M 1:1000

WA	I+D/35°-45° II/0°-20°
0,5	0,7
o max. 2 WE	SD/WD/FD

N
W O
S

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen
Hinweise

Präambel

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt der von melzer architekten ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 18. Februar 2011, der zusammen mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und dem Durchführungsvertrag den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1	Allgemeines Wohngebiet	WA
1.2	Grundflächenzahl (GRZ)	0,5
1.3	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
1.4	Zahl der Vollgeschosse, maximal	II
1.5	Baugrenzen	
1.6	In den Wohngebäuden sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.	

2. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen

2.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Hauptfirstlinie festgesetzt
2.2 offene Bauweise — o
2.3 Garagen oder Carports im Sinn des Art. 6 Abs. 9 mit einer Fläche bis zu 50 qm sind außerhalb der Baugrenzen zulässig
2.4 Nebenanlagen sind nach Art. 63 BayBo nicht auszuschließen
2.5 Garagenvorflächen und sonstige nicht unbedingt zu versiegelnde Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Anfallender Bodenaushub ist weitestmöglich wieder im Baugebiet zu verarbeiten.

3. Verkehrsflächen

3.1 Strassenverkehrsflächen
3.2 Straßenbegrenzungslinie

4. Pflanzgebote

4.1 Je Bauplatz muss pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum vorhanden sein. Hierzu ist ein Begrünungsplan bei jedem Bauvorhaben erforderlich.
Die vorhandene Bepflanzung muss soweit wie möglich erhalten bleiben.

Pflanzenlistenvorschlag

Laubbäume

Feld-Ahorn	Acer Campestre
Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Baumhasel	Corylus Callurna
Rot-Buche	Fagus silvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Sträucher

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche	Carpinus betulus
Haselstrauch	Corylus avellana
Roter-Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Hunds-Rose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Saal-Weide	Salix caprea
Flecht-Weide	Salix viminalis
Flieder	Syringa vulgaris
Schneeball	Viburnum opulus

Obstbäume

Apfelbäume	Baumanns Renette, Berlepsch, Bohnapfel, Gemeinderat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Pariser Rumbur
Birnbäume	Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Kösliche von Charneu
Kirschbäume	Büttners Rote Knorpel, Dönissens Gelbe Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel
Pflaumen-, Zwetschgen- und Mirabellenbäume	Bühler Zwetschge, Graf Althans Reneklode, Hauszwetschge, Königin Viktoria, Nancymirabelle, Ruth Gersetter, The Czar

5. Gestaltung

5.1 Bei Ausnutzung des Baurechtes mit 2 Vollgeschossen (EG+OG) ist eine Dachneigung von 0° - 20° zulässig — II/0°-20°
5.2 Bei Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschoss mit Satteldach ist eine Dachneigung von 35° - 45° mit einem Kniestock von 75 cm zulässig, siehe Definition Schemazeichnung. — I+D/35°-45°

Schemazeichnung

5.3 Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. Mansarddächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig, wenn die Firsthöhen unter denen der Satteldächer liegen. Flachdächer sind zulässig. — SD/WD/FD
5.4 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig (Außenmaß der Gaubenbreite, maximal 1,50m). Insgesamt darf die Breite der Dachgauben maximal 1/3 der Hauslänge betragen, alternativ bei nur einer Gaube je Dachseite ist eine max. Breite von 4,50m zulässig.
5.5 Die Hauptfirstrichtung entspricht der Längsseite des Gebäudes.
5.6 Für das Untergeschoss ist bei Hanglagen ein Teilausbau möglich.

6. Führung von Versorgungsleitungen

6.1 Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgelegt.

