

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Apfel-Allee" M 1:1000



Bebauungsplan „Apfel-Allee“ in Stegaurach OT Debring

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB

Begründung - Präambel

Durch die Mobilisierung des vorhandenen Baulandes werden weitere Flächenerschließungen im Außenbereich vermieden. Die Zielsetzung ist, die brach liegende Grundstücke 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, heimische Gewächse zu pflanzen, hierfür wurde ein Pflanzlistenvorschlag erarbeitet. Die Planmaßnahmen zielen darauf ab, das Baugebiet "Apfel-Allee" 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 "Apfel-Allee" 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 der Grundstücke Flur Nr. 751/4 Gemarkung Höfen; 858/11 und 858/24, beide Gemarkung Stegaurach, mit einer Gesamtfläche von ca. 19.820 qm.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Kellerstraße und der Dr.-Naddack-Straße. Es wird über die Flur Nr. 751/5, Gemarkung Höfen, erschlossen. Von Flur Nr. 751/2, Gemarkung Höfen, wird ein Teilbereich für die Erschließungsstraße mit genutzt, sowie eine Teilfläche von Flur Nr. 858/19, Gemarkung Stegaurach. Umgeben wird das Baugebiet von ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Das Gelände ist hügelig von Nord nach Süd, aber in etwa eben von Ost nach West. Die Grundstücke an der Nordseite, entlang der Kellerstraße, sind durch die vorhandene 5,00m breite Böschung zu sichern und zu erhalten. Die südlichen Grundstücke sind durch den weitgehend vorhandenen durchgängigen dichten Gehölzgrünstreifen als Nutzungsgrenzung zu erhalten und zu pflegen, in Teilbereichen ist dieser Gehölzgrünstreifen zu ergänzen. Das vorhandene angrenzende Gewerbegebiet ist ein Gehölzgrünstreifen mit einer Breite von 10 m als Abstand festgelegt. Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen haben im Plangebiet gezeigt, dass ein ausreichender Schallschutz hinsichtlich der einwirkenden Strassenverkehrslärmimmissionen gegeben ist.

Auch werden die Immissionswerte der TA Lärm von den einwirkenden Gewerbe-lärmimmissionen eingehalten, somit ist auch hier ein ausreichender Schallschutz gewährleistet. Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist aus schalltechnischer Sicht mit den Anforderungen der DIN 18005 verträglich.

3. Bisherige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans „Gewerbegebiet“ und ist als eingeschränkte gewerbliche Fläche (GEE) ausgewiesen.

4. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es hier ein Allgemeines Wohngebiet für 20 Einzelhäuser auszuweisen. Diese Bebauung fügt sich in die umgebende Bebauung nahtlos ein. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,4 mit max. 2 Vollgeschossen festgelegt. Dabei sollen Haustypen zur Ausführung kommen die sich in Maß und Nutzung der umgebenden Bebauung anpassen.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine ca. 100 m lange Stichstraße von der Dr.-Naddack-Straße aus. Am Ende der Stichstraße ist ein Kreisverkehr festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Auroch Gruppe. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (Gemeinde Stegaurach). Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG, (z.B. die Fernmeldeeinrichtung der Deutschen Telekom) und die Gasversorgung durch die Stadtwerke Bamberg. Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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 Laubbäumen auf den privaten Gartenflächen sicherzustellen
- Die Garagenvorflächen sind versickerungsfähig zu gestalten, durch z. B. wasser-durchlässiges Betonpflaster, Rasenlügenpflaster, wassergebundene Decke u. ä. ...
- Der Bau von Zisternen ist zwingend vorgeschrieben, siehe Punkt 6.2
- Der vorhandene Gehölzgrünstreifen südlich der Apfel-Allee wird vom Investor in Teilbereichen neu angelegt. Die spätere Nutzung obliegt dem Grundstückseigentümer, sowie die Pflege, Erhaltung und Neupflanzung
- Die Pflege, Erhaltung und Neupflanzung der vorhandenen Böschung nördlich der Apfel-Allee, unterhalb der Kellerstraße, obliegt dem Grundstückseigentümer
- Die Pflege, Erhaltung und Neupflanzung des vorhandenen östlichen Grünstreifens obliegt dem Grundstückseigentümer
- Rodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig

Eine Beeinträchtigung der Natur und Landschaft ist durch die Änderung des Baugebietes nicht gegeben. Die entstehenden versiegelten Flächen werden weniger als im geplanten Gewerbegebiet sein.

