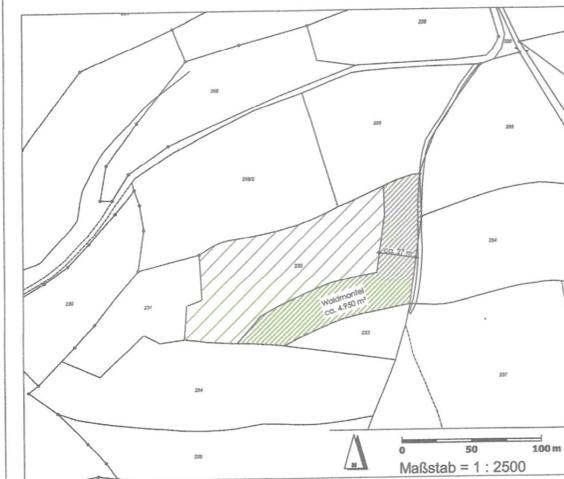




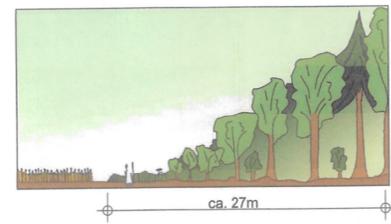
Erklärung Nutzungsschablone

Art der Nutzung		Geschosse
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse		Bauweise

Ausgleichsflächen



Ein optimal aufgebauter Waldrand ist stufig, strukturreich, bietet Platz für dynamische Prozesse und besteht aus drei eng miteinander verzahnten Zonen, dem **Waldmantel**, dem **Strauchgürtel** und dem **Krautsaum**. Bei Waldaußenrändern sollte eine Breite von mind. 10-30m erreicht werden.



Der Waldmantel stellt den Übergangsbereich zwischen dem geschlossenen, relativ dunklen Wald und dem lichterem Strauchgürtel dar. Er ist ungleichaltrig, locker aufgebaut und ermöglicht so das Vorhandensein von Licht- und Pionierbaumarten wie Birken, Aspen und Weiden. Auch Feldahorn, Traubenkirsche, Vogelbeere, Wildobst, Ahorn, Esche und Eiche, und generell viel Totholz machen den Waldmantel ökologisch wertvoll.

Der Strauchgürtel besteht überwiegend aus blüten-, beeren- und dornreichen Sträuchern und sorgt für die enge Verzahnung von Waldmantel und Krautsaum.

Im Krautsaum schließlich finden sich vorwiegend Kräuter und Gräser. Der Krautsaum wird extensiv genutzt und dient als Pufferzone gegen das intensiv genutzte Grünland.

Jegliche Art von Kleinstrukturen wie: Totholz, Reisighaufen, Bäche, Gräben, Tümpel, versumpfte Stellen, offene Stellen oder Trockenmauern machen den Waldrand ökologisch noch wertvoller.
(vgl. Büren, D., Diez, C., Bader, L., Budde, A. und Kaufmann, G. 1995, S. 10 f.)

Textteil zum Bebauungsplan der Gemeinde Aufseß
"Landwirtschaftlicher Betrieb und Biogasanlage Neuhaus", Landkreis Bayreuth

Grundlage des Bebauungsplans ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Aufseß vom 12.01.2016

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) **SO**
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse zulässig
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) **0,8**
 - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) **1,2**
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Bezüglich der Höhenfestsetzungen werden folgende Vorgaben gemacht:
- Fertigfußboden Oberkante im Erdgeschoss max. 50,0 cm über natürlichem Gelände in der Mitte des Gebäudes
- Wandhöhe max. 8,0 m über Fußboden Oberkante Erdgeschoss
- Dacheindeckungen** sind in den Farben rot, braun, grau, schwarz / anthrazit zulässig. Es wird angeregt, die Dächer zu begrünen.
- Fassaden** sind in Sichtbeton oder in unauffälligen Farben zu halten. Es wird angeregt, die Fassaden zu begrünen.
- Die Regelungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 sind zu beachten.
- Immissionsschutz durch Anlagen im Plangebiet**
Der Beurteilungspegel der im Plangebiet verursachten Geräusche darf an schutzbedürftigen Räumen in Einwirkungsbereich folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:
in dem umliegenden Dorfgebiet (maßgebliche Immissionsorte auf den Grundstücken Fl.Nr. 466/1 und 467/1)
tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 54 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 39 dB(A)
Bezugszeitraum für die Nachtzeit ist die lauteste Stunde.
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Informationsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise festgelegt. **O**
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO (Art. 7, Abs. 1, Satz 1, letzter Halbsatz BayBO)
- Die eingezeichneten Gebäude und Gebäudeteile stellen nur eine mögliche Anordnung dar. Sie sind nicht bindend!

