

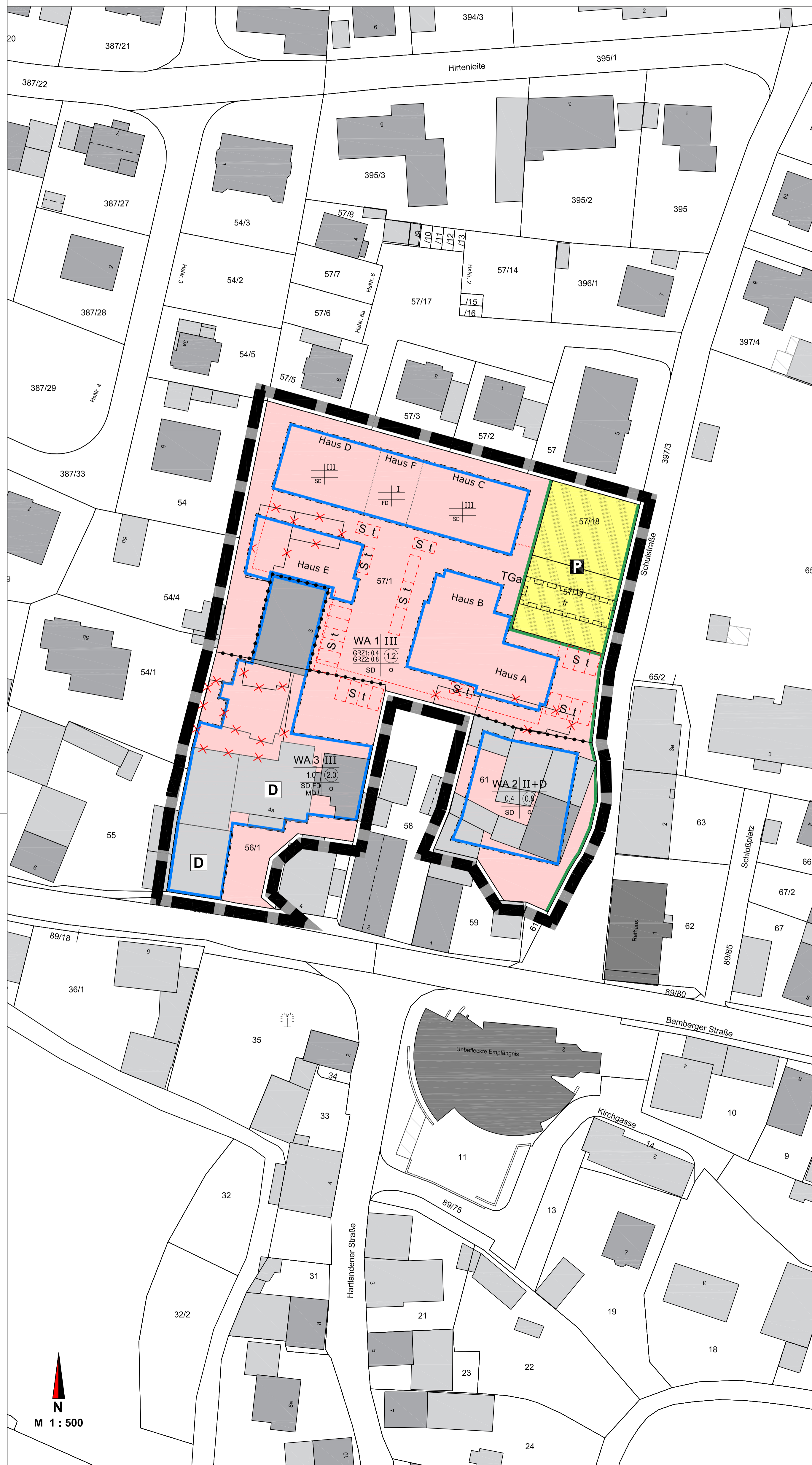


**GEMEINDE  
STEGAURACH**

**LANDKREIS  
BAMBERG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**KRUG-GELÄNDE**



**Textteil zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Krug-Gelände"**  
Gemeinde Stegaurach, Landkreis Bamberg  
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Stegaurach vom 21.04.2020 und 26.01.2021.

**Präambel**

Die Gemeinde Stegaurach erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 212-18), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist
- e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82; BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 99) geändert worden ist
- g) der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom XX.XX.2025 als Satzung.

