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

I. PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) erläßt die Gemeinde Stegaurach folgende mit Schreiben des Landratsamtes Bamberg vom Nr. genehmigte

SATZUNG zum Bebauungsplan "NEUAURACH".

Für das Gebiet "Neuaurach" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom , der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BG Bl. IS. 2256, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BG Bl. IS. 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BG Bl. IS. 1763), die Planzeichenverordnung (Planz V 81) in der Fassung vom 30.07.1981 (BG Bl. IS. 833) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GV Bl. S. 419, ber. S. 1032).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)

Dorfgebiet, MD (§ 5 BauNVO)
Im Dorfgebiet (MD) sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl: Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Für das Baugebiet ist in der Regel die offene Bauweise vorgeschrieben (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
Für einen Bereich zwischen der Erhard-Uhlig-Straße und dem Georg-Achziger-Ring ist die geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) vorgeschrieben z.B. Kettenhäuser.
Außerdem ist am Georg-Achziger-Ring und an der Kornstraße eine besondere Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BBauG).

B_1 besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des Georg-Achziger-Ringes wird außer für die Reihenhausbebauung eine besondere Bauweise festgesetzt. Im Erdgeschoß sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, im 1. Obergeschoß ist auf mindestens einer Seite ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten (Kettenhäuser).

B_2 besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Östlich vom Georg-Achziger-Ring und der Kornstraße (der B 22 zugewandten Seite) wird eine besondere Bauweise zum Schutz gegen Verkehrslärm festgesetzt. Die Gebäude sind so zu gestalten, daß ruhebedürftige Räume und die dafür notwendigen Fenster nur auf der schallabgewandten Seite errichtet werden dürfen (z.B. Gartenhofhäuser). Desweiteren wird festgesetzt, daß die Garagen möglichst nah an der B 22 errichtet werden müssen und die verbleibenden Freiräume zwischen den Garagen und den Hauptgebäuden mit geschoßhohen Wänden zu schließen sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, unter Einhaltung der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen, sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien kenntlich gemacht. Die Gebäude bei der besonderen Bauweise B_2 müssen an die Baulinie gesetzt werden.
Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist im Bebauungsplan durch mögliche neue Grundstücksgrenzen dargestellt.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Die Gemeinbedarfsfläche ist für ein evangelisches Gemeindezentrum vorgesehen. Bei der Bebauung sind die Emissionen der Staatsstraße zu beachten (siehe auch Lärmtechnische Berechnung zum Bebauungsplan).

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Parallel zu der St 2262 und der B 22 ist außerhalb der Ortsdurchfahrt der 20 m breite (gemessen vom Fahrbahnrand) anbaufreie Streifen von der Bebauung freizuhalten. Die Flächen können als Garten- oder Grünland genutzt werden.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BBauG)

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich eingetragen. Die endgültige Aufteilung bleibt dem Bauentwurf vorbehalten.
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen größeren Böschungen sind im Plan eingetragen. Die kleineren Böschungen und die Betonrückenstützen sind nicht gesondert dargestellt. Sie werden grundsätzlich auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist eine Fläche für eine Trafostation im Bebauungsplan ausgewiesen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Im Bebauungsplan ist der Friedhof mit Erweiterungsflächen ausgewiesen. Außerdem ist ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Das Gebiet innerhalb des Georg-Achziger-Ringes/Erhard-Uhlig-Straße wird nur durch Eigentümerwege erschlossen. Sie sind der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Dies gilt auch für die Erschließung der vorhandenen Reihenhäuser.
Außerdem ist zwischen der Kornstraße und der Bundesstraße 22 ein Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Oberfranken ausgewiesen.

11. Schutz gegen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Bei den Gebäuden an der Bundesstraße und an der Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt sind die Räume, die einer größeren Ruhe bedürfen, auf der schallabgewandten Seite einzurichten. Ein aktiver Lärmschutz ist in den Ortsdurchfahrten nicht möglich.
Die schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan ist zu beachten.

12. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit höchstens 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem bergseitigen Gelände festgesetzt.
Diese Höhenfestsetzung gilt in Abhängigkeit von der Höhe des Entwässerungskanales.
Für die Gebäude im Gebiet der besonderen Bauweise B_2 ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe direkt angegeben (die eingetragenen Höhen beziehen sich auf eine Basis von 200 m üNN). Diese Festsetzung ist notwendig, um den ausreichenden Schallschutz sicherzustellen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

1. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG und Art. 5 BayBO)

Die im Plan kenntlich gemachten Gehölze sind unbedingt zu erhalten.
Für die neu anzulegenden Gruppenpflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Gehölze zu verwenden:

Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Birke, Salweide, Espe, Holzbirne, Haselnuß, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehdorn, Hartriegel, Wildrose, Liguster, Schneeball.

