



35
Schloßplatz

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Schloßplatz", Gemeinde Stegaaurach, Landkreis Bamberg.
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Stegaaurach vom 15.07.2008.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO nicht zulässig. Das gilt explizit nicht für Vordächer bzw. Eingangsüberdachungen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Geschosse**
 - Maximal III Geschosse zulässig: Z = II+D.
Das dritte Geschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - Maximal II Geschosse zulässig: Z = I+D.
Das zweite Geschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.
 - Maximal I Geschoss zulässig: Z = I.
 - Grundflächenzahl GRZ**
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl GFZ**
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzelhäuser zulässig bzw. Anbauten (Grenzbebauung) wie Bestand
 - Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Aufgrund des Baubestandes, welcher in Teilen auf einer Nachbargrenze verläuft oder die erforderlichen Abstandsflächen unterschreitet, wird zum Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die zulässigen Grenzbebauungen bzw. das Herandrücken an die Nachbargrenzen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Baulinien geregelt. Bei Grenzbebauungen bzw. bei Unterschreitung der Abstandsflächen müssen die Belange des Brandschutzes, gesunde Wohnverhältnisse sowie ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sein.
 - Sowohl Einzelgebäude als auch Doppelgebäude zulässig; aus städtebaulichen Gründen (Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung Ensemble) darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.
 - Baugrenze**
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden bzw. die Festsetzungen nach A.3.2 zutreffen.
 - Baulinie**
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Zur Problematik der Abstandsflächen wird auf die Festsetzungen nach A.3.2 verwiesen; diese Ausführungen gelten.
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
öffentliche Verwaltung / Rathaus
Kirchliche Einrichtung / Pfarrheim
Soziale Einrichtung
Kulturelle Einrichtung
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Planstraßen mit Gehweg
Die Straßenraumgestaltung gilt nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.
 - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Abwasserleitung bestehend
 - Wasserleitung bestehend
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Bestehende Bäume und Sträucher. Diese bestehende Bepflanzung ist zu erhalten.
 - Pflanzgebiete für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische Laubbäume. Die entsprechenden Planeinträge sind lagemäßig bindend um die Wirkung des Ensembles zu unterstützen.
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Für Gemeinbedarfsflächen gilt:
Stellplätze dürfen nur innerhalb dargestellten Flächen errichtet werden.
Für das MI gilt:
offene Carports dürfen nur innerhalb dargestellten Flächen errichtet werden

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für die ausgewiesene Fläche wird der Einbau von Schallschutzelementen (VDI-Richtlinie 2719) festgesetzt. Auf das Kapitel Immissionsschutz in der Begründung (Grundlage der Festsetzung) wird explizit hingewiesen.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauteile) können als Ausnahmen zugelassen werden.

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

Vorbemerkung: Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nicht für das eingetragene Baudenkmal; die dortigen Regelungen trifft das Denkmalschutzrecht.

- Gebäude**
 - Dachform
zulässig: Satteldach, Walmdach laut Einschrieb Nutzungstempel
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 20 cm betragen.
 - Dachneigung
Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein.
Die Neigung muss bei Satteldächern zwischen 38° und 50° betragen.
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in rötlicher Farbe zu erfolgen.
Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen; die maximale Gaubenbreite beträgt 2,50 m. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verbleichen, Eindeckung wie Hauptdach.
Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 2,0 m. Gemessen wird von der Außenwand.
Negative Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
 - Kniestock
Kniestöcke sind bei Satteldächern bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachsparren.
 - Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Material sind der regionalen Bauweise entsprechende Baustoffe zu verwenden, dies gilt auch für Plattenbeläge, Wetterschutzdächer, Geländer, Wintergärten etc. Fassadenbegrünung wird empfohlen.
 - Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfriehtung ist dem Planeintrag zu entnehmen.
 - Höhenlage
Die Höhe der Erdgeschossfußbodenebene darf im Mittel auf der straßenzugewandten Grundstücksseite maximal 0,50 m über dem zukünftigen Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist die ausgebaute Grundstückszufahrt. Die endgültige Festlegung erfolgt bei der örtlichen Abnahme des Schnurgerüstes.
Eventuelle Höhendifferenzen zum Fahr- oder Gehwegrand bzw. zum benachbarten Grundstück müssen durch Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
 - Geländeanpassung
Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht zulässig.
- Stellplätze**
Pro angefangene 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge nachzuweisen; es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung auf die hiermit explizit hingewiesen wird.
- Einfriedungen**
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 0,80 m begrenzt. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung), oder mit Hecken zu erfolgen, zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen.
Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig.
- Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dünden und zu unterhalten.**

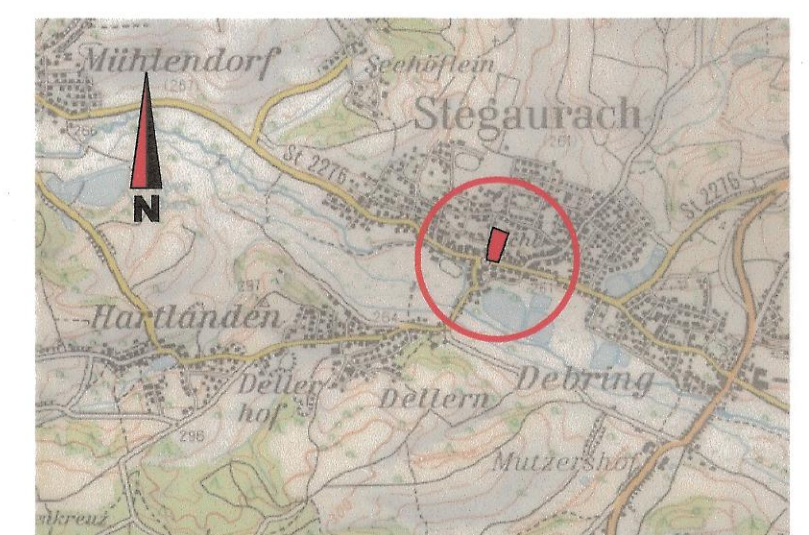
C. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestehende bauliche Anlagen
- Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen eventuellen Rückstau entsprechend zu sichern.
- Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
- Denkmalpflege**
Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schloßplatz" wurde vom Gemeinderat Stegaaurach in der Sitzung am 15.07.2008 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Stegaaurach, den 01.05.2010
1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 13.05.2008 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 15.07.2008 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Stegaaurach vom 15.12.2008 bis einschließlich 23.01.2009 öffentlich ausgelegt bzw. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 01.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Stegaaurach, den 01.05.2010
1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Stegaaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.04.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Stegaaurach, den 01.05.2010
1. Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 01.05.2010 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stegaaurach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.
Stegaaurach, den 01.05.2010
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN SCHLOßPLATZ

GEMEINDE STEGAURACH
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 13.05.2008
GEÄ.: 15.12.2009
SATZUNGSBESCHLUSS: 13.04.2010

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de