8. Verwirklichung der Planung

Unter Zugrundelegen der Schalltechnischen Untersuchungen vom 22. März 2017 kann diese Planung kurzfristig verwirklicht werden.

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen Hinweise

Präambel

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Apfel-Allee" gilt der von melzer architekten ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 06. Dezember 2017. Dieser bildet mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

A. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse, maximal Boungrenzen
- Eine Überschreitung der Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen um maximal 10 % jeweils in der Länge oder Breite des Baurechtes ist zulässig, sofern die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte eingehalten werden.
- In den Wohngebäuden sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.



2. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen

- offene Bauweise
- Flächen für Garagen oder Carports liegen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen
- Garagenvorflächen und sonstige nicht unbedingt zu versiegelnde Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Anfallender Bodenaushub ist weitestmöglich wieder im Baugebiet zu verarbeiten. Von den 20 Stellplätzen im Garagenhof ist je Bauplatz 1 Stellplatz 3,00x6,00m, küflich zu erwerben. Es können Carports oder Garagen gebaut werden.
- Pro Bauplatz ist nach Art. 57 BayBO ein Gartenhaus zulässig.
- Die Höhenfestsetzung (POK-EG) der Gebäude erfolgt durch die Gemeinde vor Baubeginn, darüber hinaus wird dies mit max. 50 cm über Strassenniveau südlich der Apfel-Allee und mit max. 1,00 m nördlich der Apfel-Allee festgelegt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Alle unter der Rücktaubene liegenden Räume für Schmutzwasser sind gemäß Punkt 7.2 der DIN 1986, Teil 1, gegen Rückstau zu sichern. (Technische Bestimmungen für den Bau von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke). Es wird eine Abnahme des Schnurgerütes verbindlich festgesetzt.
- Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Garagenvorflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Die Einfriedungen bei den süd-südlichen und bei den süd-westlichen Grundstücken sowie in der 90° Kurve, dürfen nicht mehr als 0,80m Höhe betragen (Sichtdreieck).



2.8 Erklärung der Nutzungsschablone:

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

- Art. 8 Abs. 1 DStGH: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige verpflichtet die Eigentümer und die Besizer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DStGH: Die ausgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder sie die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

4. Pflanzgebote

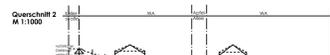
- Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Apfelbaum o.ä. zu pflanzen, siehe Pflanzlistenvorschlag.

Pflanzlistenvorschlag für den Gehölzgrünstreifen

Laubbäume	Obstbäume
z.B.: Feld-Ahorn, Rosskastanie, Baumhasel, Rot-Buche, Vogel-Kirsche, Traubenkirsche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Spierflieg, Gemeine Eberesche, Winter-Linde	z.B.: Baumans Renette, Berlepsch, Bohnapfel, Gemeinderat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Pariser Rumbur
Sträucher z.B.: Hain-Buche, Haselstrauch, Roter-Hornstrauch, Liguster, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Hunds-Rose, Essig-Rose, Wein-Rose, Saal-Weide, Flecht-Weide, Flieder, Schneeball	z.B.: Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Gellers Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Kirsche von Chameu
Birnbäume z.B.: Büttners Rote Knorpel, Dönnissens Gelbe Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Spätle Knorpel	z.B.: Bühler Zwetschge, Graf Allthaus Reneklede, Haus-zwetschge, Königin Viktoria, Nancymirabelle, Ruth Gensetter, Die Czár
Kirschbäume	
Pflaumen-, Zwetschgen- und Mirabellenbäume	

5. Gestaltung

- Bei Ausnutzung des Baurechtes mit 2 Vollgeschossen (EG+OG) ist eine Wandhöhe im OG von mind. 1,80m vorgeschrieben. Die Firsthöhe darf max. 9,50m von fertiger Strasseoberkante betragen.
- Sattel-, Walm-, Zelt- und Puttdächer sind zulässig. Die Hauptflächeneigung entspricht der Querseite des Gebäudes in Ost-West-Richtung. Bei Puttdächern muss der First auf der Nord-seite liegen, max. Gesamthöhe 9,50m von fertiger Strasseoberkante.
- Bei den südlich gelegenen Grundstücken ist ein Teilausbau des KG's möglich, sofern kein Vollgeschoss entsteht.
- Notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen sind im unmittelbaren Umgriff des Gebäudes zulässig.