Schmutzwasserleitung
Regenwasserleitung
Wasserleitung
Mischwasserleitung
Entfernung der privaten Mischwasserleitung

6.2 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden. Ein Überlauf an den Kanal ist herzustellen. Der Bau von Zisternen wird zwingend vorgeschrieben, pro 100 qm Dachfläche wird ein Fassungsvolumen von 4 cbm empfohlen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

für das am Ende liegende Grundstück. Leitungsrecht mit Schutzstreifen von je 1,50m ab Kanalmitte

8. Grenze des räumlichen Bebauungsplanes

9. Sonstiges

Die Eigentümer, der innerhalb der Bebauungsplanänderung Westgebiet für den Bereich "Westgebiet-Zum Steinigt" liegenden Grundstücke, haben auf ihren Grundstücken die eventuell zur Herstellung der Stichstrassen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Hinweise

1. Bestehende Gebäude mit Hausnummern
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. geplante Grundstücksgrenzen
4. Flurstücksnummern — z.B. 383/3
5. Die Höhenfestsetzung (FOK-EG) der Gebäude erfolgt durch die Gemeinde vor Baubeginn. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1989 Bl. 1 Ziff. 14 -Schutz gegen Rückstau- zu beachten. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüstes verbindlich festgesetzt.
6. Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig und wird empfohlen. Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht.
7. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
8. Bodenfunde sind nach § 8 DSchG zu melden.
9. Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse/Dachneigung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise/Wohnungszahl	Dachform

10. Es wird darauf hingewiesen, dass es sinnvoll ist, sich im Baumfallbereich gegen umstürzende Bäume zu schützen.
11. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird hingewiesen.
12. Für die Entsorgung der Entwässerungsleitungen ist der Einsatz von Hebeanlagen erforderlich.

16d
„Westgebiet - Zum Steinigt"

Bebauungsplan „Zum Steinigt" in Stegaurach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB

Begründung

Präambel
Durch die Mobilisierung des vorhandenen Baulandes werden weitere Flächenerschließungen im Aussenbereich vermieden. Die Zielsetzung ist das große Grundstück unter umweltfreundlichen Gesichtspunkten einer Bebauung zuzuführen. Hierbei wird besonders Wert auf den ökologischen Aspekt, insbesondere in Hinsicht auf den Klimaschutz gelegt. Für das anfallende Regenwasser wird empfohlen dies als Brauchwasser zu nutzen. Der Bau von Zisternen wird vorgeschrieben. Alle Flächen die nicht versiegelt werden, sollen wasserdurchlässig sein.
Die Grünplanung sieht vor, überwiegend heimische Gewächse zu pflanzen, hierfür wurde ein Pflanzenlistenvorschlag erarbeitet. Die Pflanzmaßnahmen zielen darauf ab, das Baugebiet so gut als möglich in die umgebende Landschaft und das Ortsbild einzubetten. Weiterhin wird zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Fauna, wie zum Beispiel der Vögel beigetragen. Es wird der Artenreichtum der Flora und Fauna erhöht. Durch den Vorschlag der Fassadenbegrünung wird eine Durchgrünung des Baugebietes angestrebt.
Die allgemeine Zielvorstellung ist es, den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild soweit es geht zu minimieren und auszugleichen.
Die Anwendung von Solartechnik wird empfohlen. Zur Energieeinsparung und Minimierung der Schadstoffbelastung sollen die Bauvorhaben zum Beispiel als Niedrigenergie- oder Passivhaus geplant werden, so dass ein geringer Energiebedarf besteht.
Es wird angestrebt die neu geplante Fläche so in das bestehende Landschaftsbild zu integrieren, dass es zu keinen Unstimmigkeiten kommt.

1.Anlaß der Planung

Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die flächensparende Nachverdichtung im Sinne des Flächenresourcenmanagements der Gemeinde des Grundstückes Flur Nr. 383.

2.Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf dem Grundstück Flur Nr. 383 an der Straße "Zum Steinigt". Umgeben wird das Baugebiet von ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Sattel- und Pultdach. Das Gelände ist hängig von Nord nach Süd, aber in etwa eben von Ost nach West.

