

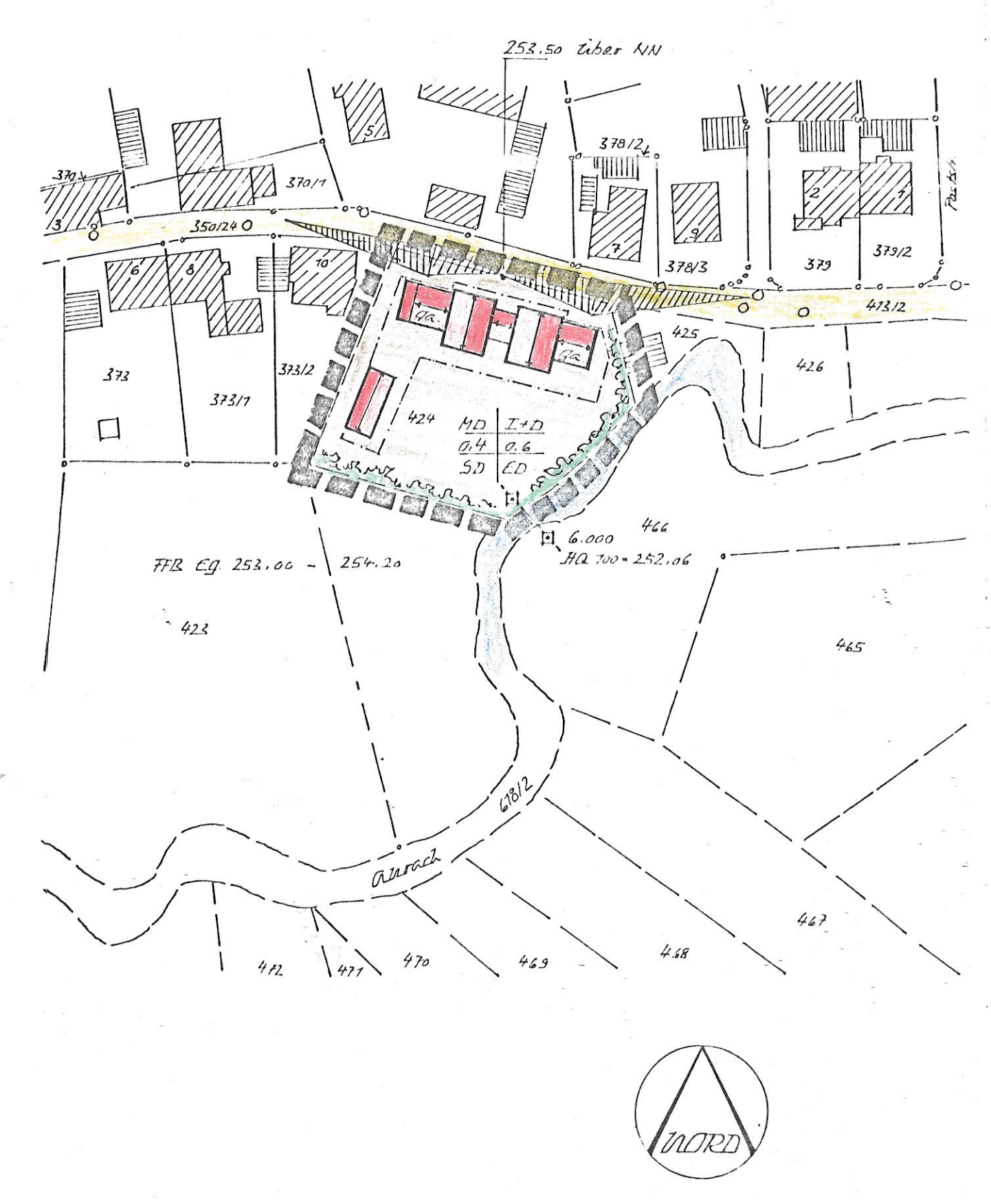
VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE
STEGURACH

GEMEINDETEIL WÄIZENDORF
LANDKREIS BAMBERG

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
WÄIZENDORF-ÄNGERWIESEN

LAGEPLAN 1:1000



A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 5 BauNVO) MD
- 1.1 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und § 9 Abs.2 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO)
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs.4 und § 18 BauNVO) I+D 2
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16,17 und 19 BauNVO) 2.5 0.4
- 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16,17 und 20 BauNVO) 2.5 0.6
- 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe beträgt 4,0 m bei I+D, gemessen wird von der Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) ED
- 3.1.1 (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- 3.1.2 Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen
- 3.3.1 Hauptflächrichtung wie Plancintrag ist einzuhalten
- 3.3.2 Höhenlage
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens werden vor Ort von der Gemeinde festgelegt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann. Fertigfußboden Erdgeschoß
FFB EG Mindestmaß 253,00 m - Höchstmaß 254,20 m über NN.
- 10. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Sichtfelder gemäß EAHV93 für zul. 30 km/h
- Die Sichtflächen an den Zufahrten und Einmündungen innerhalb des Baugebietes sind von Stapeln, Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzung u.ä., soweit 0,80 m über OK Straße überschritten werden, ständig frei zuhalten.
- Tabelle 16

Kategorie	Geschwindigkeit zul. 30 km/h
C	Schenkelänge 30 m

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
- 13.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grünflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume (z.B. Linde und Ahorn), auf den Privatflächen auch Obstbäume.
- 13.2 Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Bebauungsgebiet zu durchgrünen.
- 13.3 Versiegelungen
Die Garagenzufahrten dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden. Auf den Grundstücken sind je 10 qm befestigter Fläche 0,30 cbm Regenrückhaltevolumen zu schaffen (Zisterne). Die Drossel der Regenrückhaltung ist einzustellen auf 0,01 l/s je 10 qm befestigter Fläche.
- 13.4 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.