6. Führung von Versorgungsleitungen

- Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgelegt.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwassernutzung verwendet werden. Ein Überlauf an den RW Kanal ist herzustellen. Der Bau von Zisternen wird zwingend vorgeschrieben, pro 100 qm Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von 4 cbm empfohlen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die fußläufigen Verbindungen zum Wendehammer Steinweg, Flur Nr. 756/2, Gemarkung Höfen, und zur Veit-Stoß-Straße, Flur Nr. 858/19, Gemarkung Stegaurach, sind in Ausnahmefällen von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen befahrbar, die kipprunden Sperreplanken können in diesen Fällen geöffnet werden. Es wird eine fußläufige Verbindung von der Kellerstraße zum Spielplatz geschaffen.

8. Grenze des räumlichen Bebauungsplanes

9. Spielplatz

10. Biotop 24.02

- Sonstiges
- Die Anleger haben auf ihren Grundstücken, die eventuell zur Herstellung der Stichstrassen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Hinweise

- Bestehende Gebäude mit Hausnummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- 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.
- Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es sinnvoll ist, sich im Baumfallbereich gegen umstürzende Bäume zu schützen.
- Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird hingewiesen.
- Alltösten: Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Gemeinde Stegaurach derzeit kein Alltöstenverdacht bekannt, ebenso keine Altlastlagerung oder schädliche Bodenveränderungen. Die Fläche ist wieder im Flächennutzungsplan der Gemeinde noch im Alltöstenverdacht des Landkreises Bamberg als Verdachtsfläche verzeichnet. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit einen Alltöstenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen im Landratsamt Bamberg sind in diesem Falle umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Alltöstenverdacht die Einbeziehung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BtodSchG angezeigt. Weiteres ist im Durchführungs- oder Erschließungsvertrag geregelt.
- Im Baugebiet kann die Pflanze Ambrosia artemisiifolia vorkommen. Die Pflanze löst starke allergische Reaktionen aus und muss bekämpft werden. Die Baufirmen müssen bei der Erschließung und bei der Bebauung für eine sichere Entsorgung des abgetrennten Materials sorgen und dies auch nachweisen. Eine Ausbreitung der Samen muss in jedem Fall vermieden werden.

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Apfel-Allee"

Gemeinde Stegaurach OT Debring

Für den Bereich: ehemals "Gewerbegebiet"

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

Bamberg, den 06. Dezember 2017
geändert: 16. Januar 2018
geändert: 10. April 2018

- Der Gemeinderat Stegaurach hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Debring beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Bebauungsplan erhält den Namen „Apfel-Allee“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Stegaurach, den (Siegel)
WAGNER, I., Bürgermeister

- Der Gemeinderat Stegaurach hat in seiner Sitzung am 16.01.2018 den Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.12.2017, zuletzt geändert am 16.01.2018, gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der gebilligte Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung „Apfel-Allee“ in der Fassung vom 06.12.2017, zuletzt geändert am 16.01.2018, mit der Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 16.03.2018 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 16.03.2018 durchgeführt. Dies wurde am 01.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Stegaurach, den (Siegel)
WAGNER, I., Bürgermeister

- Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.07.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Apfel-Allee“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.12.2017, zuletzt geändert am 10.04.2018 mit Begründung als Satzung beschlossen.

Stegaurach, den (Siegel)
WAGNER, I., Bürgermeister

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Apfel-Allee“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 5 BauGB sowie der §§ 214 und 215 Abs. 1 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Stegaurach, den (Siegel)
WAGNER, I., Bürgermeister