

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan vom 21.09.1987

Grundlage der Bebauungsplanausarbeitung sind die Beschlüsse des Gemeinderates Aufseß vom 15.09.1987

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 Geschosßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
für eingeschossige Bauweise
für zweigeschossige Bauweise

0,3

0,6

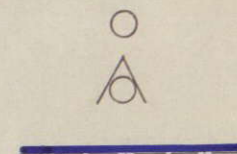
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) u. § 18 BauNVO)
II als Höchstgrenze, II (I + D)

0,3

II (I + D)

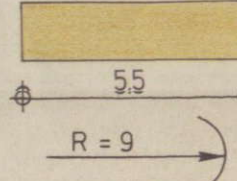
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise
3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
3.2 Baugrenze

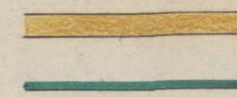


6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

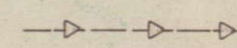
- 6.1 Straßenverkehrsflächen
mit Maßzahl
mit Kurven- und Einmündungsradius



- 6.2 Fußweg
6.3 Straßenbegrenzungslinie



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



9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünflächen



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

- 13.1 Grünzug als Abschluß zur freien Landschaft hin (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



- 13.1.1 Pflanzgebot für Obstbäume bzw. großkronige Laubbäume



- 13.1.2 Pflanzgebot für freiwachsende Hecken mit heimischen Laubgehölzen

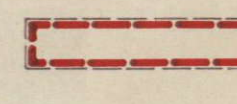


- 13.2 Erhaltung bestehender Hecken (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)



15. Sonstige Planzeichen

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



Stellplatz

St

Garage

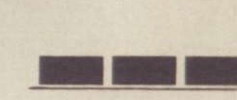
Ga

- 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 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.

- 1.2 Balkone sind zugelassen

2. Dachgestaltung

- 2.1 Dachform
Satteldach SD, Walmdach WD

SD, WD

- 2.2 Dachneigung

38 - 48°

- 2.3 Firststrichtung
Bei allen erdgeschossigen Wohngebäuden ist sowohl SD als auch WD unter Einhaltung der verbindlichen Hauptfirststrichtung zulässig.

- 2.4 Dacheindeckung
rot getönte Ziegel oder Betondachsteine

- 2.5 Dachaufbauten
bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig

- 2.6 Dachvorstand: max 0,60 m

- 2.7 Kniestock: max 0,50 m

3. Garagengestaltung

- 3.1 Dachneigung
Flachdach, Pultdach (0 - 10°) oder Satteldach (Dachneigung wie Wohngebäude); beim Anbau an Hauptgebäude auch Schleppdach zum Hauptgebäude möglich.

- 3.2 Dacheindeckung
Kiespressdach oder dunkler Wellleternit, bzw. Eindeckung wie Wohngebäude.

- 3.3 Kniestock: Nicht gestattet

- 3.4 Kellergaragen: Nicht gestattet

- 3.5 Bei beidseitigem Grenzsanbau von Garagen ist eine einheitliche Gestaltungsweise anzustreben. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 6,0 m einzuhalten. Er darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

4. Einfriedungen
Sockelhöhe max. 20 cm mit eventueller Hinterpflanzung oder Sockel mit Holzzaunaufbau. Gesamthöhe einschließlich Sockel nicht höher als 1,00 m, gemessen über der fertigen Gehsteig- bzw. Straßendecke. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen. Bei keinem oder bei einseitigem Gehweg sind an den Fahrbahnrandern keine Mauersockel, Einfriedungen o.ä., zugelassen. Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,00 m über Oberkante Straße nicht überschreiten. Türen und Tore dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. 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. Erforderliche Böschungen und Rückenstützen haben die Anlieger zu dulden. Sockel sind zur freien Landschaft hin nicht gestattet.

5. Sockel- und Geländehöhen
Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 0,50 m über dem endgültigen Gelände liegen = Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten. Die EFOK ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen. Auch 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 Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen von obigen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Hinweise

1. Vorhandene Wohngebäude
2. Vorhandene Nebengebäude
3. Parzellierung
3.1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
3.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Höhengichtlinien
5. 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 Stromversorgungs-kabel 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.

6. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB
Individuell gestaltete Bauentwürfe, die geringfügig von den Grundzügen der Planungs-festsetzungen abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen, Verlegung des Firstes unter Einhaltung der Hauptfirststrichtung, 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 27. Okt. 1987. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13. Jan. 1988 ortsüblich bekanntgemacht.



den 14. Jan. 1988

Berling
1. Bürgermeister

- b) Öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch am 28. Jan. 1988



den 29. Jan. 1988

Berling
1. Bürgermeister

- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom 29. Aug. 1988 bis einschließlich 30. Sep. 1988 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadt-/Gemeinderates vom 12. Juli 1988 und der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 10. Aug. 1988 der Stadt/Gemeinde.



den 30. Okt. 1988

Berling
1. Bürgermeister

- d) Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluß des Stadt-/Gemeinderates vom 24. Jan. 1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



den 25. Jan. 1989

Berling
1. Bürgermeister

- e) Die Stadt/Gemeinde hat gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21. März 1989 dem Landratsamt Aufseß den Bebauungsplan angezeigt / den Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

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 unter der Angabe von Gründen abgelehnt wurde. (Genehmigt mit Bescheid vom 16.05.89 Nr.: 5151-6/024-115-6)



den 17. Mai 1989

Berling
1. Bürgermeister

- f) Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 26. Mai 1989 in Großsch. Aufseß gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit. Die Genehmigungsfrist bzw. die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 26. Mai 1989 ortsüblich durch Aufseß bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.



den 29. Mai 1989

Berling
1. Bürgermeister

GEMEINDE AUFSEß		LANDKREIS BAYREUTH	
BEBAUUNGSPLAN FÖHRENTTEICH		HASSTAB	1: 1000
		BLÄTTER	4
		GEZEICHNET	LAHNER
		DATUM	UNTERSCHRIFT
INGENIEURBÜRO FRÖB HEINRICHSTRASSE 4 8600 BAMBERG TELEFON 0951/200081	AUFGESTELLT	21. 09. 87	<u>Fröb</u>
	GEÄNDERT	18. 07. 88	<u>Fröb</u>
	GEÄNDERT		
	GEÄNDERT		