- Verkehrsflächen**
 - Bestehende Straße (Ortsstraße)
 - Öffentlicher Feld- und Waldweg

- Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Die nur in geringen Mengen anfallenden Abwässer werden in geeignete Behälter gesammelt und durch die Anlagenbetreiber regelmäßig abgefahren (abflußlose Grube).
Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
Entwässerungspläne und Versickerungsberechnungen sind im Zuge des Bauantrages vorzulegen. Unbelastetes Niederschlagswasser wird über ausgewiesene Flächen versickert.

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) **P.G.**
 - Private Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§9 Abs. 1 Nm. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Aufgeschütteter Erdwall**
Dieser ist mit einheimischen Pflanzen aus der Gehölzliste zu begrünen.
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**
 - Pflanzgebote für heimische Einzelbäume (Hochstamm)**
Innerhalb der privaten Grünflächen gemäß Pflanzliste. Die Planeinträge sind legemäßig nicht bindend.
 - Im Bauantrag wird die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes gefordert.**

- Pflanzliste Erdwall**

Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)
Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Baumhasel (<i>Corylus colluma</i>)
Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>)	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Trauer-Weide (<i>Salix alba Tristis</i>)
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	Gemeine Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	
- Hecke**
Auf einer Breite von 5,00 m ist als südlicher Abschluss begrünter Flächen eine Hecke (z.B. Schielehorn) zu pflanzen. Abgrenzende Hecke ist späterer Bauantrag anzupassen. **Hecke**

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Ausgleichsflächen**
Die Nagengast BEN GbR hat sich zur Regelung für die Schaffung und Sicherung der Ausgleichsflächen verpflichtet und nachstehende Fläche ausgewiesen. Siehe Lageplanausschnitt M 1:2500.

- Flurstück 232, Gemarkung Neuhaus**
Der bestehende Wald wird nach einem Vorbereitungshieb mit Buchen und anderen Laubbaumarten unterpflanzt, um künftig auf ganzer Fläche einen Fichten-Buchen-Mischbestand mit wesentlich höherer Biodiversität zu erreichen. Die Maßnahme muss forstfachlich intensiv begleitet werden. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, spätestens jedoch mit Beginn der ersten Baumaßnahmen bereit- bzw. herzustellen. Die dauerhafte dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen mit Grundbucheintrag wurde durch den Abschluss einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit - zugunsten der Gemeinde Aufseß (in deren Zuständigkeit die Planungshoheit für die vorgenannte Bauleitplanung) und - zugunsten des Freistaates Bayern - vertreten durch das Landratsamt Bayreuth - Untere Naturschutzbehörde-, mit notarieller Urkunde des Notars Dr. Georg, Seitz, Hollfeld, vom 18.04.2017, Urk.Rolle Nr. 370/2017, gesichert.

- Pflanzliste Waldmantel (Ausgleichsfläche)**
 - Laubbäume** (mind. H. 3xv., m. DB., STU 16-18)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
 - Wildobst**

Holzapfel	Walnuss
Holzbirne	Wildapfel
Eisbeere	Vogelkirsche
Speierling	Wildbirne
Mispel	

- Sträucher** (Größe: mind. Str., 2xv., 150-175 cm)

Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)
Hain-Buche (<i>Carpinus betulus</i>)
Haselstrauch (<i>Corylus avellana</i>)
Roter-Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Eingriffeliger Weissdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
Holunder (<i>Sambucus</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Evonymus europaeus</i>)
Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

- Einfriedigungen**
Innerhalb des Grundstückes sind offene Einfriedigungen (z.B. Maschendraht- oder Holzlatenzäun etc.) zulässig, max. Höhe 2,00 m, Sockelmauern sind unzulässig (zur Durchgängigkeit für Kleintiere). Zur südlichen Grenze müssen Einfriedigungen einen Abstand von 1,50 m einhalten.

