

GEMEINDE STEGAURACH

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „FESTPLATZ“ „WOHPARK IM AURACHTAL“



- 1.2.4 Insgesamt dürfen max. 23 Wohneinheiten und 2 Geschäfts- und Bürogebäude errichtet werden.
- 1.2.5 Die Höchstbreite der Wohngebäude wird auf 12,00 m festgesetzt, die der Geschäfts- und Bürogebäude auf 15,00 m.
- 1.2.6 Die Nutzung des Kellergeschosses für Wohnzwecke ist geländebedingt erlaubt. Es ist jedoch keine selbständige Wohnung zulässig.
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- 1.3.1 Offene Bauweise
(§§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.3.2 Nur Einzelhäuser zulässig
Die Haustypen A, B und C unterscheiden sich nur in der räumlichen Aufteilung. Beim Haustyp C ist außerdem noch das Kellergeschoss auf der Südseite der Gebäude voll sichtbar und für Wohnzwecke voll nutzbar.
- 1.3.3 Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 1.3.4 Maßzahl
- 1.3.5 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.3.6 Bei Errichtung von Wintergärten darf die Baugrenze um max. 2,50 m überschritten werden.
- 1.3.7 Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung wie Planeintrag ist einzuhalten.
- 1.3.8 Die Höhenlage der Gebäude ist aus den Schnittzeichnungen A-A und B-B, die der Begründung als Anlage beigefügt sind, ersichtlich.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss aller Wohngebäude darf max. 0,50 m über dem festgesetzten Festpunkt - Bezugspunkt Kanalschachtabdeckung (I) der Debringer Str. liegen.
Die Oberkante des RFB - EG der beiden Geschäftshäuser darf max. 1,00 m über dem festgesetzten Festpunkt - Bezugspunkt Kanalschachtabdeckung (I) der Debringer Str. liegen. Geringfügige Ausnahmen sind zugelassen, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

- 1.4 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 1.4.1 private Verkehrsflächen mit Spiel- und Kommunikationsbereich
- 1.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11
- 1.5.1 Ein- und Ausfahrtsbereich
- 1.5.2 Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
- 1.5.3 Rampe
- 1.6 Pflanzmassnahmen
- 1.6.1 Es sollen nur einheimische Laub- und Obstbäume sowie Hecken und Sträucher gepflanzt werden.
z.B.
- 1.6.2 Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke
Prunus avium - Vogelkirsche
- 1.6.3 Obstbäume
Apfel
Birne
Zwetschge
- 1.6.4 Sträucher, auch für freiwachsende Hecken
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus - Holunder

- 1.6.5 Bäume
- 1.6.6 Sträucher und Hecken
- 1.7 Sonstige Planzeichen
- 1.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- 1.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO
- 1.7.3 Umgrenzung von Flächen für den privaten, gemeinschaftlichen Bedarf hier: Treppenhaus mit Aufzug für die TG sowie TG-Ein- und Ausfahrten
- 2.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen
- 2.1 Dächer
- 2.1.1 Dachform und Dachneigung (Wohn- u. Geschäftshäuser)
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45° auszuführen.
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung (Treppenhaus mit Aufzug zur TG)
Das Dach wird als Zeltdach mit einer Dachneigung von 45° ausgeführt.
- 2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als Sattel- oder Schlegelgauben, aber auch als Zwerchgiebel zugelassen. Bei der südlichen Hauszeile sind Zwerchgiebel an der Südseite nicht zulässig. Die maximale Breite bei Einzelgauben darf 2,00 m und bei Doppelgauben 3,50 m nicht überschreiten. Die maximale Breite bei Zwerchgiebeln darf 4,00 m und bei Doppelzwerchgiebeln 8,00 m nicht überschreiten. Sie sind zu verputzen oder zu verblechen. Mindestabstand zur Giebelseite 1,25 m.
- 2.1.4 Sonnenkollektoren sind zugelassen.
- 2.1.5 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig.
- 2.2 Garagenstellplätze
Teilweise unterhalb und zwischen den Wohngebäuden wird eine Tiefgarage errichtet. Sie wird von einer Rampe an der Nordseite und von einer Zufahrt an der Südseite erschlossen. Zusätzlich sind in der Tiefgarage noch verschiedene Räumlichkeiten, wie z.B. ein Heiz- und Anschlussraum, ein Abstellraum, ein Raum für Regenwassernutzung, ein Müll-Lageraum und eine Stellfläche für Fahrräder untergebracht.
- 2.2.1 Umgrenzung von Flächen für TG-Stellplätze
Die Festsetzungen der GdV sind zu beachten.
- 2.3 Stellplätze
Stellplätze sind auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden (Rasengittersteinen, Rasenpflaster ...)
- 2.3.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 2.4 Hinsichtlich der Anzahl der Garagenstellplätze und Stellplätze sind die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung der Gemeinde Stegaurach zu beachten.
- 2.5 Einfriedungen im Bereich der Wohnbebauung
- 2.5.1 Einfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Ausführung hat mit Holzlatenzäunen und Maschendrahtzäunen zu erfolgen. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.
- 2.5.2 Zwischen den Terrassen der einzelnen Wohneinheiten kann ein Sichtschutz (blickdicht) bis zu einer Höhe von 2,25 m ausgeführt werden.



- 2.6 Einfriedungen im Bereich der Geschäftshäuser
- 2.6.1 Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Trockenmauer für den notwendigen Geländeausgleich zu errichten.
- 2.6.2 Einfriedungen sind im Bereich der Geschäftshäuser nicht zulässig.
- 2.7 Müllbeseitigung
Im gesamten Baugebiet wird auf einzelne Müllbehälter verzichtet. Der gesamte Müll wird in Containern in der Tiefgarage zentral gesammelt.
- 2.8 Antennenanlagen
Es ist nur eine zentrale Antennenanlage zulässig.
- 2.9 Stromversorgung
Die Einrichtung von Verteilerschränken ist auf privatem Grund zulässig, wenn hierfür keine öffentlichen Flächen vorhanden sind.
- 2.10 Im Mischgebietenbereich sind ruhebedürftige Räume an der, der Staatsstraße abgewandten Seite anzuordnen.
- 2.11 Hinweis der Denkmalschutzbehörde
Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, Tel. 0951/40950, zu melden sind.
- 3.0 Planzeichen als Hinweise
- 3.1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 3.1.2 Vorgeschlagene Grenze des Sondernutzungsrechtes
- 3.1.3 Vorgeschlagene Gebäude
- 3.1.4 Erklärung Nutzungsschablone

Vorhabenbezogene Bebauungsplanung Festplatz - „Wohnpark im Aurachtal“

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegaurach hat in seiner Sitzung am 09.02.1999 gemäß dem Antrag des Vorhabenssträgers WBU Uebel GmbH, Bamberg beschlossen, für das Grundstück Fl. Nr. 103 Gmk. Stegaurach eine Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die vorgesehene Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.03.1999 - 12.04.1999 statt.

Der Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung mit Begründung in der Fassung vom 27.04.1999 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.1999 bis 10.06.1999 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.06.1999 die vorhabenbezogene Bebauungsplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.1999 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.07.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stegaurach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Entwurfsverfasser:
WBU Uebel GmbH
Bauträger - Baubetreuung
Spiegelgraben 26
96052 Bamberg

Entwurfsplanung vom: 09.03.1999
Änderung vom: 27.04.1999
Änderung vom: