

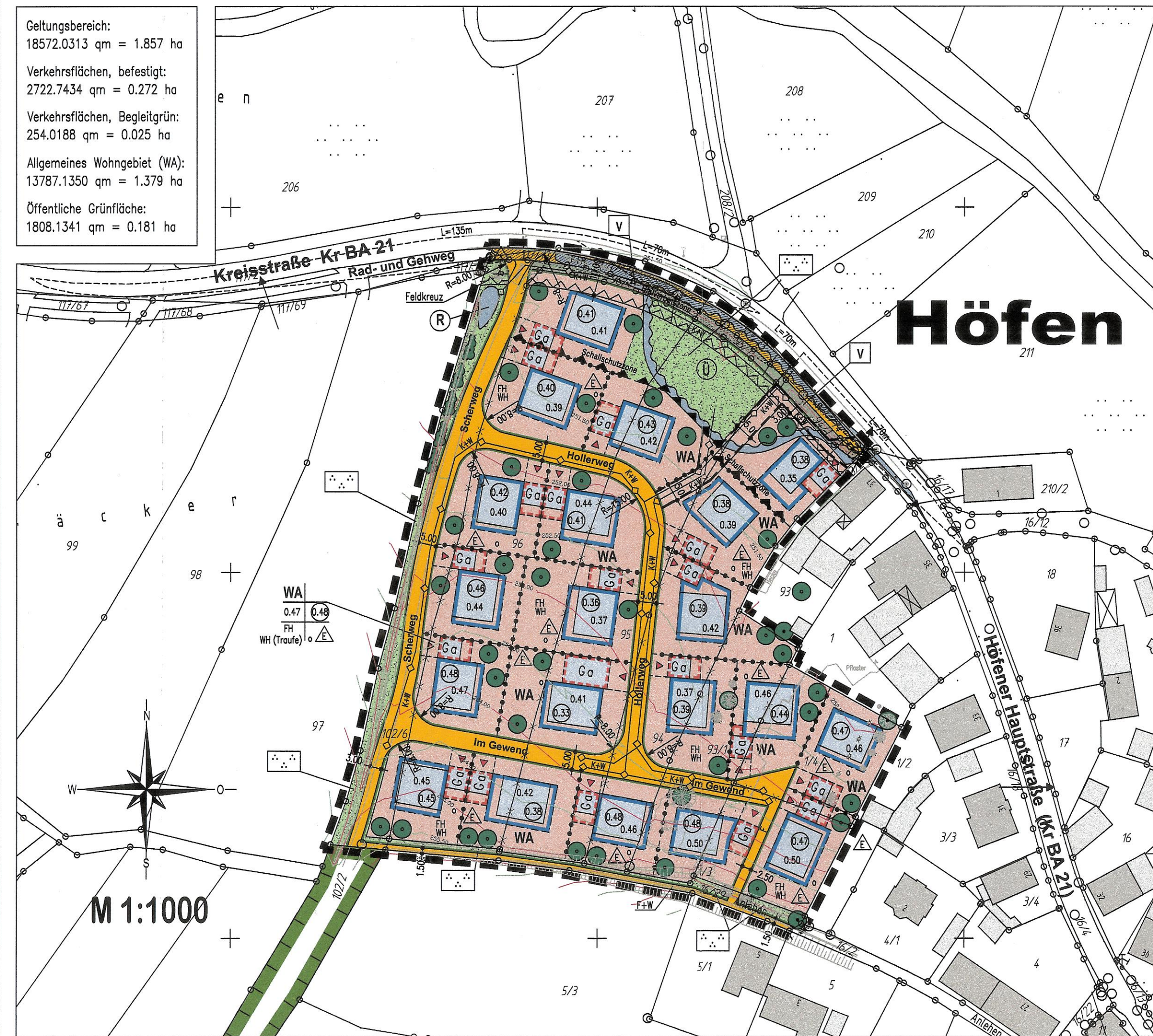
