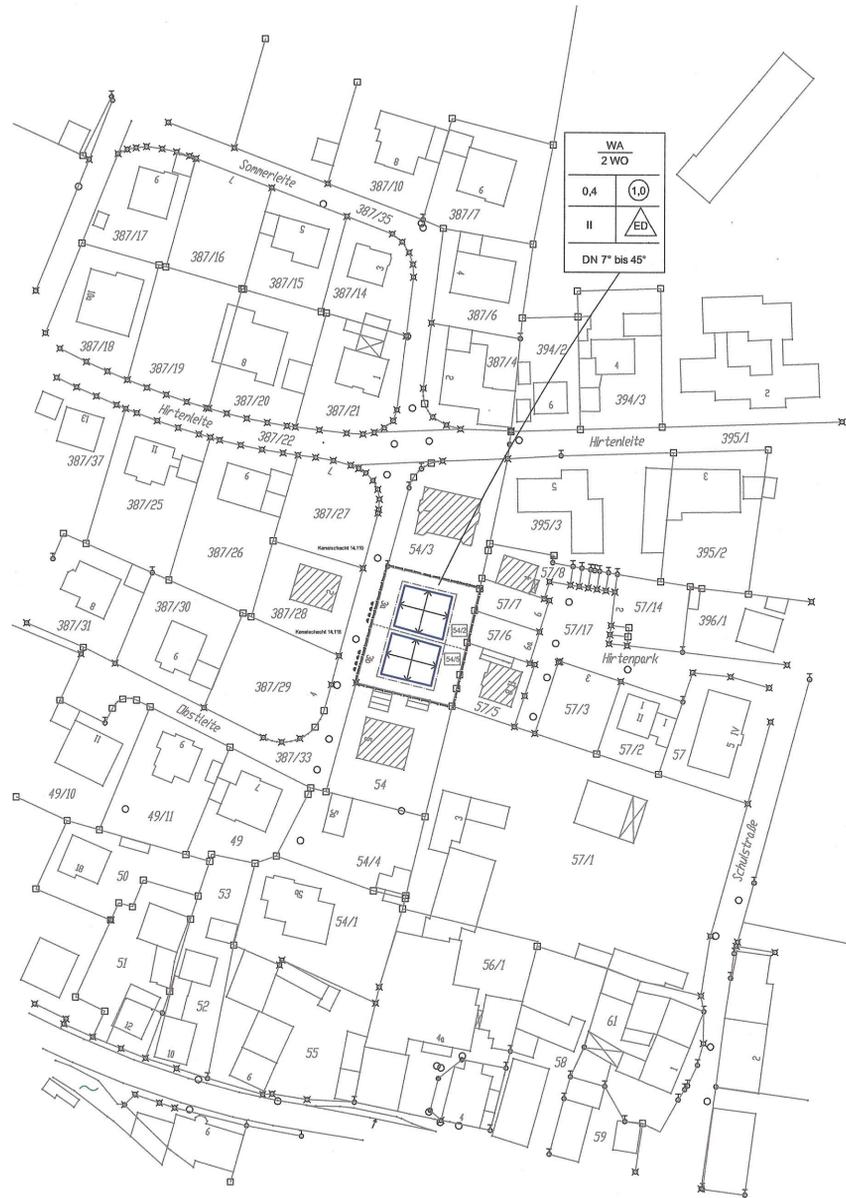


3. Änderung des Bebauungsplanes Mitte-Nord
Gemeinde Stegaurach, Landkreis Bamberg, M 1:1000



A5c
3. Änderung
"Mitte Nord"

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Stegaurach folgende Satzung zur "3. Änderung des Bebauungsplanes Mitte-Nord":
Für die Bebauungsplan-Änderung gilt der vom Hr. Architekt Engelhardt, Nürnberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 22.02.12, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mitte-Nord I" vom 22.02.12 den Bebauungsplan bildet.
Rechtsgrundlagen der vorhabensbezogenen 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

UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
WA 2 WO allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit höchstzulässiger Zahl der Wohnungen je Gebäude
II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
1,0 maximal zulässige Geschossflächenzahl n. § 20 BauNVO
BAUWEISE
△ offene Bauweise, Einzelhäuser oder zwei Doppelhaushälften zulässig
— Baugrenze nach § 23 BauNVO
DN 7° bis 45° zulässige Dachneigung
↔ Firstrichtung entweder von Ost nach West oder von Nord nach Süd zulässig, Zeltdächer sind auch zulässig, nicht jedoch bei einer Doppelhausbebauung
⋮ Bereich, in dem keine Ein- und Ausfahrt zulässig ist