**A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO)
  - 1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) im Plangebiet zulässig ist. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beriberbergsbergs), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
  - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21 BauNVO)
  - 1.2.1 **Grundflächenzahl GRZ** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), §§ 17 und 19 BauNVO  
Gemäß Planschrieb
  - 1.2.2 **Geschossflächenzahl GFZ** (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), §§ 17 und 19 BauNVO  
Gemäß Planschrieb
  - 1.2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
Gemäß Planschrieb
  - 1.2.4 **Höherfestsetzung** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

WA 1: Die maximale traufseitige Wandhöhe bei max. III Geschosse beträgt 9,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schräglinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe bei max. III Geschossen beträgt 11,00 m. Die maximale Firsthöhe bei max. II+D (Haus E) beträgt 12,00 m.

WA 2: Die maximale traufseitige Wandhöhe bei max. II+D beträgt 8,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schräglinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe bei max. II+D beträgt 11,00 m.

WA 3: Die maximale traufseitige Wandhöhe bei II+D beträgt 8,00 m. Die maximale traufseitige Wandhöhe bei III Vollgeschossen beträgt 11,00 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schräglinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Für das denkmalgeschützte Gebäude mit Mansarddach beträgt die Höhe Schnittpunkt Mansard-Walmdach 11,00 m. Die maximale Firsthöhe bei II+D beträgt 14,50 m.

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.  
Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bezw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 **Offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 2.2 **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 4 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 **Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
WA 1: Die Stellplätze sind durch Planeartrag explizit festgesetzt.  
WA 2 & WA 3: Stellplätze und Garagen wurden nicht eingetragen. Diese können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Vorschriften der BayBO eingehalten werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Carports müssen dabei der BayBO entsprechen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nur auf öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antriebs mit Fernbedienung aufweist.
- 4.2 **Tiefgarage** (TGa)

**11. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 11.1 **Straßenbegrenzungslinie**
- 11.2 **Parkdeck (Gemeindeverwaltung)**

**13. Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 13.1 **Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telekommunikation) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.**  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzuziehen.

**20. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 20.1 **Gründrindische Festsetzungen und Begründungsgründungen innerhalb der Grundstücksfläche**  
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wege sowie Verkehrsflächen überplanten Grundstücksflächen sind in struktureller Form gärtnerisch durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetzflächen zu gestalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig heimische Arten zu verwenden (Siehe Artenliste und C. Hinweise). Die Gestaltung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Planperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Anlage von Kies-Stergaräten ist unzulässig.
- 20.2 **Stellplatzbegrünung**  
Je 3 zusammenhängender Stellplatzflächen ist ein Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3kv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise) in der Nähe zu pflanzen, fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen.
- 20.3 **Begrünung Tiefgaragedecken**  
Die Vegetationsstragschicht begrünter Tiefgaragedecken ist bei Rasen- und Beetzflächen mit mind. 20 cm und bei Strauch- bzw. Baumpflanzungen mit mind. 80 cm Aufbauhöhe auszubilden. Eine Überhöhung der Vegetationsstragschicht Bspw. in Form eines erhöhten Baumbestes ist zulässig.
- 20.4 **Minimierung der Versiegelung**  
Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungeländerte Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.
- 20.5 **Artenschutzmaßnahmen**  
Der vorherrschende Baumbestand ist zu erhalten, sofern der Erhalt mit der geplanten Bebauung, der Standortsicherheit der Bäume und dem Gebäudeerhalt (Bspw. Wurzelstößen) vereinbar ist. Die dauerhafte Entfernung von Baumbestand ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (außerhalb Vogelbrutzeit).  
Für Bepflanzungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil) und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes sind zu vermeiden (Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung) sowie durch ein Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung) zu mindern. Großflächig zusammenhängende Glas- und Fensterflächen (>10 m² Fläche) sind mittels vollständig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtbedeckung der Fläche von mind. 15 % bis Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-Symbolmuster zu versehen, um Vogeltod zu reduzieren. Dauerhaft vorgängelte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar.

**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

21. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 21.1 **Mit Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anwohner (Durchfahrtsrecht)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 21.2 **Unabhängig vom Zeitpunkt der Errichtung des Parkdecks sind im Bereich des festgesetzten Fahrrechts zur Errichtung der Tiefgarage entsprechende Geländeangepasstungen bzw. Abgrabungen zulässig.**
27. **Sonstige Planzeichen**
- 27.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 27.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**

