

# GEMEINDE AUFSESS ORTSTEIL NEUHAUS

M 1:500

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "HUTÄCKER III" GEMEINDE AUFSESS, ORTSTEIL NEUHAUS

### Planrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB):

1.	Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1-3 BauNVO)	WA
1.1.	Allgemeines Wohngebiet	WA
2.	Maß der baulichen Nutzung (§16.2. und 17 BauNVO)	I + D
2.1.	Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss kann als Vollgeschoss ausgebildet werden)	GRZ 0,3
2.2.	Grundflächenzahl	GFZ 0,5
2.3.	Geschoßflächenzahl	GFZ 0,5
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§22 und 23 BauNVO)	0
3.1.	Offene Bauweise	0
3.1.1.	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
3.2.	Baugrenzen	---
3.3.	Grundstücksgrenzen	—
3.3.1.	Vorhandene Grundstücksgrenzen	—
3.3.2.	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	---
3.3.3.	Teilungsgenehmigung (gemäß §19 BauGB) Die Teilung eines Grundstücks bedarf in jedem Falle der Zustimmung der Gemeinde.	—
3.4.	Baugestaltung	SD
3.4.1.	Dachform Satteldach	SD
3.4.2.	Dachneigung	38 bis 48 Grad
3.4.3.	Firststrichtung	—
3.4.4.	Mit Geh.- Fahr.- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	—
3.4.5.	vorh. Abwasserkanal mit Schächten	—

4.	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1.11. BauGB)	
4.1.	Straßenverkehrsflächen	—
4.2.	Begrenzung der Verkehrsflächen	—
4.3.	Fußweg	—
5.	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	
5.1.	Flächen für Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.	
5.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	—
5.3.	Vorhandene Wohngebäude	—
5.4.	Vorhandene Nebengebäude	—
5.5.	Erschließungsleitungen wie Fernspretleitungen und Stromleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.	
5.6.	Oberflächenwasser	
5.6.1.	Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück ggf. in Zisternen aufzufangen und gegebenenfalls versickern zu lassen.	
6.	Grünflächen (§9 Abs. 1.15.)	
6.1.	Pflanzgebot für Bäume, Wuchsklasse I	—
6.2.	Pflanzgebot für Buschgruppen	—

### Weitere Festsetzungen:

Dacheindeckung	rote Ziegel (naturrot und engobiert)
Dachgauben.	in stehender Form als Einzelgauben und Doppelgauben, bis max. 2,50 m Breite zulässig Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m die Addition der gesamten Gaubenbreiten darf 50% der Traufhöhe nicht überschreiten
Dachüberstand.	max. 70 cm

Kniestock.	die Kniestockhöhe kann bis max. 50 cm Aufmauerung über die Oberkante der Rohdecke Dachgeschoss betragen.
Dachwohnungen und Untergeschosswohnungen.	Keine Beschränkungen
Garagen und Nebengebäude.	Festsetzungen wie Hauptgebäude
Größe.	Doppelgarage mit Nebenraum; Garagenunterkellerung ist 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 Landesbauordnung muss jedoch gewährleistet sein.
Sockel- und Geländehöhen.	Baureihe nördlich von der geplanten Erschließungsstraße.  Die Oberkante der Kellerrohdecke darf an keiner Stelle höher als die Straßenoberkante im Grundstücksbereich liegen. Sollte sich bei Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen bedingt durch den Geländeverlauf nach Landesbaurecht ergeben, dass das Kellergeschoss als Vollgeschoss einzustufen ist, ist dies zulässig. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.  Baureihe südlich von der geplanten Erschließungsstraße.  Die Höhenlage des Kellergeschosses ist in jedem Falle so auszubilden das nach Landesbaurecht kein Vollgeschoss entsteht. Die Oberkante der Kellerrohdecke darf bis 0,50 m über dem natürlichen Gelände bergseits liegen. Maßgebend für die Höhenfestlegung ist der Schnittpunkt zwischen der bergseitig geplanten Gebäudeaußenwand und dem natürlichen Gelände an der höchsten Stelle.  Die Höhenlage ist von der Gemeinde an Ort und Stelle mit 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.

### Ökologischer Flächenausgleich / Eingriffsregelung

Die Gemeinde schafft für den Eingriff einen Ausgleich, indem im gemeindlichen Mühlholz in der Gemeinde Sachsendorf (Fl. Nr. 236/2) Durchforstungsmaßnahmen durchgeführt werden, wodurch ein höherer Laubholzanteil entsteht. Diese Ausgleichsmaßnahme ist auf einer Fläche von insgesamt 5000 m<sup>2</sup>, verteilt auf einen Zeitraum von 3 Jahren in Absprache mit Unterer Naturschutzbehörde und Forstamt durchzuführen.

### Zufahrten / Zugänge zu den Baugrundstücken

Unmittelbare Zufahrten zur Staatsstraße 2189 sind nicht zulässig. Die Anlegung von fußläufigen Verbindungen von den Baugrundstücken zu dem vorbeifahrenden Geh- und Radweg wird jedoch gestattet.

MS-10

## Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Hutäcker III“ im Ortsteil Neuhaus der Gemeinde Aufseß

- Der Gemeinderat Aufseß hat in der Sitzung vom 10.04.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hutäcker III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung wurde am 25.04.2001 angeheftet und am 23.05.2001 wieder entfernt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2002 wurde durch den Gemeinderat Aufseß in der Sitzung am 19. Februar 2002 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2002 bis 18.03.2002 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Eine ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung erfolgte am 20.02.2002. Die Bekanntmachung wurde am 20.02.2002 angeheftet und am 02.04.2002 wieder entfernt. Gleichzeitig führte die Gemeinde Aufseß die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durch.
- Der Gemeinderat Aufseß hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.04.2002 nach Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.2002 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 11.04.2002. Die Bekanntmachung wurde am 12.04.2002 angeheftet und am 13.05.2002 wieder entfernt. Einer Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Bayreuth bedarf es nicht, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
- Der Bebauungsplan ist seit Bekanntmachung vom 12.04.2002 in Kraft getreten und somit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen im Falle evtl. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 BauGB sowie evtl. Mängel der Abwägung ist hingewiesen worden.

Aufseß, den 14. Mai 2002

GEMEINDE AUFSESS



Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN "HUTÄCKER III" GEMEINDE AUFSESS ORTSTEIL NEUHAUS

ORT/DATUM

BAMBERG, 09.04.2002

STEMPEL/UNTERSCHRIFT



ARCHITEKTEN  
SCHLOSSER & KELLER

ARTUR-LANDGRAF-STRASSE 70, 96049 BAMBERG  
FON 0951 / 9230485 FAX 0951 / 9230487