

Bebauungsplan "BURGWEG" in Hartlanden, Gemeinde Stegaurach, Landkreis Bamberg, Maßstab 1 : 1000



I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Stegaurach folgende

Satzung zum Bebauungsplan "Burgweg" in Hartlanden

Für das Gebiet "Burgweg" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 23.01.94., der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (* siehe auch textl. Festsetzungen)

allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Festschreibung der maximalen Anzahl der möglichen Wohnungen pro Gebäude (Bsp.): ein Vollgeschoss mit ausbaufähigem Dach, das die Merkmale eines Vollgeschosses aufweisen darf, bei günstiger Hanglage Ausbau des halben Untergeschosses möglich § 20 BauGB

zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach, das die Merkmale eines Vollgeschosses aufweisen darf, das Untergeschoss darf keinen Wohnzwecken dienen.

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO*

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

0,35

0,7

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Festsetzung

Verkehrsfläche

öffentliche Grünfläche

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Einfahrtsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

neu zu pflanzende Gehölze: Bäume, Sträucher

zu erhaltende Gehölze: Bäume, Sträucher

bestehende Bäume

Wasserleitung Bestand

Wasserleitung Planung

Abwasserleitung Bestand

Abwasserleitung Planung

Leitungsrecht

Böschung*

Sichtdreiecke

Grundstücksgrenze (verbindlich festgesetzt)

Biotope mit Nummer der Biotopkartierung

X 6130-40,09

Trafostandort

Pflanzgebot auf Privatgrund, Mindestbreite 3,0 m

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen nicht im Wohngebiet zugelassen. Diese Einrichtungen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

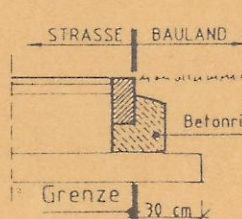
2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet 0,35 nicht überschreiten. Im Baugebiet für die offene Bauweise dürfen max. 11 bzw. 11 Vollgeschosse errichtet werden, wobei das oberste Vollgeschos im Dachraum liegen muß.

3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,5 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteins am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden, wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schottertiefe noch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



4. Eingrünung des Baugebietes

Das Baugebiet ist gut zu durchgrünen. Eine Eingrünung zur freien Landschaft ist ebenfalls erforderlich. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen der heimischen potentiellen Vegetation zu bepflanzen, wobei je 400 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist.

Arten:

Stieleiche, Traubeneiche, Birke, Rotbuche, Hainbuche, Winterlinde, Eberesche, Salweide, Vogelkirsche, Weiden, Schlehe, Faulbaum, Elsbeere, Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Heckenrose, Haselnuß.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO)

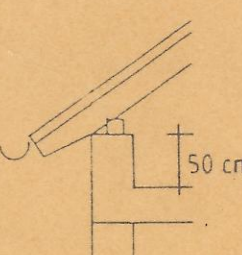
1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände je nach Lage des Bauortes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1984 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüstes verbindlich festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 42° ± 3° auszuführen. Ein Kniestock von max. 0,5 m ist zulässig. Die Garagen sollten die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude erhalten. Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Zur Dachdeckung dürfen nur braungetönte Materialien Verwendung finden. Dachgäuben müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen in der Regel eine Länge von 2,5 m nicht überschreiten.

DEFINITION HOHE: KNIESTOCK



Bei der Gestaltung der Außenfassaden dürfen nur gedeckte Farböne und regionaltypische Materialien verwendet werden.