ZEICHNERISCHE HINWEISE

----- geplante Grundstücksgrenze
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
Art der baulichen Nutzung max. Zahl der Wohneinheiten
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse Bauweise
Dachform, Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

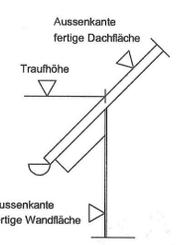
A Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird nach § 12 Abs. 3 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des BauG) sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,0 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist wie folgt festgelegt:
- zwingend ein Vollgeschos
- maximal zwei Vollgeschosse E+1 oder E+D
Das Untergeschos kann bei Vorliegen der Voraussetzungen nach der BayBO als Vollgeschos teilweise oder vollständig genutzt werden.
Es ist auf jedem Grundstück ein Gebäude mit einer Wohnung und einer Einliegerwohnung zugelassen.
3. Bauweise
Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, es dürfen Einzelgebäude oder zwei Doppelhaushälften errichtet werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.
Es gelten die Abstandsvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
4. Baugrenze
Die Baugrenze verläuft
- auf der Ostseite im Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze
- auf der Westseite 5 m von der Grundstücksgrenze (Straße Obstleite)
- auf der Nordseite 3 m von der Grundstücksgrenze
- auf der Südseite 3 m von der Grundstücksgrenze.
5. Grünordnerische Festsetzungen
Hochstämmige Bäume dürfen nur in einem Abstand von 5 m von der Ostgrenze gepflanzt werden, Obstbäume sind jedoch auf der gesamten Fläche zugelassen und erwünscht.
Für evtl. Fassadenbegrünungen sind Arten (Kletterpflanzen) aus nachfolgender Artenliste zu verwenden:
Efeu Hedera helix
Jelängerjeliher Lonicera spec.
Kletterhortensie Hydrangea petiolaris
Schlingenkriecherich Polygonum auberti
Waldrube Clematis spec.
Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia Engelmannii
Parthenocissus tricuspidata Veitchii
Sämtliche Pflanzungen und Gehölze sind artensprechend zu pflegen und zu unterhalten.
Die Verwendung fremdländischer Koniferenarten und -sorten wie z. B. vom Lebensbaum (Thuja), Zypresse, fremdländische Kiefer-, Fichten-, Wacholder- und Tannenarten und -sorten, aber auch die Verwendung von Rotfichte oder 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 AGBG Art. 47 ff, soweit oben nicht anders festgesetzt.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

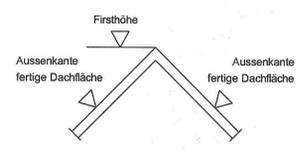
1. Dachgestaltung
Die Dachneigungen werden mit mindestens 7° und maximal 45° festgesetzt.
2. Sockel- und Geländehöhen
a) Die Oberkante der Kellerdecke (Oberkante Rohdecke) darf nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen oder aufgefüllten Gelände liegen.
b) Das natürliche Gelände darf nur in folgenden Grenzen aufgeschüttet werden:
I) auf der Ostgrenze darf keine Auffüllung erfolgen, zur Grundstücksfläche hin sind dort Böschungen bis maximal 45° zulässig.
II) in der Fläche um höchstens 50 cm
III) an der Westgrenze darf ein Bereich von 5 m bis zur jeweiligen Straßenhöhe aufgefüllt werden, dahinter sind aufgefüllte Zugänge zum Hauseingang zulässig sowie Böschungen mit einer Mindestneigung von 20°
IV) an der Nordgrenze (nicht der grundstücksteilenden Grenze) darf die Zufahrt zu einer Garage aufgefüllt werden, neben der Garage nach Ost und Süd ist eine Böschung mit einer Mindestneigung von 20 % zulässig. Die Zufahrt zur Garage muß von der Straße (Hochpunkt) zum Garagenein ein Gefälle von mindestens 10 % haben. Der 5 m - Bereich kann wie unter III) beschrieben aufgefüllt werden, hinter diesem beginnt dann das Gefälle, das Gefälle kann gemittelt werden (5m-Bereich bereits mit leichtem Gefälle).
V) an der Südgrenze (nicht der grundstücksteilenden Grenze) darf bei einer Garagenbebauung das Gelände für die Zufahrt und die Garage bis auf die dortige Straßenhöhe aufgeschüttet werden.
c) Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn die Wohnqualität der umgebenden Bebauung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.
3. Höhe der Gebäude
Es werden maximale Höhen wie folgt festgesetzt:
a) oberes (nördliches) Gebäude:
Traufhöhe: 281,00 m ü. NN
Firsthöhe: 283,00 m ü. NN
b) unteres (südliches) Gebäude:
Traufhöhe: 279,10 m ü. NN
Firsthöhe: 281,10 m ü. NN
Die Straße "Obsteile" hat an dieser Stelle zwei Kanaldeckel. Diese haben folgende Höhen Oberkante Deckel:
oberer Kanalschacht (Nr. 14.110): 275,42 m ü. NN
unterer Kanalschacht (Nr. 14.115): 272,55 m ü. NN
Die Traufhöhe ist wie folgt zu ermitteln: die Oberfläche der fertigen Aussenwand wird bis zur Dachfläche verlängert, die Schnittlinie ist die Traufhöhe, siehe nebenstehende Zeichnung 1.
Die Firsthöhe ist wie folgt zu ermitteln: Schnittlinie der höchsten Dachflächen, siehe Zeichnung 2.

