

Aufstellung des Bebauungsplanes "Krug-Gelände" **Gemeinde Stegaurach, Landkreis Bamberg**

Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat von Stegaurach hat in seiner Sitzung vom 21.04.2020 sowie 26.01.2021 beschlossen, einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Krug-Gelände" aufzustellen. Der Plan erhält den Namen "Krug-Gelände".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Innenbereich des Gemeindegebietes und soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist komplett von bebauter Ortslage umgeben und umfasst eine Fläche von ca. 0,759 ha.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Stegaurach liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 56/1, 57/1, 57/18, 57/19 und 61

Im Plangebiet auf Fl.Nr. 57/1 ist die Ausweisung von 3 Baurechten mit Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Gebäude sind derzeit mit max. III Vollgeschossen geplant. Zulässig ist eine Bebauung mit Satteldach.

Für die vorgesehene Wohnbebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 der BauNVO werden demnach eingehalten.

Für das Plangebiet wird § 19 Abs. 4 BauNVO in Anspruch genommen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind demnach unter anderem die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine abweichende Bestimmung getroffen, da durch die Stellplätze, die Tiefgarage und deren Zufahrt eine GRZ von maximal 0,8 zulässig ist (GRZ 2).

Die Gebäude auf Fl.Nr. 56/1, inklusive der denkmalgeschützten Stadelremise und des denkmalgeschützten ehemaligen Gutshofs, sollen erhalten bleiben. Das Bestandsgebäude bleibt bei der Berechnung der GRZ und GFZ unberücksichtigt (Nutzungsabtrennung). Der Bau von Terrassen und Balkonanlagen ist zulässig.

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Parkdeck auf Fl.Nr. 57/18 und 57/19 hergestellt, über das das Plangebiet u.a. auch erschlossen wird.

Die Gebäude auf Fl.Nr. 61 stehen aktuell leer. Um auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können, wurde in diesem Bereich eine Baugrenze festgesetzt. Diese berücksichtigt die aktuell dort vorhandene Bebauung mit II+D (2 Vollgeschosse plus Dach, wobei das Dach kein vollwertiges Vollgeschoss ist) und außerdem eine Aufweitung des Straßenraumes der Schulstraße an dieser Stelle.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren

Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - beauftragt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Aufgestellt: Bamberg, 11.04.2024

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