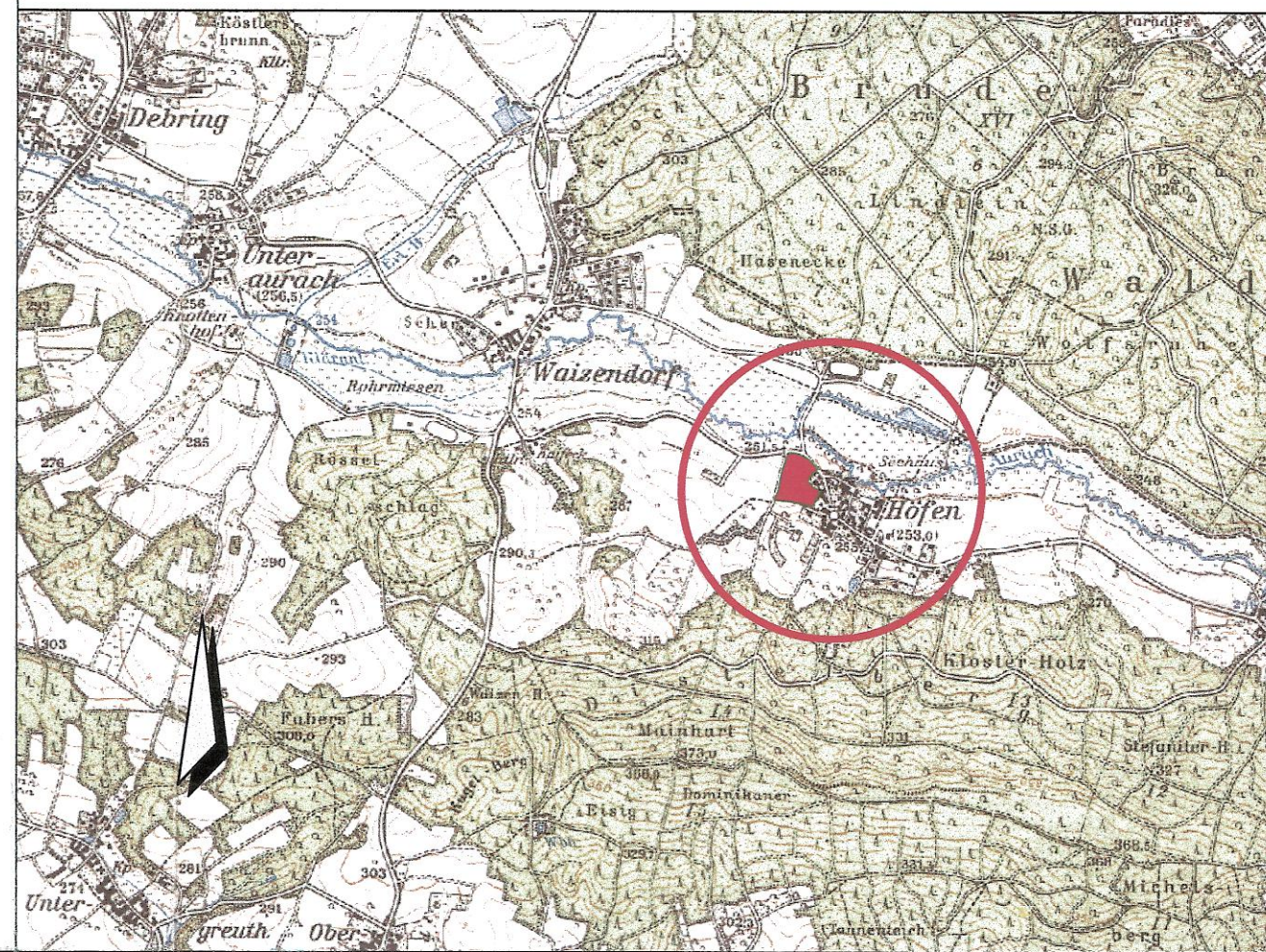


