

# Gemeinde Stegaurach B-Plan "Unteraurach"

M = 1 : 1000



## I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Stegaurach beschließt den von der Ingenieurgesellschaft Höhn & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Unteraurach" mit der Begründung in der Fassung vom 30.11.1999 als Satzung.

- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (§ 1 BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.1996 (BGBl. I, Seite 1546)
  - die Baunutzungsverordnung (§ 1 BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - die Planzeichenverordnung (§ 1 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
  - die Bayerische Bauordnung (§ 1 BauBO) vom 04.05.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I)

## II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B.: **0,6** Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- z.B.: **1 + D** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO) (Erdgeschoss und ausgebauter Dachstuhl, Erd-, Obergeschoss u. Dachstuhl)
- Hauptfirstrichtung**
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig** (§ 22 BauNVO)
- offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig** (§ 22 BauNVO)
- besondere Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig** (§ 22 BauNVO)
- 2 WE** maximal zulässige Wohneinheiten, z.B. 2 WE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie**
- Garagenzufahrt**
- Garagen**
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) z.B.: Blockheizkraftwerk
- öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) z.B.: Kinderspielfeld oder Entwässerungsgraben
- neu zu pflanzende Gehölze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- zu erhaltende Gehölze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) z.B. für die öffentliche Ver- und Entsorgung
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrecht** (§ 9 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung**

Das Baugbiet wird als **allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung und als **Mischgebiet** im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig. Sie sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Maß der baulichen Nutzung**

Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.

Die max. zulässige Geschosflächenzahl wurde mit 1,0 ausgewiesen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde mit Ausnahme der Reihenhäuser auf 1 + D (2) als Höchstgrenze eingeschränkt. Neben dem Erdgeschoss kann das Dachgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Die Reihenhäuser werden mit max. 11 + D (3) Vollgeschossen festgesetzt, wobei als drittes Vollgeschos das Dachgeschoss ausgebaut werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen kenntlich gemacht. Im Reihenhäuser darf max. 1 Wohneinheit eingerichtet werden, ansonsten dürfen je Baufenster 2 Wohneinheiten errichtet werden (Einzelhaus = 2 Wohneinheiten, Doppelhaus = je 1 Wohneinheit / Haushälfte).

- Bauweise und Gebäudestellung**

Es ist die **offene Bauweise** für Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Für die Reihenhäuser ist eine besondere Bauweise als Reihenhäuser festgesetzt.

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- Straßenverkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Eöschungen und Betonrückstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Angrenzern ungenommen.
- Leitungsrecht**

Festgesetzte Fläche, die zugunsten der Allgemeinheit mit einem Leitungsrecht belastet wird.
- Bindungen für Bepflanzungen**

Als Übergang zur freien Landschaft sind die privaten Grundstücke mit heimischen Gehölzen einzuzüchten.

Zur Durchgrünung des Baugbietes wird festgelegt, daß je 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen ist.

Folgende Arten sollten sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich Verwendung finden:

  - Obstgehölze: Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn,
  - Salweide, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundrose, Schneeball.

Reihenpflanzungen mit Thuja od. Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (Art. 6 BayBO).

Den künftigen Bauwerkern wird empfohlen, das Regenwasser in Zisternen aufzufangen oder großflächig versickern zu lassen.

## 2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

- Baugestaltung**

Die Dächer der Einzelhäuser sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 42 ± 3° auszuführen. Die Hauptgebäude und die zugehörigen Garagen sollten die gleiche Dachneigung erhalten. Zusammengebaute Garagen müssen ebenfalls die gleiche Dachneigung haben.

Kniestöcke sind bei den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Bei ausgebautem Dachstuhl sind Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf bei Einzelgauben 1,5 m und bei Doppelgauben 2,5 m nicht überschreiten.