Die privaten Grünflächen sind entsprechend Art. 5 BayBO zu gestalten. Je 400 m2 nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Arten wie vor).

2. Einfriedungen (Art. 9 BayBO)

Die Vorgärten bei den Reihenhäusern sollten nicht eingezäunt werden.
Im übrigen sind die Einfriedungen als Maschendraht- oder Holzzaun auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken (Liguster, Hainbuche) vorgesehen werden. Hecken müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Die Höhe der Einfriedungen darf 1,0 m einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten.
Die Garagenzufahrten müssen mit mindestens 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, außerhalb der Einfriedungen liegen.
(Damit sollen zusätzliche private Stellplätze geschaffen werden.)

Bauliche Gestaltung (Art. 12 BayBO)

Hauptgebäude: Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 38° auszuführen. Die Dächer der erdgeschossigen Gebäudeteile bei den Kettenhäusern können auch als Flachdach ausgeführt werden.
Als Dachdeckung sind rot getönte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
Dachaufbauten (Gauben) und ein Kniestock von 0,5 m sind nur bei einem ausbaufähigen Dachgeschoß (I + D) zulässig.

Garagen: Die Garagen sollten möglichst an das Hauptgebäude angebaut werden und die gleiche Dachgestaltung erhalten. Einzeln stehende Garagen können auch mit Flachdach ausgeführt werden, ebenso die Gemeinschaftsgaragen.
Zusammengebaute Garagen müssen aufeinander abgestimmt sein.
Die Garagen dürfen nicht näher als 5 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken.

ZEICHENERKLÄRUNG (Planzeichen)

Planzeichen	Bedeutung	
WA	Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO	
MD	Dorfgebiete, § 5 BauNVO	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl, § 19 BauNVO	
z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl, § 20 BauNVO	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II	
I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I mit ausgebautem Dachgeschoß	
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
76,20	Erdgeschoßfußbodenhöhe (Basis 200 m üNN)	
o	offene Bauweise, § 22 Abs. 2 BauNVO	
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO	
ED	Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO	
g	geschlossene Bauweise, Reihenhäuser, § 22 Abs. 3 BauNVO	
B1	besondere Bauweise, Kettenhäuser, § 22 Abs. 4 BauNVO	
B2	besondere Bauweise, Gartenhofhäuser, § 22 Abs. 4 BauNVO	
	Baulinie, § 23 BauNVO	
	Baugrenze, § 23 BauNVO	
	mögl. Gebäude mit Hauptfirstrichtung	
	Fläche für Gemeinbedarf, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG	
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Gehweg - Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
P	Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
▲	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Verkehrsgrünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Trafostation, § 9 Abs. 1 Nr.12 BBauG	
	Friedhof	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG
	zu erhaltende Gehölze	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
	neu zu pflanzende Gehölze	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
GGa	Gemeinschaftsgaragen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit öffentlicher Zugängigkeit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
	Leitungsrecht für die EVO	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, § 16 BauNVO	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BBauG	

IV. HINWEISE

Planzeichen	Bedeutung
	vorhandene Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
271	Höhenlinie
	vorhandene Gebäude
	abzubrechende Gebäude
855	Flurstücksnummer
	vorhandener Abwasserkanal
	geplanter Abwasserkanal
	vorhandene Wasserleitung
	geplante Wasserleitung
R	geplanter Regenwasserkanal
	größere Straßenböschungen
	vorgeschlagene Mauerausbildung bei der besonderen Bauweise B_2

§ 19

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

gültig: 1977 – 1990

ÜBERSICHTSLAGEPLAN Maßstab 1 : 5000

Neuaurach

NEUAURACH 7

Entwurfsverfasser: Planungsgruppe STRUNZ Ingenieurgesellschaft m.b.H.
Promenadestraße 8, Telefon 0951 / 21002, 8600 Bamberg

Entwurfsplan vom 17.05.198
Auslegungsplan vom 27.09.198 28.03.19
Änderung vom

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.04.1981 beschlossen für das Gebiet NEUAURACH einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 01.03.1982 ortsüblich bekannt gemacht.

Stegaurach, den 21.02.1986
Ziegler
1. Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Interessentenversammlung am 25.03.1983 durchgeführt.

Stegaurach, den 21.02.1986
Ziegler
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 28.03.1985 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 12.09.1985 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 18.11.1985 mit 20.12.1985 öffentlich ausgelegt.

Stegaurach, den 21.02.1986
Ziegler
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.01.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 28.03.1985 als Satzung beschlossen.

Stegaurach, den 21.02.1986
Ziegler
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ....1986 Az. 34-610 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Schmitt
Reg. Rätin

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 01.11.86 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Stegaurach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

Ziegler
1. Bürgermeister