1. **Gebäude**
- 1.1 **Dachform und -neigung**  
WA 1: Satteldächer mit max. 22° (Haus A-D) bzw. 45° (Haus E). Flachdach (Haus F);  
WA 2: Satteldächer mit max. 45°; WA 3: Übernahme des Bestandes (Satteldach & Mansarddach) & Flachdach zulässig
- 1.2 **Dacheindeckung**  
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig.  
Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.  
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.  
Flach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit geeigneter Substratüberdeckung auszubilden.  
Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.
- 1.3 **Dachaufbauten**  
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und sind mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abzustimmen. Gauben sind zugelassen. Die Gesamtlänge von Gauben darf je Dachseite 60 % der Hauslänge nicht überschreiten; in den Mansardflächen der Einzeldecker sind sie bis zu 10 % zulässig. Der Mindestabstand der Gaube zur Gebäudekante muss 1,25 m betragen. Ausnahmen bildet das Mansarddach des Einzeldeckers und bestehende Gauben. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.
- 1.4 **Fassadengestaltung**  
Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden, z.B. verputztes und gestrichenes Mauerwerk, Natursteinmauerwerk, waagrecht oder senkrecht angeordnete Holzbohlen.
- 1.5 **Kollektob**  
Hier erfolgen keine Einschränkungen, wenn die maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen eingehalten werden.
2. **Stellplätze**  
Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurach.
3. **Einfriedigungen**  
Grundstückseinfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschließen. Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedigungen gestalterisch abzustimmen.
4. **Geländeangepasstungen**  
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung und Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Veränderungen des natürlichen Bodenniveaus, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.

**C. Hinweise**

1. **Bestehende Grundstücksgrenzen**
2. **Flurstücksnummern**
3. **Bestehende bauliche Anlagen**
4. **Abzubrechende Gebäude**
5. **Denkmalgeschützte Gebäude**
6. **Erklärung der Nutzungsschablonen / Nutzungstempel**

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Bauweise

7. **Es wird anregert, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.**
8. **Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.** Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.  
Für den Fall, dass Boden ausbitteln nicht vermieden oder innerhalb der Baufäche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdmaterial mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.  
Bei den nichtversiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie naturlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Versäuerungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeaufbauvermeidung zu vermeiden.  
9. **Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.**
10. **Niederschlagswasserbeseitigung**  
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Auslässe von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.  
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Vermeidung von Niederschlagswasser) zu beachten.  
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die PKV-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
11. **Grenzabstände bei Bepflanzungen**  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AöBGB) einzuhalten:  
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze  
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und teilweise Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
12. **Artenliste** (Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)  
\*bedingt kindgerechte Gehölze aufgrund von Dornen bzw. leicht giftigen Fruchtfruchtschmack

Großbäume	Kleinbäume/Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hassel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johanniskraut (Rosa alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Eur. Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Winterlinde (Tilia cordata)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Silberlinde (Tilia tomentosa)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Hundrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)	Kreuzdorn (Prunus spinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)	Krauzdorn (Rhamnus cathartica)
Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Obstgehölze in Sorten	Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
<b>Fassadenbegrünung</b>	Wilder Wein (Parthenocissus in Sorten)
Wilder Wein (Parthenocissus in Sorten)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Kletterrosen (Rosa in Sorten)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus)	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Waldrebe (Clematis in Sorten)	Gemeiner Farn (Adiantum species)
Eleuth. (Hedera helix)	Sommerflieder ( Buddleia davidii)
Geißblatt (Lonicera in Sorten)	Mispel (Mespilus germanica)

13. **Denkmalpflege**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 bereitet die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsauftrages teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.
14. **Altstätten**  
Im Altstättenkataster nach Art. 3 BayDSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altstättenverordnungen eingetragen.  
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf solche Altstättenverordnungen oder Altstätten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

15. **Immissionsschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen**  
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimaanlage, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) unter Nr. 6.10 für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwert nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht leistungsfähiger als S. 4 Nr. 7.3 der TA Lärm sein.  
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanleihe und der leistungsfähigen Geräuschwerte obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.  
Als möglicher Immissionsort gelten die Balkone bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.



**Verfahrensvermerk**

1. Der Bebauungsplan "Krug-Gelände" in der Gemeinde Stegaurach wird gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
2. Die Gemeinde Stegaurach hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans "Krug-Gelände" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu den Grundzügen der Planung wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2024 bis ..... 2024 unterrichtet.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Krug-Gelände" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Krug-Gelände" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Krug-Gelände" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stegaurach, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeister

Stegaurach, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeister

Stegaurach, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeister

Stegaurach, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeister

Stegaurach, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeister

Stegaurach, den ..... (Siegel)

1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN  
KRUG-GELÄNDE**

**GEMEINDE STEGAURACH  
LANDKREIS BAMBERG**



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

**BAMBERG, 28.01.2025**

**ENTWURFSVERFASSER**

**BFS+ GmbH**  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg  
Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59393  
info@bfs-plus.de

**TEAM 4 Bauernschart + Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg oedenberger str. 65  
tel 091139357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

