

GEMEINDE ORTSTEIL

AUFSEß NEUHAUS

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Neuhaus, "Hutäcker" Gemeinde Aufseß

Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO)	WA
1.1.	Allg. Wohngebiet	
1.2.	Stellplätze nach Art. 52 BayBO als Einzel-, Doppel- oder Grenzgaragen	G
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 16.2. und 17 BauNVO)	
2.1.	Zahl der Vollgeschosse Z Z = 2 = Höchstgrenze	II
2.2.	Grundflächenzahl	GRZ 0,3
2.3.	Geschoßflächenzahl	GFZ 0,5
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)	
3.1.	Offene Bauweise	O
3.1.1.	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
3.2.	Baugrenzen	---
3.3.	Grundstücksgrenzen	
3.3.1.	Vorhandene Grundstücksgrenzen	o—o
3.3.2.	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	- - -
3.4.	Baugestaltung	
3.4.1.	Satteldach Dachform	SD
3.4.2.	Dachneigung	35° - 45°
3.4.3.	Firstrichtung	→
3.4.4.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	

Weitere Festsetzungen:

Dacheindeckung:	rote Ziegel
Dachgauben:	In stehender Form als Einzelgauben zulässig
Dachvorstand:	max 60 cm
Kniestock:	0 - 50 cm
Dachwohnungen und Untergeschoßwohnungen:	keine Beschränkungen
Garagen und Nebengebäude:	
Dachneigung:	wie Wohngebäude
Dachdeckung:	wie Wohngebäude
Größe:	Doppelgarage mit Nebenraum: Kellergaragen nicht zulässig

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Individuell gestaltete Bauentwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planfestsetzungen abweichen, (z. B. Überschreitung der Baugrenzen, versetzte Geschosse) sind als Ausnahmen zugelassen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO muß jedoch gewährleistet sein.

Sockel- und Geländehöhen:

Die Oberkante der Kellerdecke darf bei Untergeschosswohnungen bis 0,50 m über dem natürlichen Gelände bergseits liegen. Die EFOK ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

Fassadengestaltung:

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig, dies gilt auch für Einfriedungen, Balkon- und Terrassenverkleidungen.

Einfriedungen:

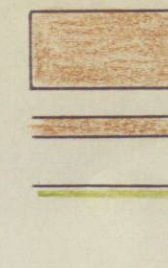
Höhe, einschließlich des Sockels einheitlich 1,00 m - Sockelhöhe höchstens 20 cm, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Längs der öffentlichen Wege sind Einfriedungen aus Holzplatten oder Maschendraht mit Hinterpflanzung herzustellen. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Gehweg und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 5,00 m beträgt. Bei einseitigem Gehweg sind an den Fahrbahnrandern keine Mauersockel zugelassen. Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,00 m über Oberkante Straße nicht übersteigen. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufgeschlagen werden. Stützmauern werden nicht zugelassen! Höhenunterschiede müssen hinter dem Zaun als Böschung überwunden werden, die bepflanzt werden können. Die Einfriedungen müssen mit dem Straßengefälle verlaufen, ohne sogenannte Treppe. Zaunsockel sollten in den Straßen möglichst einheitlich hergestellt werden. Sofern dem Gelände entsprechend Böschungen erforderlich werden, haben die die Anlieger zu dulden. Desgleichen die Betonrückenstützen von Randeinfassungen.

Grenzgaragen:

Werden Garagen giebelseitig, hangseitig als Grenzgaragen errichtet, so darf die zulässige Traufhöhe gem. Art. 7, Abs. 5 BayBO überschritten werden. Die Oberkante des fertigen Garagenfußbodens darf max. 10 cm über dem Straßenniveau im Zufahrtbereich liegen. Für bergseitige Grenzgaragen gilt diese Regelung nicht.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11. BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.2. Gehsteig
- 4.3. Begrenzung der Verkehrsflächen
- 4.4. Fußweg



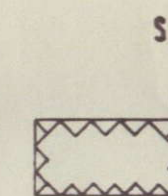
5. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1.13. BauGB)

- 5.1. geplante Versorgungsanlage



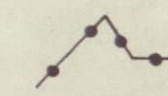
6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 6.1. Flächen für Stellplätze und Garagen
- 6.1.1. Stellplätze
- 6.1.2. Garagen
- 6.2. Von der Bebauung freizuhalten Flächen



Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Erfindungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

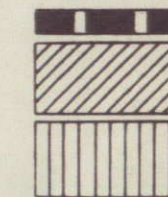
6.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



6.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.5. Vorhandene Wohngebäude

6.6. Vorhandene Nebengebäude



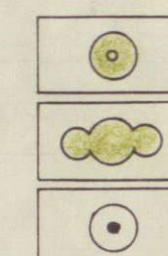
6.7. Erschließungsleitungen wie Fernspretleitungen und Stromleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

6.8. Oberflächenwasser

- 6.8.1. Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern zu lassen, oder in Regenrückhaltebecken (Zisternen) aufzufangen.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1.15.)

- 7.1. Pflanzgebot für Bäume, Wuchsklasse I
- 7.2. Pflanzgebot für Buschgruppen
- 7.3. Erhaltung von Bäumen



a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 1.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27. Mai 1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02. Okt. 1992 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Nov. 1992 bis 1.8. Dez. 1992 öffentlich ausgelegt.



