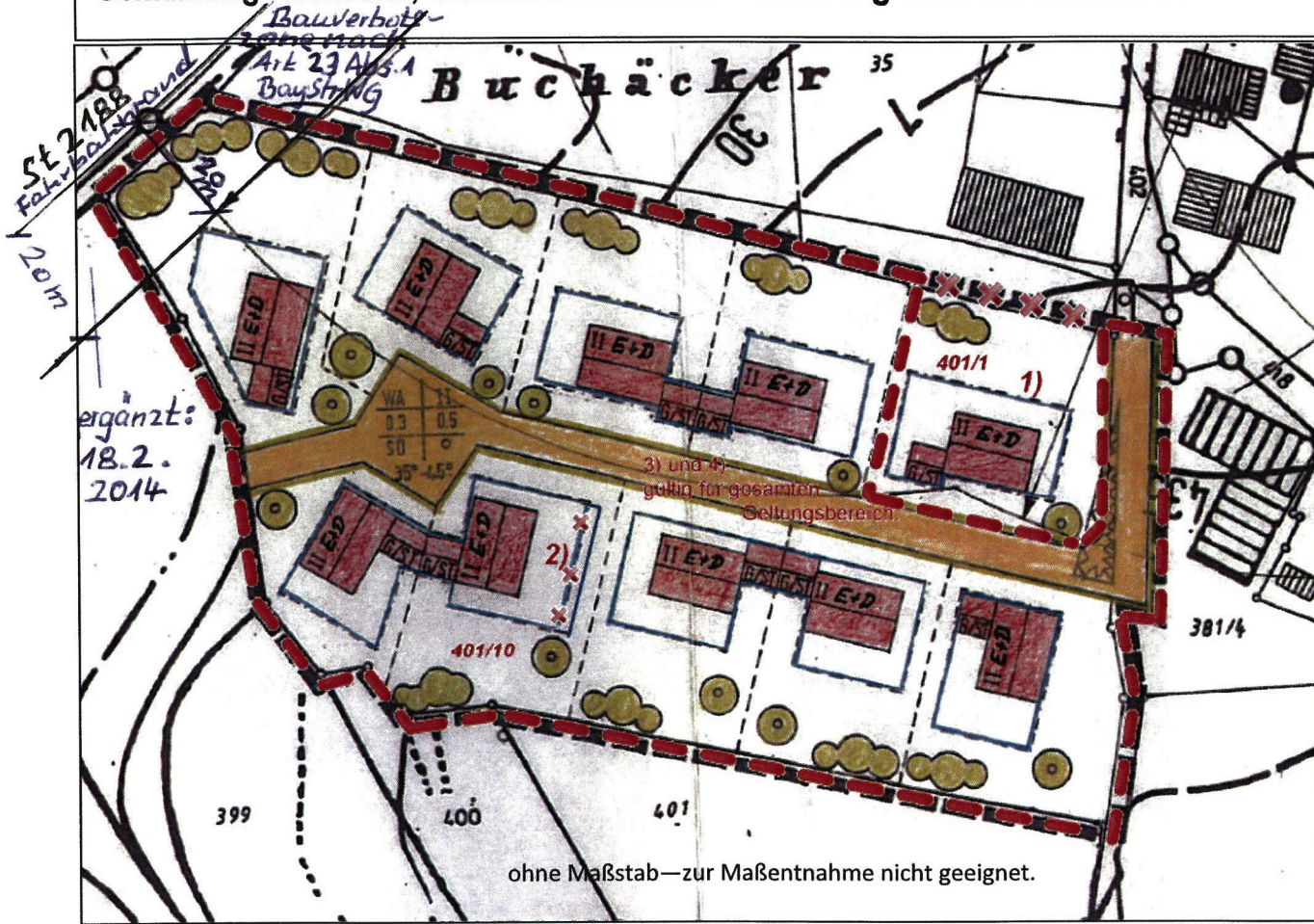


Vereinfachte Änderung Bebauungsplan „Buchäcker“, Gemeindeteil Hochstahl.
Gemarkung Hochstahl, Gemeinde Aufseß - Fassung vom 27. Jan. 2014

Beteiligung der Öffentlichkeit -Zustimmung unmittelbar Beteiligter und Angrenzer:

Die vereinfachte Änderungen des Bebauungsplanes wurde zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwendungen.



Eigentümer: Bächmann Gertrud
 FI.Nr.: 35 und 401
 4.2.14 *Bächmann*
 Datum: Gertrud Bächmann

Eigentümer: Brand Reinhard
 FI.Nr.: 399
 4.2.14 *Brand*
 Datum: Brand

Eigentümer: Weiß Walburga
 FI.Nr.: 381/3
 4.2.2014 *Weiß Walburga*
 Datum: Walburga Weiß

Eigentümer: Glasemann Maik und Gabriele
 FI.Nr.: 383/3
 2.2.14 *Glasemann*
 Datum: M. Glasemann, G. Glasemann

Eigentümer: Schoberth Klaus
 FI.Nr.: 381/4 und 401/1
 02.02.14 *Schoberth*
 Datum: Klaus Schoberth

Eigentümer: Dormann Siegfried
 FI.Nr.: 400 und 72
 2.02.14 *Dormann*
 Datum: Siegfried Dormann

Eigentümer: Brand Werner und Roswitha
 FI.Nr.: 401/3
 3.02.14 *Brand R.*
 Datum: W. Brand, R. Brand

