

Bebauungsplan für das Gebiet "ALTER BERG", Gemeinde Stegaurach, Landkreis Bamberg, Maßstab 1:1000



I. PRÄMBEL

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) erläßt die Gemeinde Stegaurach folgende mit Schreiben des Landratsamtes Bamberg vom Nr. genehmigte

SATZUNG zum Bebauungsplan "ALTER BERG".

Für das Gebiet "Alter Berg" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BG Bl. IS. 2256, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BG Bl. IS. 949), die Raumordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BG Bl. IS. 1763), die Planzeichenverordnung (Planz V 81) in der Fassung vom 30.07.1981 (BG Bl. IS. 833) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GV Bl. S. 419, ber. S. 1032).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Für das Baubereich ist die offene Bauweise vorgeschrieben (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen, unter Einhaltung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen, sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist im Bebauungsplan durch mögliche neue Grundstücksgrenzen dargestellt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und 26 BBauG)

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich eingetragen. Die endgültige Aufteilung bleibt dem Bauentwurf vorbehalten. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen größeren Böschungen sind im Plan eingetragen. Die kleineren Böschungen und die Betonrückentwände sind nicht gesondert dargestellt. Sie werden grundsätzlich auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Anrainern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

6. Schutz gegen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Bei den Gebäuden im Nahbereich der Bundesstraße sind die Räume, die einer größeren Ruhe bedürfen, auf der schallabgewandten Seite einzurichten. Die schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan ist zu beachten! (Begründung Ziffer 62).

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit höchstens 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem bergseitigen Gelände festgesetzt. Die Höhenfestsetzung gilt in Abhängigkeit von der Höhe des Entwässerungskanales.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

1. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG und Art. 5 BayBO)

Für die neu anzulegenden Gruppenpflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Gehölze zu verwenden:
Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Birke, Espe, Holzbirne, Haselnuß, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehdorn, Hartriegel, Wildrose, Liguster, Schneeball.
Die privaten Grünflächen sind entsprechend Art. 5 BayBO zu gestalten. Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Arten wie vor).

2. Einfriedigungen (Art. 9 BayBO)

Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Holzzaun auszuführen. Anstelle dieser Einfriedigungen können auch Hecken (Liguster, Hainbuche) vorgesehen werden. Hecken müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,0 m einschließlich 0,2 m Zaunsockel nicht überschreiten. Die Garagenzufahrten müssen mit mindestens 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, außerhalb der Einfriedigungen liegen.

3. Bauliche Gestaltung (Art. 12 BayBO)

Hauptgebäude: Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 36° auszuführen. Altdachdeckung sind rot geteerte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Dachaufbauten (Gauben) und Kniestocke sind nicht zulässig.

Garagen: Die Garagen sollten möglichst an das Hauptgebäude angebaut werden und die gleiche Bauliche Gestaltung erhalten. Die Garagen dürfen nicht näher als 5 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken.

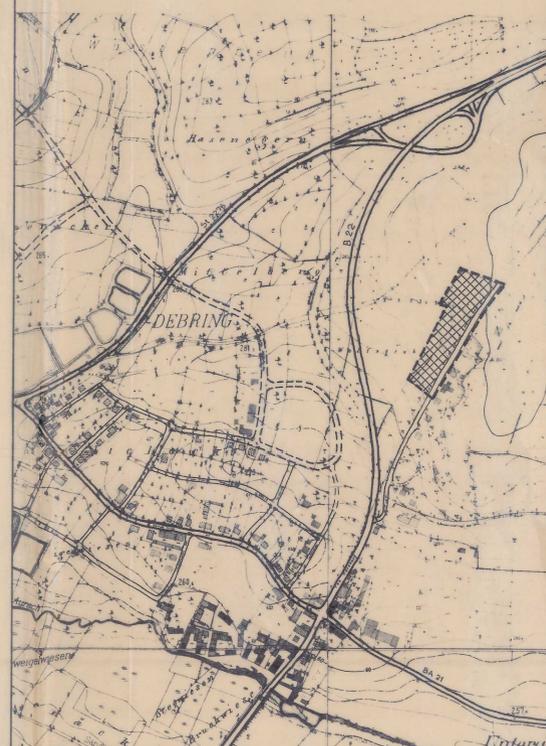
III. ZEICHENERKLÄRUNG (Planzeichen)

WA	Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO
0,2	Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
0,4	Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
I-U	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I mit ausgebautem Untergeschoß
△	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
[Red line]	Baugrenze, § 23 BauNVO
[Red line]	mögl. Gebäude mit Hauptfirstrichtung
[Yellow/Green area]	Straßenverkehrsfläche
[Green area]	Gelweg - Fußweg
[Green area]	Verkehrsrundfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
[Green area]	Einfahrtsbereich
[Green area]	Straßenbegrenzungslinie
△	Bäume im Straßenbereich (Stieleichen) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
○	neu zu pflanzende Gehölze
[Dashed line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BBauG
[Dotted line]	vorhandene Grundstücksgrenze
[Dashed line]	geplante Grundstücksgrenze
[Dashed line]	Höhenlinie
857	Flurstücknummer

IV. HINWEISE

In den höhergelegenen Gebäuden ist kein ausreichender Wasserdruck gegeben. Gegebenenfalls müssen private Drucksteigerungsanlagen eingebaut werden. Bei den Gebäuden, die höher als 25m u.N.N. liegen, sollten keine Urkesselpumpen eingebaut werden, vielmehr sollten hier wegen des hohen Wasserdrucks Spülbecken vorgesehen werden.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN Maßstab 1 : 5 000



Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Präsidentenstraße 9
Telefon 0951 / 21092
8400 Bamberg

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.05.1981 beschlossen für das Gebiet "ALTER BERG" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 01.03.1982, ortsüblich bekannt gemacht. Gemeinde Stegaurach, den 04.04.1985

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a BBauG (vorgesehene Bürgerbefragung) wurde mit einer Interessentenversammlung am 25.03.1982 durchgeführt. Gemeinde Stegaurach, den 04.04.1985

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 27.03.1984 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.03.1984 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.01.1985 - mit 15.02.1985 öffentlich ausgelegt. Gemeinde Stegaurach, den 04.04.1985

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.03.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 28.03.1985 als Satzung beschlossen. Gemeinde Stegaurach, den 04.04.1985

Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 30. JULI 1985 gemäß § 11 BBauG genehmigt. BAMBERG 30. JULI 1985

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 02. SEP. 1985 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der VG Stegaurach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden. Gemeinde Stegaurach, 02. SEP. 1985

DER ALTE BERG