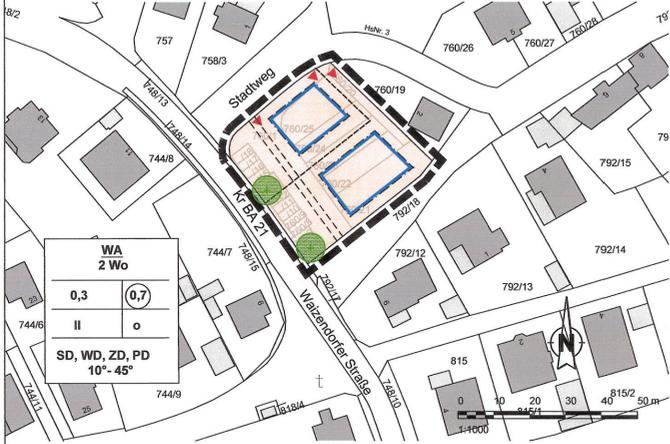


3. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) "Unteraurach", Gemeinde Stegaurach, Landkreis Bamberg, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Stegaurach folgende Satzung zur 3. Bebauungsplan-Änderung "Unteraurach":

Für die 3. Bebauungsplan-Änderung gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 12.09.2017, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl S. 375)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,7	Geschossflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze

Verkehrsfächen

▼	Einfahrt
---	----------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

●	neu zu pflanzende Bäume; lagemäßig nicht gebunden
---	---------------------------------------------------

Sonstige Planzeichen

-----	Mit Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) zu belastende Flächen
=====	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-----	Vorschlag Grundstücksgrenze

Anforderungen an die Gestaltung

SD, WD, ZD, PD	Dachform (Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach)
10° - 45°	Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

3. Bauweise
Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen
Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen außerhalb der Baugrenze liegen. Es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten. Bei Errichtung von Garagen ist zu öffentlichen/gemeinschaftlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten, der nicht eingezäunt werden darf. Carports müssen zu öffentlichen/gemeinschaftlichen Verkehrsflächen hin einen Stauraum von mindestens 2,0 m aufweisen. Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

6. Versorgungsleitungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote
Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenlisten). Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbaum aus nachfolgender „Pflanzenliste Bäume“ zu pflanzen. Wird auf einem Grundstück ein vorhandener großkroniger Laubbaum erhalten, so kann dieser auf die geforderte Hochstammanzahl angerechnet werden.

Pflanzenlisten:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

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

Pflanzenliste Bäume

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Heimische Obstbäume	

Pflanzenliste Sträucher

Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Fünffingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Comus sanguina</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum</i>
Kornelkirsche	<i>Comus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem oben genannten Merkblatt zu treffen. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

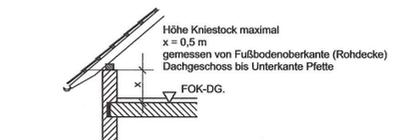
8. Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, zu erfolgen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem bestehenden gewachsenem Gelände je nach Lage des Baurechtes - bezogen auf die Mitte des Baukörpers - festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen.

2. Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude
Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD, auch Krüppelwalmdach), Zelt Dach (ZD), Pultdach (PD). Flach- und Tonnendächer sind ausgeschlossen. Die Dachneigung wird für eingeschossige Gebäude (I + D) mit 38° bis 45° festgesetzt; ein Kniestock von 0,50 m ist hier zulässig.

Skizze Kniestock



Für zweigeschossige Gebäude (II) ist eine Dachneigung von 10° bis 25° festgesetzt; ein Kniestock ist hier nicht zulässig. Dachgauben sind zulässig. Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen ist entweder das Flachdach oder eine Dachform in Anlehnung an das Haupthaus zulässig.

3. Bauliche Gestaltung von Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Stellplätze und Zufahrten zu Garagen/Carports sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterarbeits oder wassergebundener Decke zu versehen. Aneinandergrenzende Zufahrten sind einheitlich zu gestalten. Absperrungen sind unzulässig. Soweit erforderlich können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag ausgeführt werden. Asphaltdecken sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m ist zulässig. Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Sockelmauern bei Zäunen werden - außer zur Straße hin - nicht zugelassen. Der Zaun hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

5. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6. Sonstiges
Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale
Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen:

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. Regenerative Energien
Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt.

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt.

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. Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes. Auf die Trinkwasser-Verordnung (TrinkwV 2001) und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV 2001 farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

4. Entwässerung
Für das Niederschlagswasser besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an die gemeindliche Regenwasserkanalisation (Anschlusszwang). Eine Versickerung wird ausgeschlossen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

5. Dach- und Fassadenbegrünung
Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert

6. 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.

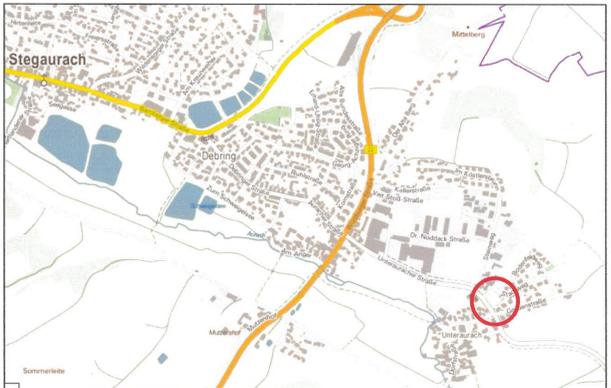
7. Unter-/Kellergeschoss
Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden.

8. Altlasten
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

9. Immissionsschutz
Es wird empfohlen, schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht auf der zur Kreisstraße BA 21 zugewandten Gebäudesite anzuordnen. Alternativ wird der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 3 empfohlen.

10. Sonstiges
Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.

Bei der Gartengestaltung sollte der Gehölzbestand möglichst einbezogen werden. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten. Durch neue Bepflanzungen darf keine Sichtbeeinträchtigung eintreten, und das Lichtprofil muss gewährleistet sein. Bei Abtragungen ist der Schutzzonenbereich bei Kabeln der Bayerwerk Netz GmbH von je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse zu beachten (s. Begründung Kap. 2.7).



Übersichtslageplan ohne Maßstab

	17.031.6/7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf
Entwurf	13.06.2017	Ba	Sf	
Änderung	12.09.2017	Ba	Sf	
Änderung
Satzung	12.09.2017	Ba	Sf	

3. BBP-Änderung "Unteraurach", Gde. Stegaurach

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Unteraurach" zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Stegaurach
WAGNER, T. Bürgermeister
Datum: 01.07.2017

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.

Gemeinde Stegaurach
WAGNER, T. Bürgermeister
Datum: 08.08.2017

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

Gemeinde Stegaurach
WAGNER, T. Bürgermeister
Datum: 08.02.2018

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 13.06.2017 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 13.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2017 mit 11.08.2017 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Gemeinde Stegaurach
WAGNER, T. Bürgermeister
Datum: 20.08.2017

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.09.2017 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Stegaurach
WAGNER, T. Bürgermeister
Datum: 29.05.2018

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Stegaurach
WAGNER, T. Bürgermeister
Datum: 02.10.2017

4C
3. Änderung "Unteraurach"