3. Bisherige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans „Westgebiet" und ist als Wohnbauland ausgewiesen.
Das Grundstück mit ca. 6.560 qm ist mit einem älteren Einfamilienhaus bebaut.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es hier ein Allgemeines Wohngebiet für 5 Einzelhäuser auszuweisen. Diese Bebauung fügt sich in die umgebende Bebauung nahtlos ein. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,5 mit max. 2 Vollgeschossen festgelegt. Es sollen Haustypen zur Ausführung kommen die sich in Maß und Nutzung der umgebenden Bebauung anpassen.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Einfahrt von der Straße "Zum Steinigt".

private Zufahrtsstrasse

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Aurach Gruppe. Die neu zu schaffende Abwasserentsorgung erfolgt mit einer privaten Maßnahme im Trennsystem, welche dann auf die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der Ortsstrasse "Zum Steinigt" anschließt.
Die Stromversorgung erfolgt durch die EVO, die Fernmeldeeinrichtungen durch Kabel Deutschland Vertriebs und Service GmbH.
Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Die Entwässerung erfolgt durch den Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Ortsstraße "Zum Steinigt". Die bestehende private Schmutzwasserstrasse, welche über die Grundstücke Flur Nr. 381/3; 383 und 383/1 Gmkg. Stegaurach verläuft, wird bis auf den Bereich des Grundstückes Flur Nr. 383/1 aufgelassen. Nur noch von Flur Nr. 383/1 wird dann diese alte Entsorgungsleitung genutzt.
Parallel wird eine neue private Entwässerung im Trennsystem, in der im Norden verlaufenden privaten Erschließungsstrasse, bis zur Ortsstraße "Zum Steinigt" geführt. Hier werden neben den Baurechten der Flur Nr. 383 auch die Bestandsgebäude der Flur Nr. 381/3 und 383 angeschlossen. Der Einsatz von Hebeanlagen ist erforderlich.

7. Begründung - Maßnahmen zum Schutz der Landschaft bzw. Ausgleichmaßnahmen

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen festgelegt, die zum einen die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen und zum anderen die Versickerungsfähigkeit weitestgehend erhalten.

- Das Plangebiet ist durch Pflanzengruppen auf den privaten Grundstücken zu gestalten.
- Die Durchgrünung ist durch Baumpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubhölzern auf den privaten Gartenflächen sicherzustellen. Je Bauplatz muss pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum vorhanden sein.
- Die vorhandene Bepflanzung muss soweit wie möglich erhalten bleiben.
- Die Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu gestalten, durch z. B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke u. ä. ...
- Der Bau von Zisternen ist zwingend vorgeschrieben

Eine Beeinträchtigung der Natur und Landschaft ist durch die Änderung des Baugebietes nicht gegeben.

8. vorhandener Felsenkeller

Unter dem Süd-Westlichsten Bauplatz, befindet sich der unten dargestellte Felsenkeller, der aufgemessen und zeichnerisch dargestellt ist.

o. M.

9. Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung soll kurzfristig erfolgen.

Stegaurach, den 02.01.2012

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 15. März 2011 gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers beschlossen für das Gebiet „Heckenweg" eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Stegaurach 02.01.2012
Siegel — 1. Bürgermeister

Die vorgezogenen Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs.1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 04. April 2011 bis 26. April 2011 statt.

Stegaurach 02.01.2012
Siegel — 1. Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 07. Juni 2011 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 07. Juni 2011 TOP 34a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Juli 2011 bis 02. August 2011 öffentlich ausgelegt.

Stegaurach 02.01.2012
Siegel — 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeindrates vom 25. Oktober 2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2011 als Satzung beschlossen.

Stegaurach 02.01.2012
Siegel — 1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am 02.01.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stegaurach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Stegaurach 02.01.2012
Siegel — 1. Bürgermeister

Bebauungsplanänderung Westgebiet

Gemeinde Stegaurach

Für den Bereich: **"Westgebiet-Zum Steinigt"**
Grundstück Mt. Schörner

Die Architekten: melzer architekten
peter-schneider-strasse 15
96049 bamberg
Telefon: 0951-61194
Telefax: 0951-68410
www.melzer-architekten.de

Bamberg, den 15. März 2011
geändert am 07. Juni 2011
geändert am 21. Juni 2011
geändert am 27. September 2011