- 13.5 Ausgleichsflächen
Regelverfahren
Die geplante GRZ von 0,4 verpflichtet zum sogenannten Regelverfahren. Ermittlung eines Ausgleichsfaktors mittels einer Matrix.
- 13.6 Grünordnungsplan
Darstellung der Ausgleichsflächen im Grünordnungsplan
- 15. Sonstige Planzeichen
- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Garagen ga
- Stellplätze st
- 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB) [Symbol]
- B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art 91 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen
- 1. Wohngebäude
- 1.1 Dachform Satteldach SD
- 1.2 Dachneigung 40 + - 5 Grad
- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat mit naturroten oder dunklen Materialien in Ziegelform zu erfolgen. Dachgauben sind als stehende Einzelgauben zugelassen. Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge darf je Dachseite ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten.
- 1.4 Kniestock
Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
- 1.5 Unterkellerung
Gebäude nur ohne Kellergeschoß zulässig.
- 1.6 Rückstau
Rückstauenebene = OK Straße. Die Entwässerungsleitungen sind gegen Rückstau zu sichern.
- 2. Garagen
- 2.1 Dachform
Satteldach, Dachneigung wie Wohngebäude, beidseitig gleich, oder abgeschlepptes Dach. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Wohngebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen. Ein Kniestock für die Garagen ist nicht zulässig. Garagen mit Flachdächern und das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- 2.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
- 3. Stellplätze
Gemäß Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösung (StellplS) vom 16.12.1993 (01.01.1994).
- 4. Geländeanpassung.
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch die Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
- C. Hinweise
- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. Flurstücknummern
- 4. Bestehende bauliche Anlagen

GRÜNORDNUNGSPLAN AUSGLEICHSFÄCHEN



1:2500



in der Bauplanung, Bauen im Einklang mit Natur

ung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere

ldlicher
urhaushalt
ld

Typ A
hoher Versiegelungs- bzw
Nutzungsgrad

Festgesetzte GRZ > 0,35 oder
entsprechende Eingriffsschwere

Feld A II

Bedeutung:
mäßige Erstauflorungen

0,8 - 1,0

ldgehölze, Hecken,

er extensiv genutztes
t nicht in Liste 1 c

ndbereiche mit
Grünstrukturen

undstück
ruchte Fläche

= 2.200 qm

ichsfaktor Typ A
rie II Feld A II

= 0,8

ichsfläche
qm x 0,8

= 1.760 qm

che

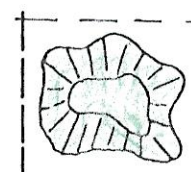
= 1.000 qm

= 900 qm

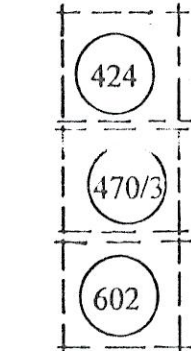
= 1.900 qm

Legende

Flächen für Abgrabungen
Abgrabung 15 - 30 cm



Flurnummer



Baugrundstück

Ausgleichsfläche
Teilfläche

Ausgleichsfläche
Teilfläche

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2004 hat in der Zeit vom 01.03.2004 bis 22.03.2004 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2004 bis 11.10.2004 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 22.02.2004 bis 31.03.2004 beteiligt.

- Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.11.2004 in der Fassung vom 14.10.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 14.10.2004 als Satzung beschlossen.



- Bekanntmachung der Genehmigung / des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan der Gemeinde Stegaurach für das Gebiet Waizendorf - Angerwiesen Flurnummer 424
Mit Bescheid vom 08.12.2004 Nummer 000286 hat das Landratsamt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Waizendorf - Angerwiesen Flurnummer 424 genehmigt / die Gemeinde mit Beschluß vom 08.12.2004 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Diese Genehmigung wird hiermit gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung bei der Gemeinde (Bauamt, Straße, Öffnungszeiten) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

- Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.11.2004 den vorhabensbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 02.12.2004 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.
- Mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 06.12.2004 Az. 42-610/2-Stegaurach wurde die Änderung genehmigt.
- Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 01.02.2005 im Rathaus - Bauamt - in Stegaurach zu jedermanns Einsicht bereit.
- Die Erteilung der Genehmigung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Stegaurach vom 01.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.
- Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- Mängel der Abwägung,
wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz1 und 2 sowie Abs.4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.



GEMEINDE
STEGAU RACH

GEMEINDETEIL WAIZENDORF
LANDKREIS BAMBERG

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
WAIZENDORF ANGERWIESEN
Fl.NR. 424

Ist Bestandteil des Bescheides
vom 06.12.04 Az. 000286

ARCHITEKTURBÜRO
HEINZ OPPELT
SCHULSTRASSE 14
96175 PEITSTADT
TEL. 09502/8445

FASSUNG
FEBRUAR 2004
GEÄNDERT
JULI 2004

