„777" 2. Änderung

I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Stegaurach folgende Satzung zum Bebauungsplan "777" für den Änderungsbereich "Im Köstlersbrunn 2-8".

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "777" gelten weiter.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der zum Satzungsbeschluß gültigen Fassung.

II. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

WA — 1.1 Allgemeines Wohgebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO

MI — 1.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 / 17 BauNVO)

0,4 — 2.1 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

(0,8) — 2.2 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

II — 2.3 Zahl der Geschosse

Nutzungschablone

A	B
C	D
E	F
G	

A = Art der baulichen Nutzung
B = Zahl der Geschoss
C = Grundflächenzahl
D = Geschossflächenzahl
E = Dachform
F = Dachneigung
G = Bauweise

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

○ — 3.1 Offene Bauweise

E — 3.2 Einzelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

3.4 Geplante Grundstücksgrenzen

4. Sonstige Planzeichen

15.1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (nach §9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

4.1. Hinweise

Im Köstlersbrunn — Strassenbezeichnung

bestehende Haupt- und Nebengebäude

1570/37 — bestehende Flurstücksnummern

Gebäude vorgesehen

GA — Garage vorgesehen

Zufahrtswege zum Grundstück

Firstrichtungen

FD — Flachdach

PD — Pultdach

WD — Walmdach

o — Grenzpunkt der Grundstrücksgrenzen

Pflanzgebot für Bäume

III. TEXTLICHE FESTSETZUNG FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Ziffer1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich wird in zwei unterschiedliche Nutzungen abgegrenzt.
I. Mischgebiete (MI)
II. Allgemeine Wohngebiete (WA)

zu I.
Der südliche Bereich wird entsprechend §6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mischgebiet (MI):
Nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten

zu II.
Der nördliche Bereich wird entsprechend §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Entsprechend §1 Abs. 6 Bau NVO sind die unter §4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Baugebiet nicht zugelassen.
Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Ziffer2 BauGB, §17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

WA	MI
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

3.0 Bauweise für WA / MI

Hinweis:
Das Grundstück Fl.-Nr. 777/33, Gmgk. Höfen, kann wahlweise nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes oder der 2. Bebauungsplanänderung "777" bebaut werden.

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

3.2 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind nur Einzelhäuser zugelassen.

3.3 Die Abstandsflächen nach Art.6 der BayBO sind einzuhalten

3.4 Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben, es dürfen maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden. Bei geeigneter Hanglage ist der Ausbau des talseitigen Untergeschosses (1/2 U) zu Wohnzwecken zulässig. Dieser Ausbau darf kein Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung ergeben.

3.5 Höhenfestsetzungen Einzelhäuser

3.5.1 Wandhöhe:
Maximal 7,50m bei Einzelhäusern. Als Wandhöhe gilt das Maß, von der Straßenoberkante bezogen auf die gemittelte Höhe der geplanten Grundfläche des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Ausserwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFOK) wird über die Straßenoberkante bezogen auf die gemittelte Höhe der geplanten Grundfläche des Gebäudes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage über NN der Erschließungsanlagen. Siehe hierzu auch 9.2 - Zeichnerische Darstellung

3.5.2 Firsthöhe (Oberkante Dachhaut):
Maximal 10,50 m bei Einzelhäusern. Als Firsthöhe gilt das Maß, von der Straßenoberkante bezogen auf die gemittelte Höhe der geplanten Grundfläche des Gebäudes bis zur Oberkante der Dachhaut.
Höhenlage der Straße, in Mitte der Gebäudefront und rechtwinklig zur Fahrbahnachse maßgebend.
Die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFOK) wird über die Straßenoberkante bezogen auf die gemittelte Höhe der geplanten Grundfläche festgesetzt.
Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage über NN der Erschließungsanlagen. Siehe hierzu auch 9.2 - Zeichnerische Darstellung

3.5.3 Bei den Grundstücke wird als festgesetzte Höhe nur die Erdgeschossfussbodenoberkante (EFOK) über die Straßenoberkante festgesetzt (nicht Gelände). Bei Gebäuden die von der Verkehrsfläche aus betrachtet talseitig liegen, ist die Höhenlage der Straße in Mitten der Gebäudefront und rechtwinklig zur Fahrbahnachse maßgebend.
Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage über NN der Erschließungsanlagen.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl.1 Ziff.14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

3.6 Höhenfestsetzungen Garagen und Nebengebäude

3.6.1 Wandhöhe:
Die Wandhöhe an der Traufseite gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr.1 BayBO darf i.M. nicht mehr als 3,00m über dem natürlichen Gelände betragen.

3.6.2 Firsthöhe (Oberkante Dachhaut):
Die maximale Firsthöhe beträgt bei Sattel- bzw. Walmdach 5,0m über natürlichem Gelände, gemessen an der Garagentorwand.

3.6.3 Im Grenzbereich ist ein maximaler traufseitiger Dachüberstand von 65 cm zulässig. Eine Überschreitung der Grundstücksgrenze durch den traufseitigen Dachüberstandes ist nicht zulässig.

4.0 Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Dächer sind als geneigte Dächer, z.B. Sattel-,Walm-, Pult- oder Flachdach,

4.2 Dachdeckungsmaterial: Gedeckte Farbgebung der Ziegel oder Betondachsteine, sowie aluminium oder zinkfarbenes Blechdach.
Solarzellen und Dachbegrünungen sind zugelassen.
Flachdächer können bekiest oder begrünt werden.

4.3 Ein Dachüberstand von max. 75cm ist zulässig.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 40% der Firstlänge betragen.

