

MS-6
6/11

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) WA
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) für eingeschossige Bauweise 0,3
für zweigeschossige Bauweise 0,6
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) 0,3
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) u. § 18 BauNVO) II als Höchstgrenze, II (I + D) 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 SS
mit Kurven- und Einmündungsradius R = 9
 - 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 []
 - Garage Gc
 - 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) [] [] []

- 2.3 Firstrichtung
Bei allen erdgeschossigen Wohngebäuden ist sowohl SD als auch WD unter Einhaltung der verbindlichen Hauptfirstrichtung 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 Well eternit, bzw. Eindeckung wie Wohngebäude.
 - 3.3 Kniestock: Nicht gestattet
 - 3.4 Kellergaragen: Nicht gestattet
 - 3.5 Bei beidseitigem Grenzanbau 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 Latzen 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 übersteigen. 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 Treppung. 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. Höhenschichtlinien []
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 Hauptfirstrichtung, versetzte Geschosse, ungleiche Dachneigung!) sind als Ausnahme zugelassen! Die Einhaltung der Abstandsflächen muß jedoch gemäß Art. 6 BayBO gewährleistet sein.

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

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°

a) Aufstellung beschlossen vom ~~Stadt~~-/Gemeinderat in der Sitzung am 27. Oktober 1987
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 7 Abs. 1 BauGB
am 13. Januar 1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Aufseß 14. Januar 1988
den
gez. Hertling
1. Bürgermeister

b) öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch
am 28. Januar 1988

Aufseß 29. Januar 1988
den
gez. Hertling
1. Bürgermeister

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

Aufseß 03. Oktober 1988
den
gez. Hertling
1. Bürgermeister

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

Aufseß 25. Januar 1989
den
gez. Hertling
1. Bürgermeister

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

Anzeigeverfahren: Der Bebauungsplan ist genehmigt, da das Landratsamt Bayreuth
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 Beschluß vom 18.05.1989, Az.: 561-810/21-115-6)

Aufseß 17. Mai 1989
den
gez. Hertling
1. Bürgermeister

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

Aufseß 29. Mai 1989
den
gez. Hertling
1. Bürgermeister

GEMEINDE AUFSEß	
LANDKREIS BAYREUTH	
BEBAUUNGSPLAN	
FÖHRENTEICH	
MAßSTAB	1 : 1000
GEZEICHNET	LAHNER
DATUM	UNTERSCHRIFT
AUFGESTELLT	21. 09. 87 <i>Fröb</i>
GEÄNDERT	18. 07. 88 <i>Fröb</i>
GEÄNDERT	
GEÄNDERT	

INGENIEURBÜRO FRÖB
HEINRICHSTRASSE 4
8600 BAMBERG
TELEFON 0951 / 200081