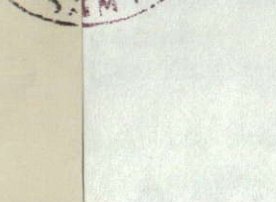
Aufseß, den 21. Dez. 1992
(Gemeinde)
Hertling
(Bürgermeister)

b) Die Gemeinde Aufseß hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30. Nov. 1993 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 5. Feb. 1993 als Satzung beschlossen.



Aufseß, den 08. Juni 1994
(Gemeinde)
Hertling
(Bürgermeister)

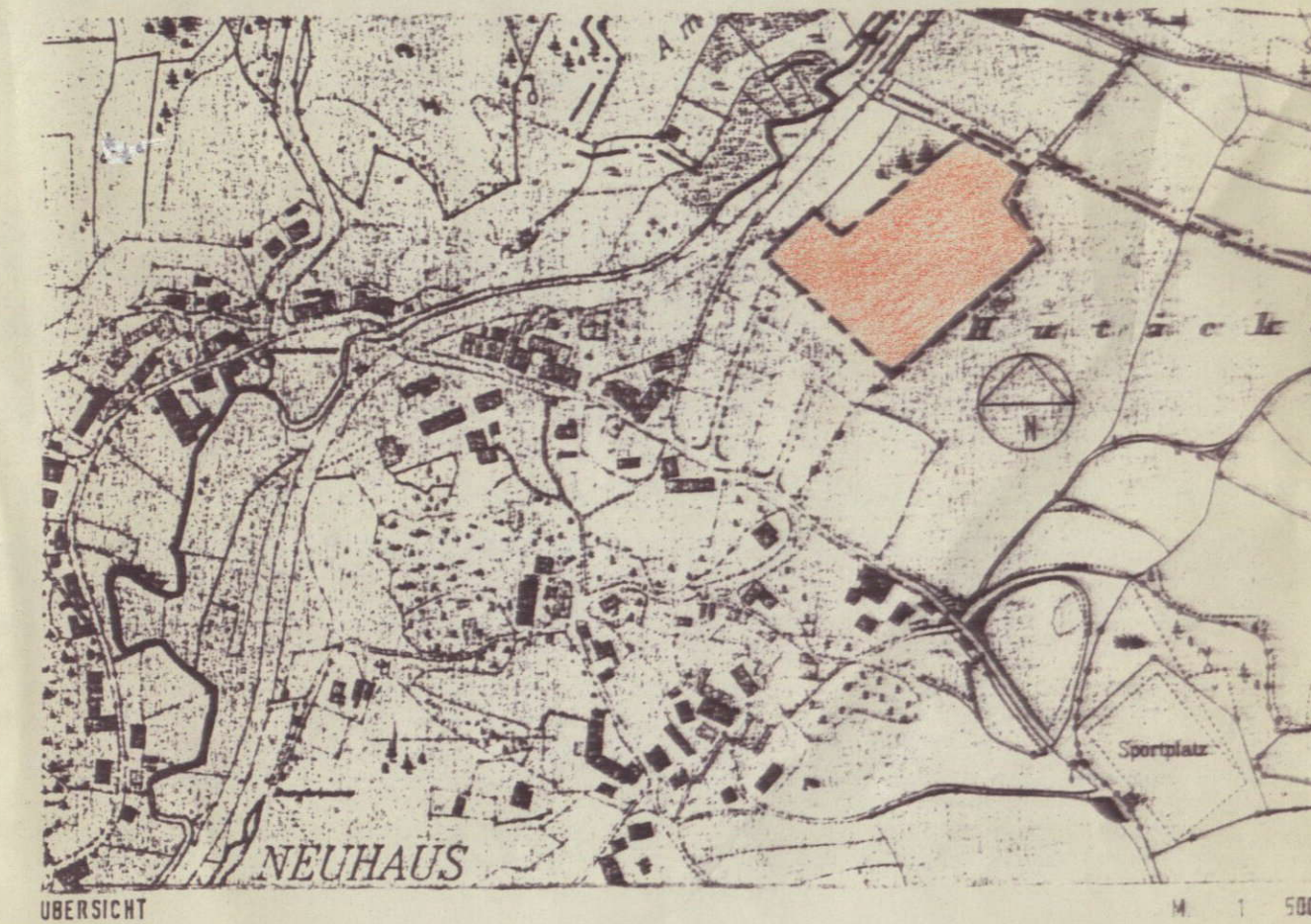
c) Dem Landratsamt Bayreuth wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 20.01.1994 gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Bayreuth hat mit Schreiben vom 18. Mai 1994 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 10. Juni 1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Aufseß und in den Geschäftsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld, 96142 Hollfeld, Marienplatz 18, 1. Stock, Zimmer 1.02, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 4 BauGB sowie des § 214 BauGB ist hingewiesen.



Aufseß, den 13. Juni 1994
Hertling
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "HUTÄCKER" GEMEINDE AUFSEß ORTSTEIL NEUHAUS

A. Ausfertigung



ARCHITEKT:

DATUM / UNTERSCHRIFT:

STEMPEL

25. Feb. 1993

ARCHITEKTURBÜRO
SCHLOSSER + KELLER
ARCHitekten/Dipl.Ingenieure (FH)
HARTMANNSTRASSE 7
8600 BAMBERG
TEL. 0951/180670 FAX 0951/180632

