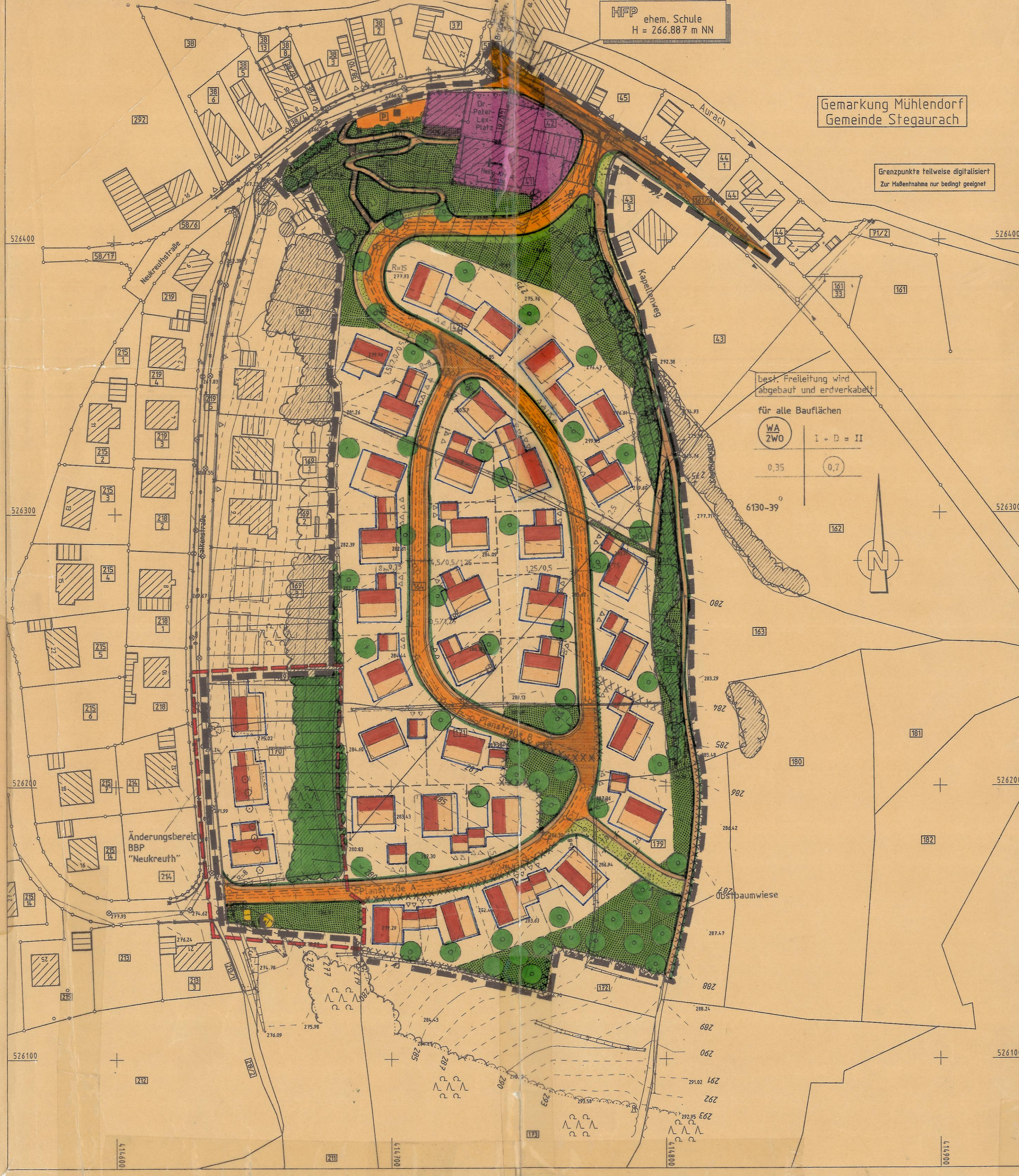


27
"Brunnleite", Mühltendorf

BBP "BRUNNLEITE", GDE. STEGAURACH, LKR. BAMBERG

2. BBP-ÄNDERUNG "NEUKREUTH" M 1:1000



I. PRÄMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Stegaaurach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Brunnleite".
Für den Bebauungsplan "Brunnleite" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 23.01.1996, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 6, Abs. 29 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S.2378),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.06.1994, bekanntgemacht im GVB. vom 18.04.1994

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA 200** allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
- 0,35** Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 0,7** Geschosflächenzahl § 20 BauNVO
- I + D = II** maximal 2 Vollgeschosse zulässig, das zweite Vollgeschos muß im Dachgeschos liegen
- o** offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig
- Gemeinbedarfsfläche**
- Baugrenze § 23 BauNVO**
- geplante Grundstücksgrenze**
- vorgeschriebene Firstrichtung**
- bestehende Gebäude (Haupt- / Nebengebäude)**
- Fahrbahnen / Mischverkehrsflächen**
- Gehwege / Wirtschaftswege**
- Verkehrsgrün**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Sichtdreiecke, Anfahrtsicht**
- Einfahrt**
- zum Abriss vorgesehene Gebäude**
- bestehende, zu erhaltende Bäume und Gehölze**
- neu zu pflanzende Bäume und Gehölze**
- öffentliches Grün**
- Böschungen**
- Biotop der Biotopkartierung Bayern mit Nummer**

