

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan vom 10.06.1988

Grundlage der Bebauungsplanausarbeitung sind die Beschlüsse des Gemeinderates Aufseß vom 10.05.1988.

Planungsrechtliche Festsetzungen nach DIN 18003 (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNV)
1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

für eingeschossige Bauweise
für zweigeschossige Bauweise

0,3

0,6

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

0,3

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) und § 18 BauNVO)

II als Höchstgrenze

II

auch I + D möglich

I+D

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Traufhöhe TH
Bei zweigeschossiger Bebauung ist eine Traufhöhe von höchstens 6,50 m über vorhandenem Gelände am tiefsten Punkt am Haus zulässig.

TH max. 6,50m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze



6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie mit Maßzahl



6.2 Fußweg



6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Abwasserkanal



9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Private Grünflächen



9.2 Verkehrsgrünflächen



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

13.1 Erhaltung bestehender Hecken



13.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen.



15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplatz
Garage



15.2 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Baukörper

1.1 Fassadengestaltung
Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkendem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig. Dies gilt auch für Wetterschutzdächer, für Plattenbeläge und Mauerwerk im Sichtbereich der Straßen.
Reines Weiß als Außenwandfarbe ist nicht erwünscht.

1.2 Balkone
Balkone sind möglich; das Balkongeländer ist mit senkrecht-stehenden Holzlaten auszubilden.

1.3 Fenster
Die Fenster müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.

1.4 Höhenlage der Gebäude (siehe Traufhöhe)

Die EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen. Die EFOK darf aber nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände am tiefsten Punkt am Haus liegen. Die Höhe der Kellerfußbodenoberkante ist vor Baubeginn von der Gemeinde an Ort und Stelle festlegen zu lassen, damit ein einwandfreier Anschluß an den Abwasserkanal gewährleistet ist.

Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen zur Höhenlage können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2. Dach

2.1 Dachform

Satteldach

SD

38°-48°

2.2 Dachneigung

2.3 Firstrichtung
Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

2.4 Dacheindeckung
Rot getönte Ziegeleindeckung

2.5 Dachaufbauten
Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig; Mindestabstand zur Giebelseite 2,0 m. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 1/4 der Traufenlänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.

2.6 Dachvorstand
Am Ortsgang: max. 0,30 m
An der Traufe: max. 0,60 m

2.7 Kniestock
Mit max. 0,50 m zulässig

3. Garagen

3.1 Dachneigung
Flachdach ist möglich, allerdings begrünt. Bei einem Satteldach ist die Dachneigung wie beim Wohngebäude zu wählen.
Beim Anbau der Garage an das Hauptgebäude ist ein Schleppdach zum Hauptgebäude möglich.

3.2 Dacheindeckung
Eindeckung wie Wohngebäude

3.3 Kniestock bei Garagen nicht gestattet

3.4 Kellergaragen nicht gestattet

3.5 Stauraum
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 6,0 m einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

3.6 Bei beidseitigem Grenzbanu von Garagen ist eine einheitliche Gestaltungsweise anzustreben.

4. Einfriedungen
Sockelhöhe max. 0,20 m mit evtl. Hinterpflanzung oder Sockel mit Holzzaun-aufbau mit senkrechter Lattung.
Die Gesamthöhe darf einschließlich Sockel nicht mehr als 1,00 m, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke, betragen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.
Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Stützmauern sind nicht zugelassen. Evtl. Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun als Böschung überwunden werden (kann bepflanzt werden). Die Einfriedungen müssen ohne sogenannte Treppung mit dem Straßengefälle verlaufen. Zaunsockel sollen in den Straßen möglichst einheitlich hergestellt werden. Erforderliche Böschungen und Rückenstützen haben die Anlieger zu dulden.

5. Müllbehälter
Die Müllboxen sind in den Baukörpern zu integrieren.

6. Antennen
Pro Haus ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Hinweise

- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Parzellierung
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien
- Leitungen
Es wird empfohlen, für Fernspreitleitungen in den Gebäuden Leerrohre einbauen zu lassen und die Fernspreitleitungen unterirdisch zu verlegen. Stromleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen!
Die Stromversorgungskabel werden im Abstand von ca. 1,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen, entlang den öffentlichen Verkehrswegen, in die Privatgrundstücke verlegt. Die Eigentümer haben die Verlegung auf ihrem Grundstück zu dulden.
- Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB
Individuell gestaltete Bauentwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planungsfestsetzungen abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung, versetzte Geschosse, ungleiche Dachneigung!) sind als Ausnahme zugelassen! Die Einhaltung der Abstandsflächen muß jedoch gemäß Art. 6 BayBO gewährleistet sein.



a) Aufstellung beschlossen vom ~~Stadt~~/Gemeinderat in der Sitzung am ^{12.01.1988}...
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ^{10.02.1988}... ortsüblich bekanntgemacht.



Ref. 100... den 11.02.1988...
1. Bürgermeister

b) Öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch
... Gemeinde Aufseß... am 30.08.1988...



Ref. 100... den 31.08.1988...
1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom ^{26.01.1988}... bis einschließlich ^{24.01.1988}...
aufgrund des Auslegungsbeschlusses des ~~Stadt~~/Gemeinderates vom ^{20.01.1988}...
und der Bekanntmachung im Amtsblatt vom ^{05.04.1988}... der Stadt/Gemeinde.



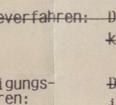
Ref. 100... den 17.11.1988...
1. Bürgermeister

d) Die ~~Stadt~~/Gemeinde ^{Aufseß}... hat mit Beschluß des ~~Stadt~~/Gemeinderates vom ^{20.02.1990}... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Ref. 100... den 24.02.1990...
1. Bürgermeister

e) Die ~~Stadt~~/Gemeinde hat gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ^{19.04.1990}... dem Landratsamt ^{Bayreuth}... den Bebauungsplan angezeigt / den Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.



Ref. 100... den 09.07.1990...
1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren: Der Bebauungsplan ist genehmigt, da das Landratsamt... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat.
Genehmigungsverfahren: Die Genehmigung gilt als erteilt, da der Bebauungsplan nicht innerhalb einer Frist unter der Angabe von Gründen abgelehnt wurde. Der Bebauungsplan wurde gemäß Bescheid des Landratsamtes Bayreuth vom 4.9.1990 Nr. 3151-6/021-115-1 gemäß § 11 BauGB genehmigt.

f) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab ^{12.07.1990}... in ^{Gemeinde Aufseß}... gemäß § 12 BauGB zu Jedermanns Einsicht bereit.
Die Erteilung der Genehmigung bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am ^{12.07.1990}... ortsüblich durch ^{Yellow} bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.



Ref. 100... den 12.07.1990...
1. Bürgermeister

GEMEINDE AUFSESS		LANDKREIS BAYREUTH	
BEBAUUNGSPLAN AUFSESS - NORD		MASSTAB	1:1000
		BELAGE	4
		GEZEICHNET	la
		DATUM	UNTERSCHRIFT
INGENIEURBÜRO FRÖB	AUFGESTELLT	15.06.88	Fröb
HEINRICHSTRASSE 4	GEÄNDERT	23.09.88	Fröb
8600 BAMBERG	GEÄNDERT	01.03.89	Fröb
TELEFON 0951/200081	GEÄNDERT	15.09.89	Fröb
		23.02.90	