- Hinweise**
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Höhenlinien
 - Flurstücksnummern
 - Bestehende bauliche Anlagen
 - Bestehende Böschungen

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.** Unbelastetes Niederschlagswasser wird gesammelt und über belebte Bodenzone versickert. Die Oberflächenentwässerung ist rechnerisch nachzuweisen und im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- Grenzabstände bei Bepflanzungen**
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Bestimmungen des AG BBG einzuhalten.
- Denkmalpflege**
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den 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 DSchG. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die Planung und der Betrieb der Anlage ist gemäß den Festsetzungen des Biogasanlagen-Handbuchs durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Der Gemeinderat Aufseß hat in der Sitzung vom 12.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom **26. August 2016** bis **28. September 2016**, die vorzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) gem. Benachrichtigung vom **12. August 2016** für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Aufseß, 04. Oktober 2016
Bauerlein, Erster Bürgermeister

B Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung / Umweltbericht in der Fassung vom 25.01.2016, geä. 14.12.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lt. Benachrichtigung vom 19.01.2017 für die Dauer eines Monats beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung / Umweltbericht in der Fassung vom 25.01.2016, geä. 14.12.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2017 bis 28.02.2017 öffentlich ausgelegt.

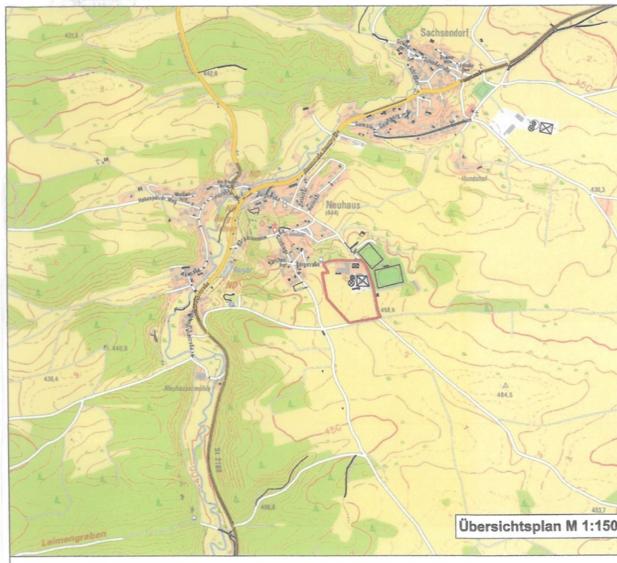
Aufseß, 03.03.2017
Bauerlein, Erster Bürgermeister

C Die Gemeinde Aufseß hat mit Beschluss des Gemeinderates Aufseß vom 11.04.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.01.2016, geä. 14.12.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aufseß, 02.05.2017
Bauerlein, Erster Bürgermeister

D Der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.01.2016, geä. 14.12.2016 wurde am **2.8.2017**, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf Rechtsfolgen der §§ 44, 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Aufseß, **30. Sep. 2017**
Bauerlein, Erster Bürgermeister



Gemeinde Aufseß
Neuhaus Hochstahl
Aufseß

GEMEINDE AUFSEß
LANDKREIS BAYREUTH

BEBAUUNGSPLAN
Landwirtschaftlicher Betrieb und Biogasanlage Neuhaus - BERGSTRASSE -

Fassung vom: 25.01.2016
ergänzt / geändert: 14.12.2016

Architekt- und Sachverständigenbüro
SCHWARZMANN + STAUDT

Stephan Schwarzmann, Fürststraße 1, 95145 Hollfeld
Dipl.-Ing. Architekt (FH) 95145 Hollfeld
Info@architekturbuero-schwarzmann.de T 09274 5 22
www.architekturbuero-schwarzmann.de F 09274 8 01 22

PR.-NR. 168 - 14.12.2016