Gemeinde Stegaaurach

Landkreis Bamberg

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Scherweg" im Gemeindeteil Höfen

Übersichtsplan M 1:25000



RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 8 Abs. 1 BauGB

(Laut § 9 Abs. 1 BauGB, § 30 BauGB und § 1 Abs. 3 bis 5 BauGB, sowie § 16 Abs. 2 bis 4, § 17, § 22 und § 23 der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)", anhand der "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes" und DIN 18003.) Für die Planzeichen im Bauleitplan gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90). Als Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach § 31 Abs. 1 BauGB Bauentwürfe zugelassen, die von Festsetzungen nur geringfügig abweichen und einem öffentlichen Interesse nicht entgegenwirken. Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO, als auch des Stauraumes vor Garagen muß jedoch uneingeschränkt gewährleistet sein.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Scherweg" vom 02.01.2012 und der Vorgabe, dass hier die Abschnitte 2.7, 3.6.1, 16.2, 16.4, 16.5 und 16.6 der rechtsverbindlichen Festsetzungen entfallen.

Zusätzliche zeichnerische und textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB – §§ 1 bis 11 der BauNVO)

1.1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

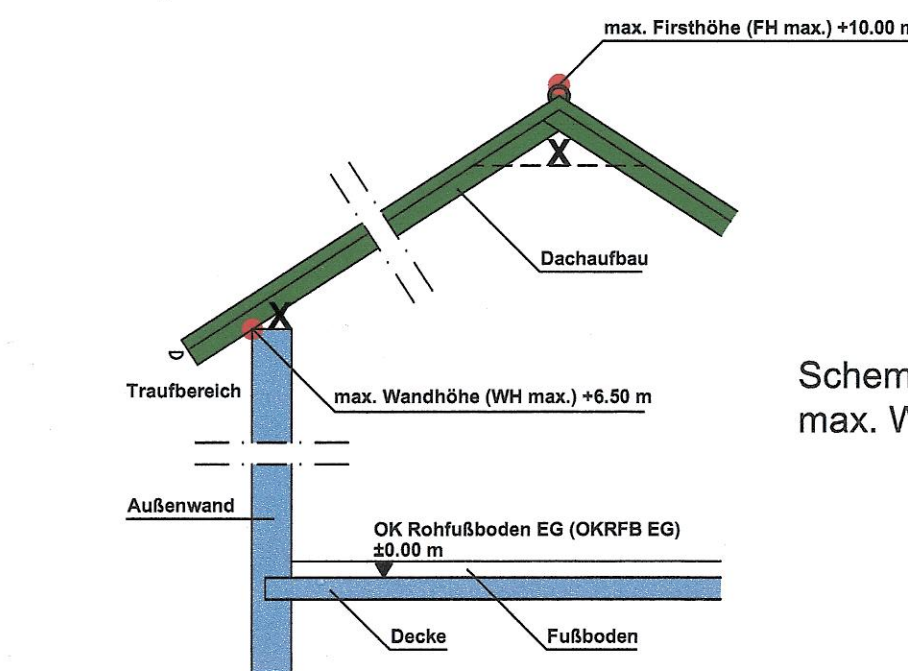
2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 z.B. **0.5** Geschosflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

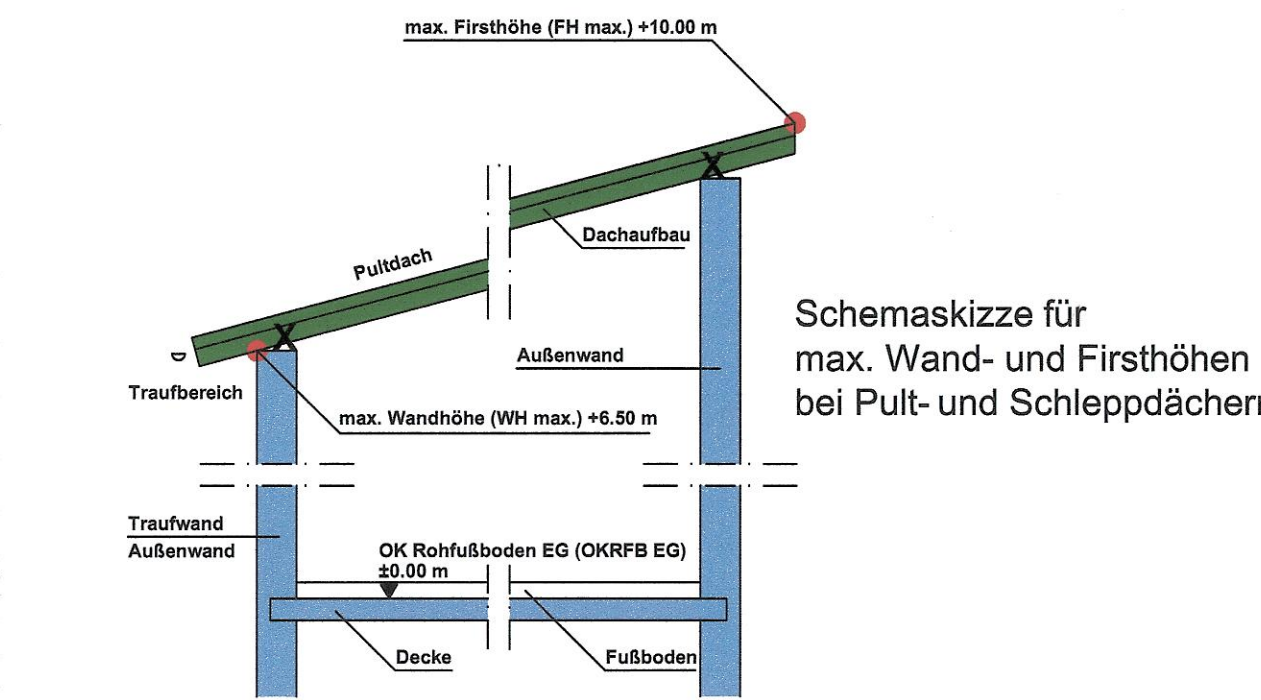
2.5 z.B. **0.3** Grundflächenzahl – GRZ – (§ 19 BauNVO)

