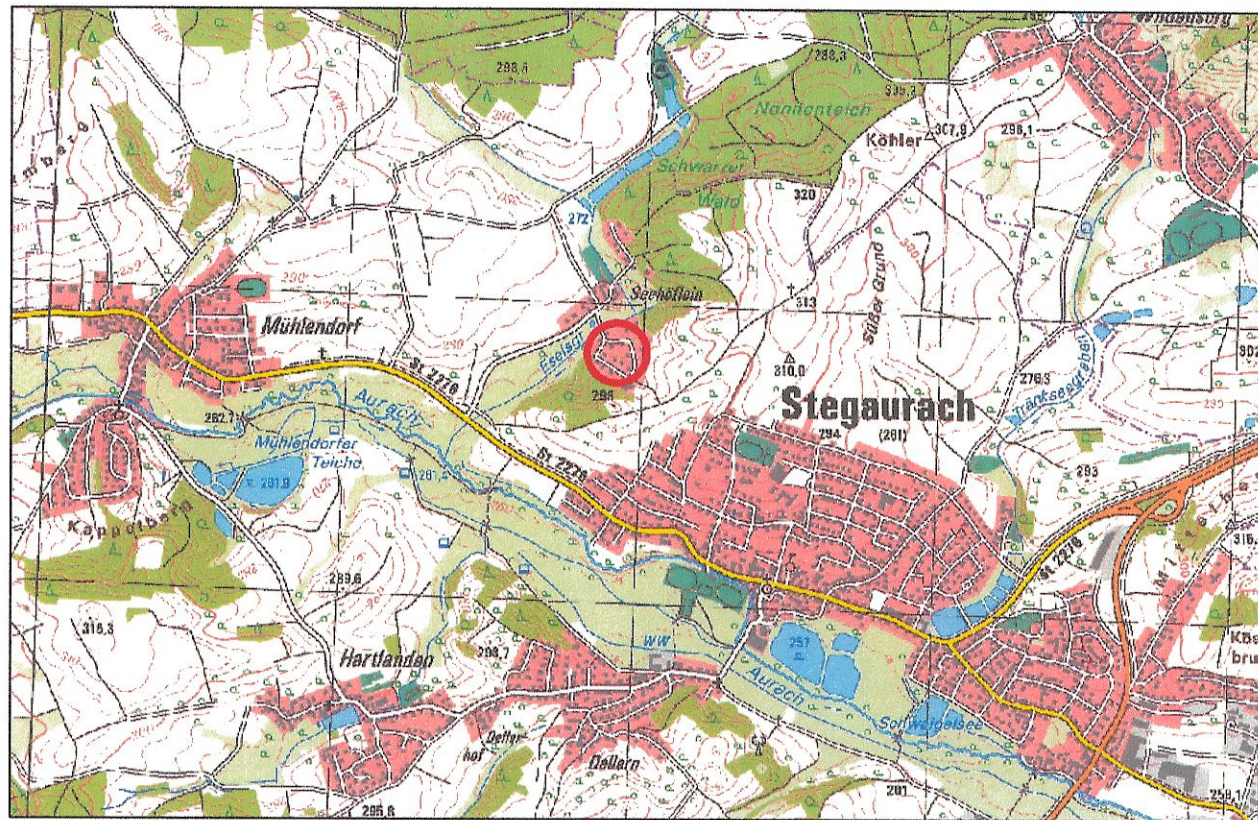
Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren oder von Photovoltaik-Modulen, sowie die Verwendung von Geothermie ist zulässig und wird begrüßt.

6. Fassadenbegrünung

Die Eingrünung von fensterlosen Gebäudeteilen und Fassaden ist zulässig und wünschenswert.

7. Dachbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen sind zulässig und wünschenswert



Übersichtskarte ohne Maßstab

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG		11.062.7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	...	...	...	...	...
Entwurf	12.07.2011	An	Sf		
Änderung	...	...	...		
Änderung	...	...	...		
Satzung	27.09.2011	An	Sf		

vBBP-Ä "Seehöflein III", Gemeinde Stegaaurach

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.07.2011 beschlossen, für den bestehenden Bebauungsplan "Seehöflein I", im Bereich Richard-Wagner-Ring 1, die vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung "Seehöflein III" durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB nach § 13 a Abs. 2 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 12.07.2011 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 12.07.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2011 mit 09.08.2011 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinde Stegaaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2011 die vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2011 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.11.11 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.