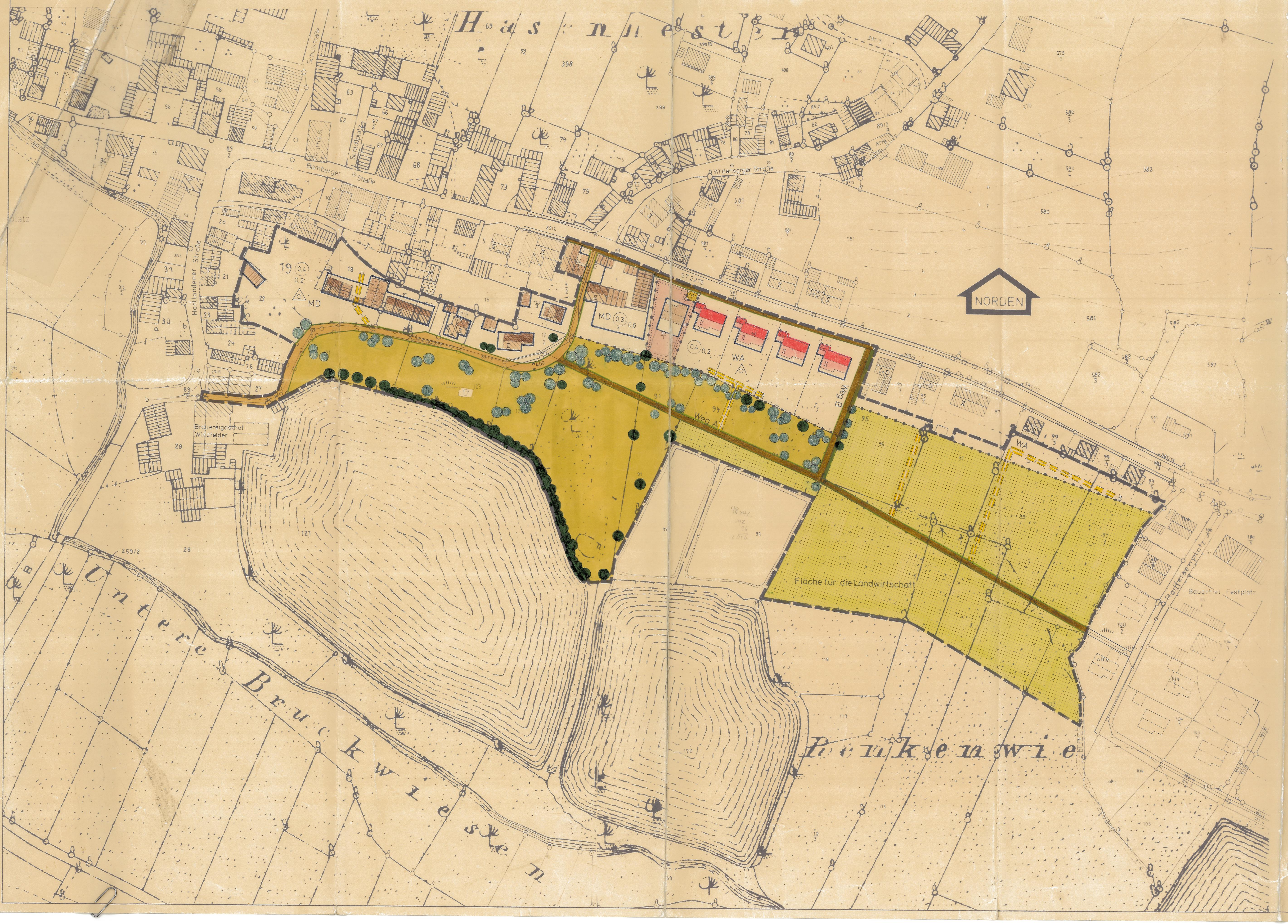
Bebauungsplan für das Gebiet "SEEGASSE"; Gemeinde Stegaurach; Landkreis Bamberg; Maßstab 1:1000



I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,2 Grundflächenzahl
(0,4) Geschoßflächenzahl

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan anzuordnen.

6. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Ga Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost

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

landwirtschaftliche Nutzung

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Fußweg bzw. Gehweg
befahrbarer Wohnweg
Straßenbegrenzungslinie

10. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

T Trafo

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

öffentliche bzw. private Grünfläche mit Kinderspielplatz

Die privaten Grünflächen sind entsprechend Art. 8 a BayBO zu gestalten. Je 500 m^2 nicht überbauter Grundfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Abwasserkanal zu belastende Flächen

13. Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

zu erhaltender Gehölzbestand

neue Gruppenpflanzungen (Erle, Esche, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Schneeball, Schwarzer Holunder und Heckenkirsche)

14. Straßenböschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Plan nicht besonders gekennzeichnet. Sie sind von den Anliegern auf den Privatflächen zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

15. Bauordnungsrechtliche- und Gestaltungsvorschriften (BayBO)

Dachgestaltung:	Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 28° - 35° auszuführen. Als Dachdeckung sind dunkel getönte Ziegel, Betondachsteine ~~oder Asbestzementplatten~~* zu verwenden.
Garagengestaltung:	Bei einzeln stehenden Garagen sind Flachdächer möglich. Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, können die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten. Bei zusammengebauten Garagen ist aufeinander abgestimmte Baugestaltung erforderlich.
Einfriedungen:	Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Anstelle dieser Einfriedungen können Hecken aus heimischen Gehölzen vorgesehen werden. Die Höhe der Einfriedungen darf an der Straßenbegrenzungslinie 1,0 m nicht überschreiten. Garagenvorflächen müssen außerhalb der Einfriedungen liegen, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ≤ 6,0 m beträgt.
Höhenlage der baulichen Anlagen und Ausführung der Keller:	Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit max. 0,5 m über Straßenoberkante festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei Bestimmung der Geschoßeinteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen. (Schutz gegen Rückstau DIN 1986 Bl. 1, Ziff. 14). Die Keller sind bis 40 cm über dem höchsten Grundwasserstand wasserdicht auszuführen.

* gestrichen BA 07.11.2005

16. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG)

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreiten der Baugrenzen, erdgeschossige Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, ungleiche Dachneigung) sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG zulässig.

17. Immissionsschutz

Die Emission des Verkehrs der St 2276 nördlich des Baugebietes belasten das gesamte Baugebiet. Die Wohngebäude sind deshalb so zu konzipieren, daß die Schlaf- und Ruheräume auf der schallabgewandten Seite errichtet werden.

II. HINWEISE

1. Grundstücksgrenzen

vorhanden
vorgeschlagen

2. Führung der Versorgungsleitungen

Abwasserkanal vorhanden
Wasserleitung vorhanden

Die Stromversorgungskabel des Überlandwerks werden 1,0 m parallel zu den vorderen Grundstücksgrenzen auf Privatgrund verlegt.

3. Vorhandene Bebauung

I+D vorhandene Wohngebäude (eingeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß)

vorhandene Wirtschaftsgebäude

Entwurfsverfasser:

Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft m b H
Promenadenstraße 8
Telefon 0951/27582
8600 Bamberg

Entwurfsplan vom 24.02.1981
Auslegungsplan vom 10.11.1981
Genehmigungsplan vom 12.10.1982
sonstige Änderungen vom

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13. 8. 1979 beschlossen für das Gebiet "SEEGASSE" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs 1 BBauG am 1. 10. 1979 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Stegaurach, den 15.10.1982

Ziegler
1. Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a Abs 2 BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Interessentenversammlung am 17.7.1980 durchgeführt.

Gemeinde Stegaurach, den 15.10.1982

Ziegler
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 10.11.1981 gemäß § 2a Abs 6 BBauG in der Zeit vom 17.11.1981 mit 22.01.1982 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch das Amtliche Mitteilungsblatt bekannt gemacht.

Gemeinde Stegaurach, den 15.10.1982

Ziegler
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.10.1982 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Gemeinde Stegaurach, den 15.10.1982

Ziegler
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 10. FEB. 1983 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973 - GVBl. S. 650 - bzw. in der jeweils gültigen Fassung) genehmigt.

[redacted] Bamberg, den 10. FEB. 1983

Schmitt
Schmitt
Reg. Rätin

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 01.12.87 in der Gemeinde Stegaurach gemäß § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht aus. Die Genehmigung ist am 01.12.87 ortsüblich durch das Amtliche Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Gemeinde Stegaurach, den 02.12.87

Ziegler
1. Bürgermeister

SEEGASSE

17