

ebauungsplan für das Gebiet LERCHENWEG - SCHWALBEN, Gemeinde Stegaurach, Landkreis Bamberg, Maßstab 1:1000



- 1. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauG)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG und BauVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG und BauVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauVO) als Höchstgrenze
I+D Erdgeschoss und ausbaufähiges Dachgeschoss (entspricht 2 Vollgeschossen)
0,3 max. Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
0,5 max. Geschossflächenzahl (§ 20 BauVO)
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG und BauVO)
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauVO)
Baugrenzen (die baulichen Anlagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung (Art. 6 BayBO) müssen eingehalten werden).
Die baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan nur nachrichtlich eingetragen. Die Hauptfestschriftung ist entsprechend dieser Eintragung einzuhalten.
5. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauG)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist im Bebauungsplan durch die Darstellung der neuen Grundstücksgrenzen eingetragen.
6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauG und BauVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung sowie Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen.
7. Grünflächen mit Gemeinbedarfsanlagen
z.B. Schule, Mehrzweckhalle, Sportgelände, Parkplätze
8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauG)
Straßenverkehrsflächen (Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen hat nur nachrichtlich Bedeutung. Sie wird erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt).
Fußweg
Verkehrsgrünflächen
Bäume im Straßenbereich (Winterlinde, Stieleiche)
Straßenbegrenzungslinie
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Anwohnern ungenommen.
9. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauG)
Die Stromversorgungsleitungen der EVO werden 1 m parallel zu den vorderen Grundstücksgrenzen auf Privatgrund verlegt und sind von den Eigentümern zu dulden.
10. Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauG i.V. mit Art. 91 BayBO)
Einzelbäume (Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Birke, Eberesche, Obstgehölze)
Ortsrandeinsparung
Von den Anliegern neu anzulegende Gruppenpflanzungen mit standortgerechten Gehölzgesellschaften z.B. Salweide, Hartriegel, Liguster, Hundrose, Haselnus, Weidenröschen, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehdorn
Die privaten Grünflächen sind entsprechend Art. 5 BayBO anzulegen.
Je 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Arten wie vor).
zu erhaltender Gehölzbestand
11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauG i.V. mit Art. 91 BayBO)
Dachgestaltung:
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° auszuführen. Als Dachdeckung sind rotgebrannte Ziegel oder Beton-
dachziegel zu verwenden.
Dachaufbauten sind nur bei ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den
Giebelansätzen einhalten und dürfen in der Regel die Länge von 2,5 m nicht überschreiten.
Kniestocke bis max. 0,5 m sind bei ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

Garagengestaltung:
Garagen müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Einzelstehende Garagen können auch mit einem Platz ausgeführt werden. Zusammengehörige Garagen sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Einfriedigungen:
Die Grundstückseinfriedigungen an der vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) sind als naturbelassene Holzschalen auszuführen. Anstelle dieser können auch Hecken mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen werden.
Die Höhe der Zäune einschließlich 0,2 m Zaunanschlag darf 1 m nicht überschreiten. Hecken müssen einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Mauern sind nicht zulässig.
Garageeinfriedigungen müssen außerhalb der Einfriedigungen liegen, um einen Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten.

Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit mindestens 0,5 m bis max. 0,8 m über der Geländeoberfläche bzw. dem bergseitigen Geländefestpunkt festgesetzt.
Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal. Bei Bestimmung der Geschossteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Baugrenzen nachzuweisen. DIN 1885 Blatt 1/2, 14 ist unbedingt zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

12. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauG)
Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen, erdgesch. Winkelhäuser unter Einhaltung der Hauptfestschriftung, ungleiche Dachneigung), sind als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauG zulässig.
Wandlücken sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.

II. HINWEISE

vorh. Grundstücksgrenze
gepl. Grundstücksgrenze
vorh. Wirtschaftsfläche
vorh. Wohngebäude

Schutz gegen Verkehrslärm
Mit allen Gebäuden an der Erschließungsstraße Nord (Lerchenweg, Schwalbenweg) sind die Summenstränge zugeordnet (unter der Röhre, für die ein größeres Abbedürfnis besteht (z.B. Schlafräume), vor Fenstern der Schallschutzklasse 1 auszurichten).

Anmerkung:
Für den Bereich zwischen 'Im Schellhammer' und 'Lerchenweg' reicht der Wasserversorgungsdruck nicht voll aus. Hier wären zur Verbesserung der Druckverhältnisse private Druckverstärkungsanlagen sinnvoll.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256 ber. S. 3617), zuletzt geändert durch G. vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bek. vom 15.09.1979 (BGBl. I, S. 1763)
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bek. vom 02.07.1980 (GVBl. S. 419, ber. S. 1032)
Plananlagenverordnung (PlanVbl) in der Fassung der Bek. vom 30.07.1980 (BGBl. I, S. 233)

Entwurfverfasser: Planungsgruppe STRUNZ Ingenieurbüro m.B.H.
Entwurf vom 20.7.79
Ausgabedatum vom 25.7.79
Seitens Änderungen: 1

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 9.5.1980 beschlossen für das Gebiet LERCHENWEG - SCHWALBEN einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauG am 12.5.1980 öffentlich bekannt gemacht.
Stegaurach, den 23.12.1980
Bürgermeister: [Signature]

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a BauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Interessentenversammlung am 16.12.1980 durchgeführt.
Stegaurach, den 23.12.1980
Bürgermeister: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde aufgrund des Auslegungsschlusses des Gemeinderates vom 26.02.1987 gemäß § 2a Abs. 6 BauG in der Fassung vom 26.02.1987 als Sitzung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde durch das Mitteilungsblatt vom 01.04.1987 bekannt gemacht.
Stegaurach, den 23.12.1987
Bürgermeister: [Signature]

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschl. des Gemeinderates vom 26.11.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauG in der Fassung vom 26.02.1987 als Sitzung beschlossen.
Stegaurach, den 23.12.1987
Bürgermeister: [Signature]

Die Gemeinde Stegaurach hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 02.02.1987 dem Landkreis Bamberg entsprechend § 11 Abs. 3 BauG angezeigt.
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.
Stegaurach, den 25.04.1987
Bürgermeister: [Signature]

Der Bebauungsplan wurde am 02.02.1987 § 12 BauG öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 24 und 25 BauG ist hingewiesen worden.
Stegaurach, den 02.02.1987
Bürgermeister: [Signature]