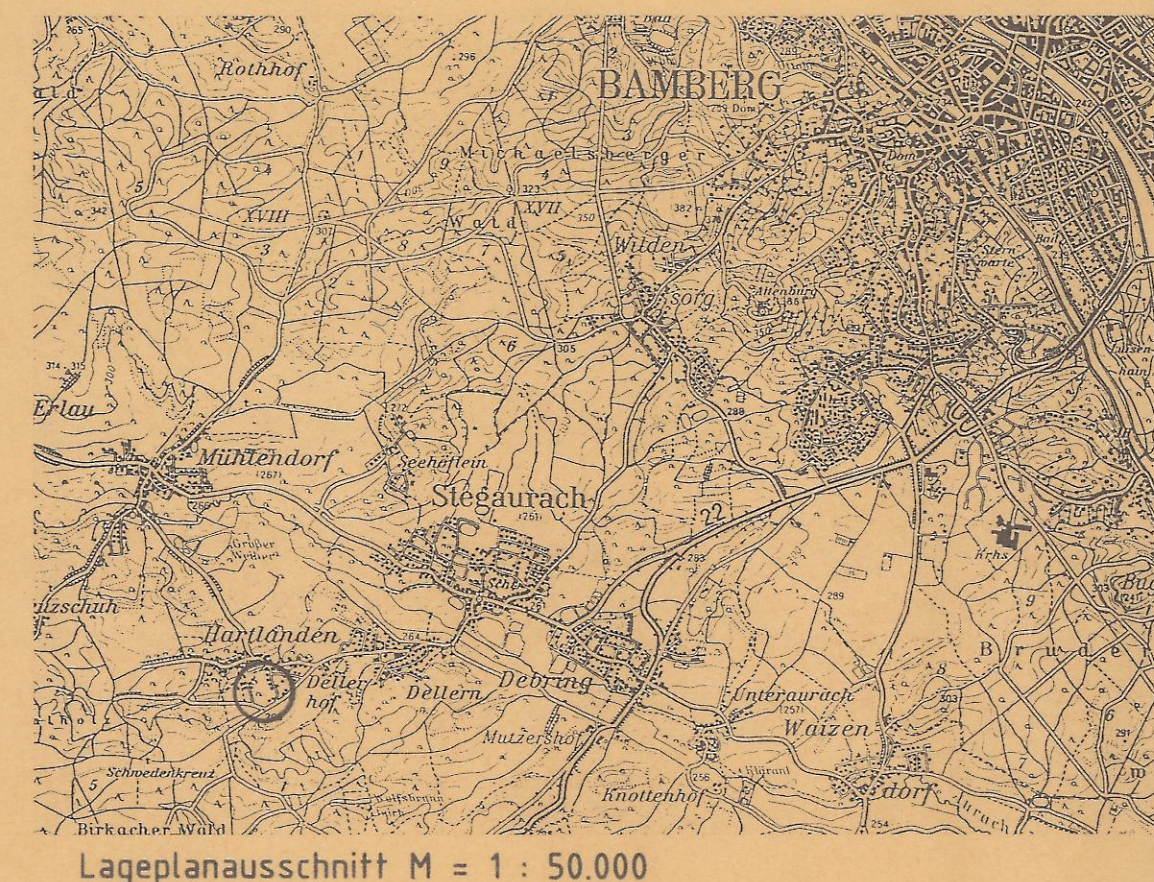
3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Zäune sind mit Gehölz zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken ausgeführt werden.

Die Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,0 m außerhalb der Einfriedung liegen.

4. Befestigung

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä. Garagenzufahrten sind deshalb z. B. mit humus- oder rasenverfügem Pflaster o. ä. zu befestigen.



ENTWURFSVERFASSER: Planungsgruppe STRUNZ Ingenieurgesellschaft mbH
Entwurfplan vom 08.10.91
14.11.91
03.12.91
Auslegungstermin vom 27.07.92
Änderung vom 25.01.94
Projekt-Nr. 90.157

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.10.90... beschlossen, für das Gebiet "Burgweg" einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.05.1992... ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand mit einer Informationsveranstaltung am 14.05.1992 statt und durch Auslegung im Rathaus vom 11.05. - 26.05.1992.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 27.07.1993 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.07.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.1993... mit 12.11.1993... öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Stegaurach... hat mit Beschluss des Gemeinderates... vom 25.01.1994... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.01.1994... als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Stegaurach... hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 31.03.94 dem Landratsamt... entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wurde am 1.03.94... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

BURGWEG 23