Eigentümer: Brand Josef und Hildegard
 FI.Nr.: 401/4
 4.2.14 *Brand J. Brand*
 Datum: J. Brand, H. Brand

Eigentümer: Hollfelder Wendelin und Hildegunde
 FI.Nr.: 401/5
 4.2.14 *Hollfelder*
 Datum: W. Hollfelder, H. Hollfelder

Eigentümer: Taschner Josef
 FI.Nr.: 417/2
 04.02.14 *Taschner*
 Datum: Josef Taschner

Eigentümer: Brand Julia und Büttner Matthias
 FI.Nr.: 401/10 (Erwerb von Gemeinde)
 31.1.14 *Brand*
 Datum: J. Brand, M. Büttner

Eigentümer: Gemeinde Aufseß
 FI.Nr.: 391, 391/1, 401/2, 401/6, 401/7, 401/8, 401/9, 401/10, 401/11, 402
 29.1.2014 *Ludwig Bäuerlein*
 Datum: Ludwig Bäuerlein, 1. Bürgermeister

Staatliches Bauamt Bayreuth (Freistaat Bayern)
 FI.Nr.: 303 (Staatsstraße St 2188)
 Datum: _____

Eigentümer: Landkreis Bayreuth
 FI.Nr.: 418 (Kreisstraße BT 34)
 Datum: _____

Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
 Teilnehmergemeinschaft Hochstahl
 Datum: _____

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Buchäcker“ umfasst:

„Änderung der textlichen Festsetzung:

- Die Änderung „1)“ des räumlichen Geltungsbereiches (neu: - - -) des Bebauungsplans (§ 30 BauGB) durch Herausnahme des Grundstückes FI.Nr. 401/1 der Gemarkung Hochstahl (zu 1264 m²). Das Grundstück FI.Nr. 401/1 ist hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten.
 - Die Änderung der Baugrenze im östlichen Bereich des Grundstückes FI.Nr. 401/10 der von bisher ca. 5 m Grenzabstand auf neu 3,65 m Grenzabstand. Die Änderung ist im Änderungsplan unter „2)“ neu dargestellt.
- Die Änderung zu den nachfolgenden „Weiteren Festsetzungen“, gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchäcker“:
- Abschnitt „Dacheindeckung“:**
 Von bisher „Dacheindeckung: rote Ziegel“ auf künftig „Dacheindeckung: rote, rotbraune und schwarz-anthrazite Tondachziegel und Betondachsteine sind zulässig“. Die Änderung ist im Änderungsplan unter „3)“ benannt.
 - Abschnitt „Garagen und Nebengebäude“**
 Nach den Textabschnitt „Kellergaragen sind nicht zulässig“ wird folgender Text hinzugefügt:
 „Neben den im Bebauungsplan planerisch dargestellten Standorten für Garagen und Stellplätze (siehe auch Ziffern 6.1 und 6.2) ist es zulässig, diese alternativ an anderen Baugrenzen (siehe Ziffer 3.2) zu errichten.“ Die Änderung ist im Änderungsplan unter „4“ benannt.

Weiterhin werden die „Planrechtlichen Festsetzungen“ bei Ziffer, 3.2 nach dem Wort „Baugrenzen“ wie folgt ergänzt:
 „Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.“

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Buchäcker“ in der Fassung vom 15.09.1998 bleiben aufrecht erhalten.

Begründung:

- Zu 1):
 Für das Grundstück FI.Nr. 401/1 liegt bereits eine Bauplanung (Bauvoranfrage) vor, die sich eher an die Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung zur Ortsmitte hin orientiert, mit dem Bebauungsplan Buchäcker selbst jedoch nicht in Einklang zu bringen ist. Dies würde einen zu großen Einschnitt in die Grundzüge der Plangrundlagen und dessen Ziele darstellen. Nachdem für das Grundstück FI.Nr. 401/1 auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB möglich ist, wird das Grundstück aus den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.
- Zu 2):
 Durch eine hier bereits vorgestellte Bauplanung (Bauantrag) mit vorgesehenem Garagenstandort im östlichen Bereich des Grundstückes FI.Nr. 401/10, stellt die Neufestsetzung der östlichen Baugrenze von ca. 5 m auf 3,65 m Grenzabstand keine Beeinträchtigung bezüglich einzuhaltender Abstandsflächen dar.
- Zu 3):
 Eine Erweiterung der möglichen Farbgebung für die Dacheindeckung ist im Hinblick auf die vorhandene Bebauung des Ortes Hochstahl durch die dort vorhandene wechselnde Farbgebung gegeben. Ein weiteres Merkmal stellen die inzwischen zahlreich vorhandenen und genehmigungsfreien Photovoltaikanlagen auf Dachflächen dar. Auf Grund dessen erscheint es zweckmäßig, neben roten auch rotbraune und schwarz-anthrazite Dachfarben innerhalb des Baugebietes frei zu geben, da ein Großteil der Bauplätze ohnehin noch nicht bebaut ist.
- Zu 4):
 Die Erweiterung der Standortmöglichkeiten für die Garagen gibt dem Bauherrn und Planern entsprechende Freiräume zur Gestaltung und Ausnutzung des Baugrundstückes. Daher erscheint es zweckmäßig und zeitgemäß, die Standorte für Garagen und Stellplätze entsprechend zu lockern, um hier mehr planerische Möglichkeiten zu schaffen.“

Der Zusatztext zu Ziffer 3.2 „Baugrenzen“ stellt lediglich eine Sicherstellung der gesetzlichen Bestimmungen zur Einhaltung der Abstandsflächen dar.

