

GEMEINDE AUFSESS

ORTSTEIL HOCHSTAHL

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Hochstahl, "Buchäcker" Gemeinde Aufseß

Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- | | |
|--|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO) |  |
| 1.1. Allg. Wohngebiet | |
| 1.2. Stellplätze nach Art. 52 BayBO als Einzel-, Doppel- oder Grenzgaragen |  |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16.2. und 17 BauNVO) | |
| 2.1. Zahl der Vollgeschosse Z
Z = 2 = Höchstgrenze | E+D bzw. 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 |  |
| 3.1.1. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| 3.2. Baugrenzen |  |
| 3.3. Grundstücksgrenzen | |
| 3.3.1. Vorhandene Grundstücksgrenzen |  |
| 3.3.2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |  |
| 3.4. Baugestaltung | |
| 3.4.1. Satteldach Dachform |  |
| 3.4.2. Dachneigung | 35° - 45° |
| 3.4.3. Firstrichtung |  |

Weitere Festsetzungen:

- Dacheindeckung:** rote Ziegel
- Dachgauben:** in stehender Form als Einzelgauben zulässig
- Dachvorstand:** max 60 cm
- Kniestock:** 0 - 50 cm
- 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 nicht höher als 0,50 m über der festgelegten Straßenoberkante liegen. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Die EFOK ist von der Gemeinde an Ort und Stelle festzulegen.

Fassadengestaltung:

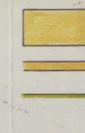
Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen. Die Verwendung von zueinander kontrastierenden Farben ist nicht zulässig, dies gilt auch für Einfriedungen, Balkon- und Terrassenverkleidungen.

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 Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 5,00 m beträgt. Bei einseitigem Gehweg sind an den Fahrbahnrändern 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 Straßenverlauf verlaufen, ohne sogenannte Treppung. Zaunsockel sollten in den Straßen möglichst einheitlich hergestellt werden. Sofern dem Gelände entsprechend Böschungen erforderlich werden, haben die sdie Anlieger zu dulden. Desgleichen die Betonrückenstützen von Randeinfassungen. 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.

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

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

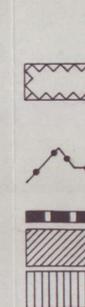


5. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1.13. BauGB)

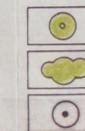
- 5.1. geplante Versorgungsanlage

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



8. Nachrichtliche Hinweise

- Teilbereiche innerhalb des Baugebietes werden mit Immissionsduldungsdienstbarkeiten belastet. Abstand zur Emissionsquelle bis zu 135 m.
- 8.1. Grenze Immissionsbereich
- 8.2. Emissionsquelle



- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.91 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.91 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans, welcher vom Gemeinderat in der Sitzung am 06.10.98 gebilligt wurde, lag mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.98 bis 19.11.98 öffentlich aus. Eine ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am 12.10.98. Gleichzeitig führte die Gemeinde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durch.
- c) Die Gemeinde Aufseß hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.99 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Eine Genehmigung nach § 10, Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
- d) Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde Aufseß wurde am 26.03.99 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Aufseß, den 26.04.99

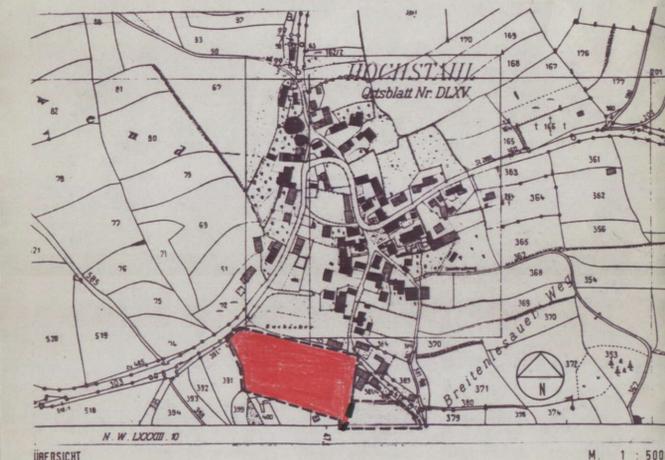
GEMEINDE AUFSESS

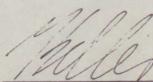
Bauerlein
Erster Bürgermeister



(Siegel)

BEBAUUNGSPLAN "BUCHÄCKER" GEMEINDE AUFSESS ORTSTEIL HOCHSTAHL



ARCHITEKT:	DATUM / UNTERSCHRIFT:
STEMPEL	15.09.1998
 	

**Anlage zum
Bebauungsplan Buchäcker in Hochstahl, Gemeinde Aufseß**

Ergänzende Höhenfestlegungen:

- | | | |
|------|-------------------------|--------|
| 1. | Max. Geschosshöhe im EG | |
| 1.1. | Wohnhaus | 3.00 m |
| 1.2. | Garage und Nebengebäude | 2.75 m |

2. Höhenlage der Gebäude im Gelände

- 2.1. Wohnhäuser

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,75 m über dem vorhandenen Geländeniveau an der höchsten Stelle des natürlichen Geländes im Bereich der Gebäudeaußenwand liegen.

- 2.2. Garagen

- 2.2.1. Talseitig (nördlich von der Erschließungsstraße gelegene Grundstücke)

Festlegung wie beim Wohnhaus, unter der Einschränkung daß diese Höhe 0,10 m des geplanten Straßenniveaus im Einfahrtbereich nicht überschreitet.

- 2.2.2. Hangseitig (südlich von der Erschließungsstraße gelegene Grundstücke)

Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß darf die natürliche Geländehöhe im Einfahrtbereich um max. 15 cm überschreiten.

Bamberg, 15.09.1998

**ARCHITEKTURBÜRO
SCHLOSSER+KELLER**
ARCHitekten/DIPL.INGENIEURE (FH)
GÖNNERSTRASSE 10
96050 BAMBERG
TEL. 0951/9230485 FAX 0951/9230487