ZEICHNUNGEN

ZEICHNUNG 1, ERMITTLUNG DER TRAUFGHÖHE



ZEICHNUNG 2, ERMITTLUNG DER FIRSHÖHE



C örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

1. Fassadengestaltung
Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig.
2. Einfriedungen
Höhe, einschließlich des Sockels einheitlich 1 m, Sockelhöhe höchstens 20 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke.
Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzlaten oder Maschendraht mit Hinterpflanzung herzustellen.
Die Laten bzw. der Draht sind vor den Stützen vorbeizuführen.
Betonierte Briefkastenpfeiler sind gestattet.
Zyklopenmauerwerk und farbige Kunststeine dürfen an Gebäudefassaden, Sockeln, Pfeilern und Terrassen nicht verwendet werden. Wege und Terrassenböden dürfen jedoch mit Kunststeinplatten belegt werden.
3. Garagen, Carports, Stellplätze
Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur in erdgeschoßiger Bauweise zugelassen.
Garagen dürfen nur wie folgt gebaut werden:
a) oberes (nördliches) Grundstück:
Eine Garage muß auf der nördlichen Grundstücksgrenze stehen und muß von der östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
b) unteres (südliches) Grundstück:
Eine Garage oder Doppelgarage darf nur auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und muß einen Abstand von mind. 3 m von der östlichen Grundstücksgrenze einhalten.
Sofern der Eigentümer des geteilten oberen Grundstückes zustimmt, darf eine Garage auch an der grundstücksteilenden Grenze errichtet werden und muß einen Abstand von 3 m von der östlichen Grundstücksgrenze einhalten.
Hier gilt dann analog die obige Gefälleregulierung nach IV).
Carports mit offenen Seiten dürfen nach den Vorgaben der BayBO gebaut werden, auch ausserhalb der festgelegten Baugrenzen, jedoch mit einem Abstand vom mind. 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze.
Stellplätze dürfen nach den Vorgaben der BayBO gebaut werden, auch ausserhalb der festgelegten Baugrenzen.
Die festgelegten Bereiche an der Obstleite ohne Zufahrt müssen beachtet werden.
Auf geringe Bodenversiegelung ist zu achten.

D Hinweise

1. Bodendenkmale
Wer Bodendenkmale auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen.
Siehe dazu Art. 8 DSchG.
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.
3. Zysternen, Regenwassernutzung
Je Wohngebäude ist eine Zyste mit einem Volumen von mindestens 4 m³ zwingend vorgeschrieben.
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann als Grauwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Niederschlagswasser 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 und umweltgerecht zu beseitigen.
5. Regenerativen Energien
Die Nutzung von Solarenergie, der Einsatz von Solarkollektoren oder von Photovoltaik-Modulen ist zulässig.

Architekt Engelhardt
Dipl.-Ing. (FH) Alwin Engelhardt
Kreuzackerstraße 17
90427 Nürnberg
Telefon 09 11 - 66 94 777

Entwurf	Engelhardt
Änderung	-	-
Änderung	-	-
Satzung	Engelhardt

3. Änderung des B-Plan Mitte-Nord, Gemeinde Stegaurach
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.02.12 beschlossen, für den bestehenden Bebauungsplan "Mitte-Nord I", im Bereich Obstleite 3, die 3. Bebauungsplan-Änderung durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.12 ortsbüchlich bekanntgemacht.

04.06.2012 Datum
1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 22.02.12 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 22.02.12 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.12 mit 22.02.12 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 02.02.12 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 13a BauGB in der Fassung vom 22.02.12 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.06.12 gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.
Die vorhabensbezogene Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.