4.4 Bei ausgebauten Dachgeschoss sind Gauben zulässig.

5.0 Höhenfestsetzungen (§9, Abs.2 BauGB)

5.1 Erdabgrabung und Erdaufschüttungen bis 1,5 m sind zugelassen.

6.0 Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

6.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen (Art.6 Abs. 9 BayBO). Die Errichtung ist
nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagengebäude sollen in der Dachform mit dem Hauptdach übereinstimmen, bzw. können als begrünte Flachdächer ausgeführt werden.
Dachneigung wie unter Pkt. 4.1.

Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zweite Garage die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung, der zuerst genehmigten bzw. errichteten Garage übernehmen muss, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung des Hauptgebäudes abweicht.
Es darf auf die Grenze giebelständig gebaut werden.
Wird nur ein Baugrundstück mit nur einer Garage versehen ist auf die Grenze traufständig zu bauen.
Die Dachform der Garage des Baurechts Fl.-Nr. 777/33, Gmkg. Höfen muss aufgrund der vorhandenen Satteldachgrenzgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 777/23, Gmkg. Höfen zwingend der Dachform angepasst werden.
Für die Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 777/33, Gmgk. Höfen wird eine satteldachähnliche Konstruktion (z.B. Krüppelwalmdach), welche einen harmonischen Übergang darstellt, zugelassen.
Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von min. 5,0m einzuhalten.
Neben der Garage ist ein Stellplatz mit einer Tiefe von 5 m und einer Breite von 2,40 m zugelassen.
(siehe Skizze)

6.2 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, Baumstandorte, sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

7.0 Einfriedungen der Baugrundstücke Art. 9 Abs. 2 BayBO

Im Wohngebiet gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Mischgebiet sind Gitterstabzäune zulässig.

8.0 HINWEISE

8.1 Bodenfunde

Auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/40950 zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
Hinweis:
Auf die allgemeine Meldepflicht von unerwarteten Bodenfunden nach § 8 DSchG wird hingewiesen.
Hinweis zur Bau- und Kunstdenkmalpflege:
Bei Maßnahmen im Geltungsbereich an Baudenkmälern oder in unmittelbarer Nähe ist eine Anhörung zum Bauantrag über das bayerische Amt für Denkmalpflege vorzunehmen.

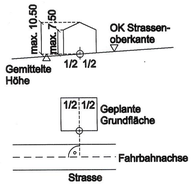
8.2 Absteckung und Höheneinstellung des Gebäudes

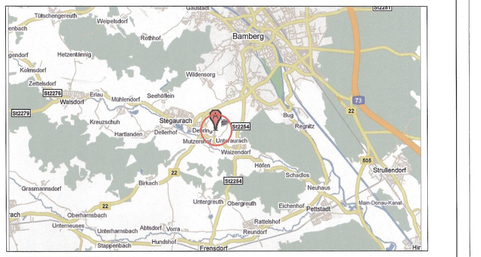
2 Wochen vor Baubeginn hat der Bauherr die Absteckung und Höhenfestlegung des Gebäudes von der Gemeinde Stegaurach vornehmen zu lassen.

9.0 Hinweise - Allgemein

9.1 Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "777" gelten auch für den Änderungsbereich weiter.

9.2 Zeichnerische Darstellung zu 3.5 Höhenfestsetzungen Einzelhäuser





NR.	ÄNDERUNGSVERMERK				
PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE		
	Fassung vom 13.04.2010	1			
MASSTAB:	Bebauungsplanänderung	NAME	DATUM	GEZ.	
1 : 1000	Bereich "Im Köstlersbrunn 2 - 8"	Entwurf: Drescher	März 10	Schwemmlein	
		B-Plan: Drescher	April 10	Schwemmlein	

VORHABEN:
Gemeinde Stegaurach
Bebauungsplanänderung Bereich
"Im Köstlersbrunn 2 - 8"
LANDKREIS: Bamberg

PLANFERTIGER:
drescher architekten
Friedrichstraße 13
96047 Bamberg

DATUM — UNTERSCHRIFT

drescher architekten
Friedrichstraße 13
96047 Bamberg
Tel. 0951/23923 - Fax 2081599
www.drescher-architekten.de

DATUM — UNTERSCHRIFT

Gemeinde Stegaurach

Landkreis Bamberg

2. Bebauungsplanänderung "777"

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB in seiner Sitzung vom 15.12.2009 zugestimmt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, sowie von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird abgesehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.04.2010 die Bebauungsplanänderung gebilligt.

Die betroffende Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2, Ziffer 2, Halbsatz 1 BauGB am Verfahren beteiligt und haben ihre Zustimmung innerhalb einer angemessenen Frist (§ 13 Abs. 2, Ziffer 3, Halbsatz 1 BauGB) erteilt.

Folgende Grundstückseigentümer erklären sich mit der Änderung einverstanden:

Flurnummer	Eigentümer
777/33 Gemarkung Höfen	Holger Wicht, Hirtentrieb 6, 96135 Stegaurach
777/34 Gemarkung Höfen	Christine Vosseler, Ellerweg 3, 96103 Hallstadt
777/35 Gemarkung Höfen	Elisabeth Wicht, Hirtentrieb 6, 96135 Stegaurach
777/36 Gemarkung Höfen	Gemeinde Stegaurach, Schlossplatz 1, 96135 Stegaurach

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat am 11.05.2010 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 9 und 10 BauBG als Satzung und die Begründung hierzu nach Zustimmung der Betelligten beschlossen.

Die Änderungssatzung ist gemäß § 12 BauBG am 20.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung liegt ab 01.06.2010 im Rathaus in Stegaurach zu jedermanns Einsicht aus.

Siegel — 01.06.2010 Datum — 1. Bürgermeister