2.8 Höhe baulicher Anlagen in m über einen Bezugspunkt.

Wohngebäude als Höchstmaß:



Schemaskizze für max. Wand- und Firsthöhen



Schemaskizze für max. Wand- und Firsthöhen bei Pult- und Schleppdächern

FH Firsthöhe maximal 10,00 m über OK Rohfußboden EG (OKRFB EG) Gemessen wird von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß bis zum oberen baulichen Abschluß des Gebäudes, meist Dachaufbau, Oberkante First.

WH (Traufe) Wandhöhe maximal 6,50 m über OK Rohfußboden EG (OKRFB EG) Gemessen wird von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / Unterkante Dachaufbau im Traufbereich des Gebäudes.

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

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.5 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

3.6.3 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Soweit die eingetragenen Baugrenzen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Dies gilt nur für die vordere Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Vorschriften für Brandschutz, Lüftung, Belichtung etc. müssen jedoch gemäß BayBO gewährleistet sein.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Geschosflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

F Fußweg
W Wanderweg
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.7 Maßzahlen
6.8 Straßenbegleitgrün
6.9 Radius der Fahrbahnachse/ des Fahrbahnrandes

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB)

8.1 Kanalisation, Schmutz- und Regenwasser
8.2 Wasser

9. Grünflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung:
Regenrückhaltung
Zweckbestimmung:
Überschungsgebiet

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Erhalten z.B.: Bäume
Sträucher

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
Erhalten z.B.: Bäume
Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Sichtflächen
bestehende Wohngebäude
bestehende Nebengebäude
bestehende Grundstücksgrenze
entfallende Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer

16. Äußere Gestaltung: (§ 9 Abs. 4 BauGB)

16.1 Wohngebäude
16.3 Der Dachvorsprung an Traufe und Ortsgang darf max. 50 cm betragen.
16.8 Zugelassene Dachformen:
Pultdach, Schleppdach, Satteldach, Giebeldach, Walmdach, Schopfwalm bzw. Krüppelwalmdach, Fußwalmdach, Zeltdach und Mansarddach. Weitere Dachformen sind nicht zugelassen.
16.9 Bei Pultdächern wird eine Dachneigung von 10° – 15° zugelassen.

17. Garagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)
17.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
Zweckbestimmung:
Garagen
Garagenzufahrt

Hinweise:

– Die Planzeichenummerierung wurde aus der Planzeichenverordnung – PlanZV 90 – übernommen und fortlaufend darüber hinaus ergänzt.
– Eine Abbildung der zulässigen Dachformen liegt als Anlage in der Begründung bei.

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat Stegaaurach hat in seiner Sitzung vom 24.07.2012 beschlossen, für das Gebiet "Scherweg" den bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2012 öffentlich bekanntgemacht.
Stegaaurach 03.02.2012
Stengel, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Scherweg" samt Begründung wurde in der Fassung vom 31.07.2012 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2012 bis einschließlich 12.10.2012 öffentlich ausgelegt.
Stegaaurach 03.02.2012
Stengel, 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Stegaaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.2012 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 13.11.2012 als Satzung beschlossen.
Stegaaurach 03.02.2012
Stengel, 1. Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung wurde am 04.02.2012 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Grünordnungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag, zu den üblichen Dienststunden, im Rathaus der Gemeinde Stegaaurach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 5 BauGB sowie des §§ 214 und 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.
Stegaaurach 03.02.2012
Stengel, 1. Bürgermeister

Plan zum Verfahrensstand:

Satzungsplan laut Satzungsbeschluss vom 13.11.2012 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan aufgestellt: 31.07.2012
Bebauungsplan geändert: 13.11.2012

Gemeinde Stegaaurach
Landkreis Bamberg

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Scherweg" im Gemeindeteil Höfen

Entwurfsverfasser:

Peter Balling
Ingenieurbüro GmbH
Laubanger 19b, 96052 Bamberg
Tel. 0951/965110 Fax. 0951/9651122

