

Bebauungsplanänderung für das Gebiet Nord, Gemeinde Stegaurach
Landkreis Bamberg, Maßstab 1 : 1000, "Bereich südlich der Freiersstraße"



I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Änderungsbereich des Bebauungsplanes

----- Grenze des Änderungsbereiches

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss ist ausgebautem Dachgeschoss)

0,25 Grundflächenzahl

0,4 Geschossflächenzahl

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 und 23 BauNVO)

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Hauptfächrichtung ist entsprechend den Einzeichnungen im Bebauungsplan anzuordnen.

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

Straßenverkehrsflächen

Fußweg

Verkehrsgrünflächen

Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BBauG)

Trafo

Leitungsrecht für den Abwasserkanal

8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

Die privaten Grünflächen sind entsprechend Art. 5 BayBO zu gestalten. In 400 m nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

zu erhaltender Gehölzbestand

9. Flächen für die Straßenherstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind von den Anliegern auf den Baulandflächen zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

10. Örtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit Art. 91 BayBO)

Dachgestaltung: Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung von 30° - 38° auszuführen. Als Dachdeckung sind rotgetönte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Dachaufbauten sind nur bei ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

Garagengestaltung: Die Garagen sollten die gleiche Dachgestaltung wie das Hauptgebäude erhalten. Zusammengebaute Grenzgaragen sind aufeinander abzustimmen.

Einfriedigungen: Die Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Anstelle dieser Einfriedigungen können Hecken aus heimischen Gehölzen vorgesehen werden. Die Höhe der Einfriedigungen an den vorderen Grundstücksgrenzen darf 1,1 m nicht überschreiten. Höher wachsende Hecken müssen einen Abstand von mind. 1 m einhalten. Zaunsodell sind bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig.

Die Gängenvorflächen müssen außerhalb der Einfriedigungen liegen.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit höchstens 0,5 m über der Straßenverkehrsfläche bzw. dem bergseitigen Gelände festgesetzt. Die Entwässerungsmöglichkeiten der Untergeschosse sind in den Bauvorlagen nachzuweisen. Bei der Hausentwässerung ist unbedingt DIN 1986 Blatt 1 Ziff. 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

12. Ausnahmen

Architektonisch individuell gestaltete Entwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Festsetzungen abweichen (z.B. Überschreiten der Baugrenzen, ungleiche Dachneigung), sind als Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauG zulässig.

II. HINWEISE

1. Grundstücksgrenzen

----- vorhanden

----- geplant

2. Vorhandene Gebäude

Wohngebäude

Garagen

3. Versorgungsleitungen

vorh. Abwasserkanal

Aus versorgungstechnischen Gründen werden die Strom-Versorgungskabel unterirdisch ca. 1 m parallel zu der Verkehrsfläche auf Privatgrund verlegt.

III. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (zuletzt geändert am 06.07.1979)

Bebauungsplanverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977

Planzeichenverordnung (PlanZV 81) vom 30.07.1981

Bayer. Bauordnung (BauBO) vom 02.07.1982

Entwurfverfasser: Planungsgruppe STRUNZ Ingenieurgesellschaft m.b.H. Entwurfsplan vom 1.3.1982 Auslegungsplan vom 23.02.1984

sonstige Änderungen vom:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 5.8.1983 beschlossen für das Gebiet 'NORD' den Bebauungsplan zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 1.10.1983 öffentlich bekannt gemacht. Stegaurach, den 8.10.1984

Die öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2a Abs. 2 BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Interessentenversammlung am 20.10.1983 durchgeführt. Stegaurach, den 8.10.1984

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung wurde auf Grund des Auftragsbeschlusses des Gemeinderates vom 23.02.1984 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 14.05.1984 mit 15.05.1984 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde durch das amtliche Mitteilungsblatt Nr. 05/1984 bekannt gemacht. Stegaurach, den 8.10.1984

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.1984 die Änderung gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Stegaurach, den 8.10.1984

Das Landratsamt Bamberg hat die Änderung mit Bescheid vom 04.12.84 Az. 34.610 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 4.12.1973 - GVBl. S. 650 - bzw. in der jeweils gültigen Fassung) genehmigt.

Die genehmigte Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt ab 1.1.85 in Stegaurach, im Rathaus, gemäß § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht aus. Die Genehmigung ist am 04.01.85 ortsüblich durch das amtliche Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden. Die Änderung ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.