- Wasserleitung Bestand
- Wasserleitung Planung
- Regenwasserkanal Bestand
- Regenwasserkanal Planung
- Mischwasserkanal Bestand
- Schmutzwasserkanal Planung
- Trafostation Bestand
- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze der BBP-Änderung Neukreuth
- XXXXXX Grenze der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

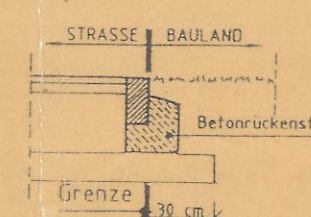
Das Baugelbiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Diese Einrichtungen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet auf 0,35 festgesetzt. Die zulässige Geschosflächenzahl darf 0,7 nicht überschreiten. Damit sind die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Werte nicht voll ausgeschöpft. Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Es dürfen maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden, wobei das zweite Vollgeschos im Dachgeschos liegen muß. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Nebenanlagen zur Tierhaltung sind nicht zulässig.

3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Anwohnern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leitenseitens am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterstärke auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter- und Rückenstützen nicht mehr sichtbar.



Dem ruhenden Verkehr ist ausreichend Rechnung zu tragen. Für Behinderte sind 3% der Stellflächen auf öffentlichen Grund vorzusehen.

4. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der nachfolgenden Arten zu pflanzen.

- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Betula pendula - Birke
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Prunus avium - Vogelkirsche bzw.

hochstämmige Obstbäume: Apfel, Birne, Walnuß, Kirsche

Für Heckenpflanzungen eignen sich:

- Acer campestre - Feldahorn
- Cornus nas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartweige
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Sambucus nigra - Holunder
- Rosa canina - Hundrose
- Prunus spinosa - Schlehe

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.

- Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.

- Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

- Oberirdische Parkplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände, je nach Lage des Baurechtes, festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

2. Bauliche Gestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung 38° ± 5° auszuführen. Ein Kniestock von 0,5 m ist zulässig. Die Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie die Hauptgebäude erhalten. Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Zur Dachdeckung dürfen nur zugelassene Materialien Verwendung finden. Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1/5 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten.



3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Zur freien Feldflur hin ist die Errichtung von Zaunsockeln unzulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundrose) vorgesehen werden. Im Straßenraum dürfen diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Für die Anpflanzung im Gartenbereich wird auf die Bestimmung des AG BGB verwiesen. Die Garagenflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedungen liegen.

4. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä. Garagenzufahrten sind deshalb z.B. mit humus- oder rasenverfügbarem Pflaster o.ä.zu befestigen.

5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die für die Entsorgung erforderlichen Kanäle werden im Straßenraum verlegt. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden, oder auf den Grundstücken versickern. Der Bau von Zisternen wird empfohlen. Ein notwendiger Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher), Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der Wehnerstraße nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdausfällungen vorgenommen werden.

C. Hinweise

Der Bau von Komposteranlagen sowie die Anwendung der Solartechnik wird empfohlen. Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m² bebauter Fläche 3 m³ Fassungsvermögen empfohlen. Es sind die entsprechenden DIN-Vorschriften sowie hygienischen Bestimmungen zu beachten. Dies gilt in besonderem Maße bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser. Das entsprechende Leitungssystem ist gesondert im Bauantrag darzustellen. Aus ökologischen Gesichtspunkten ist die Errichtung von Dachbegrünungen zulässig. Entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung muß pro Wohnung mindestens ein Stellplatz nachgewiesen werden. Weiterhin ist je angefangene 50 m² Wohnfläche ein Stellplatz nachzuweisen.

IV. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	---

Übersichtslageplan M 1:50.000



Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Promenade 8
Telefon 0931 98800
96047 Bamberg

Entwurfplan vom 11.10.1994
Auslegungstermin vom 27.06.1995
Auslegungsort vom 23.01.1996
Projekt-Nummer 92.053

BBP "BRUNNLEITE", GDE. STEGAURACH, LKR. BAMBERG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.10.1994 beschlossen, für das Gebiet "Brunnleite" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 01.02.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs.1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 04.02.1995 bis 20.02.1995 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.06.1995 wurde aufgrund des Auslegungsschlusses des Gemeinderates vom 27.06.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.1995 bis 13.10.1995 öffentlich ausgestellt. Während dieser Zeit ist der Bevölkerung auch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Stegaaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.11.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 28.11.1995 als Satzung beschlossen. Nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses und Abänderung der Planfassung am 23.01.1996 wurde der Planentwurf mit Planfest. 23.01.1996 gebilligt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.01.1996 wurde in der Zeit vom 04.02.1996 bis 12.03.1996 erneut, diesmal beschränkt, öffentlich ausgestellt, gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Gemeinde Stegaaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.03.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.01.1996 als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Stegaaurach hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 21.05.96 dem Landratsamt Bamberg entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde am 07.07.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt des Landratsamts Bamberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.