Für die Dachdeckung sind rot getönte Materialien zu verwenden. Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.
- Einfriedigungen**

Die Einfriedigungen an der vorderen Grundstücksgrenze dürfen 1,0 m zuzüglich 0,2 m Zapfenhöhe nicht überschreiten. Sie sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Anstelle dieser Einfriedigungen können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Hundrose, Apfelfrose, Flieder) vorgesehen werden.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Die Garagenzufahrten dürfen auf einer Länge von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden (privater Stauraum).
- Befestigte Flächen**

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABI, Nr. 10/85 zu beachten. Die Befestigungsflächen müssen deshalb z.B. in Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. ausgeführt werden.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschosfußbodenhöhen werden mit 0,3 - 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Bei den Gebäuden, die von der Verkehrsfläche aus betrachtet teilweise liegen, ist für die Höhenlage die Straße maßgebend. Für die bergseitig liegenden Gebäude ist das Gelände der Bezugspunkt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).
- Schallschutzmaßnahmen**

Im westlichen Bereich des Baugbietes werden des nachts die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes durch den Verkehrslärm der Kreisstraße BA 21 überschritten. Den künftigen Bauherren wird empfohlen, die Räume in denen eine größere Ruhe vorherrschen sollte, z.B. Schlafräume, auf der schallabgewandten Seite einzurichten. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schallschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

## IV. AUSNAHMEN

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, z.B. geringfügige Überschreitung der Baugrenzen, Winkelbauten unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung. Auf die Bestimmungen von § 31 BauGB wird hingewiesen.

## HINWEISE

Das Baugbiet wird im Transportsystem entwässert.

Die Oberflächenwässer, z.B. von den Dachflächen, sollten in privaten Zielsteinen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Für die Anzahl der anzulegenden Stellplätze ist die genehmigte Satzung maßgebend.

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- 286 Höhengleichlinie

**Grenzgaragen**

Garagen einschließlich deren Nebenräume, mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> brauchen zur Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird; die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis 75° und Gelbflächen im Bereich des Dachs bei einer Dachneigung bis zu 75° bleibt außer Betracht. Insgesamt darf diese Grenzbebauung auf dem Grundstück bis zur Gesamtnutzfläche sowie eine Gesamtlänge der Außenwände von 8 m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten; dabei werden Nutzflächen in Dach- und Kellerräumen nicht angerechnet. Die bauliche Verbindung dieser Grenzbebauung mit einem Hauptgebäude oder einem weiteren Nebengebäude ist zulässig, soweit diese Gebäude für sich betrachtet die auf sie treffenden Abstandsflächen einhalten.

**Wärmeversorgung**

Die Reihenhäuser und die Gebäude nördl. des Stadtweges müssen zur Wärmeversorgung (Holzung und Warmwasser) an das siedlungs-eigene System, z. B. Blockheizkraftwerk angeschlossen werden.

Für die anderen Gebäude ist eine eigene Wärmeversorgung erforderlich, mit Ausnahme der Gebäude am Stadtweg. Diese können an das siedlungs-eigene System angeschlossen werden.

**Der Erschließungsträger verpflichtet sich mit einer Weitergabeverpflichtung im Kaufvertrag, dass die zu errichtenden Wohngebäude an die Ferngasleitung angeschlossen werden oder eine Heizungsanlage erhalten, welche mit nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Pelletsheizung) betrieben wird. Wärmepumpen und Elektroheizungen sind nicht zulässig.**

## Gemeinde Stegaurach vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unteraurach" M = 1 : 1000

Entwurfverfasser: **i.A. Heindrich** Höhn & Partner, Am Zanger 2, 90447 Bamberg, Tel. 0931 983111

Vorentwurf: 12.05.1998  
Entwurf: 27.04.1999  
geändert: 30.11.1999

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung vom 27.05.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unteraurach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.1998 öffentlich bekanntgemacht.
- Die Vorplanung zur Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.05.1999 hat in der Zeit vom 13.07.1998 bis 31.07.1998 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.1999 bis 13.08.1999 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.11.1999 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Stegaurach, den 01. Dez. 1999  
*Heindrich*

e) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 24. Juli 2000 Nr. 43-610 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

f) Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 01. Aug. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Stegaurach, den 01. Aug. 2000

*Heindrich*  
1. Bürgermeister