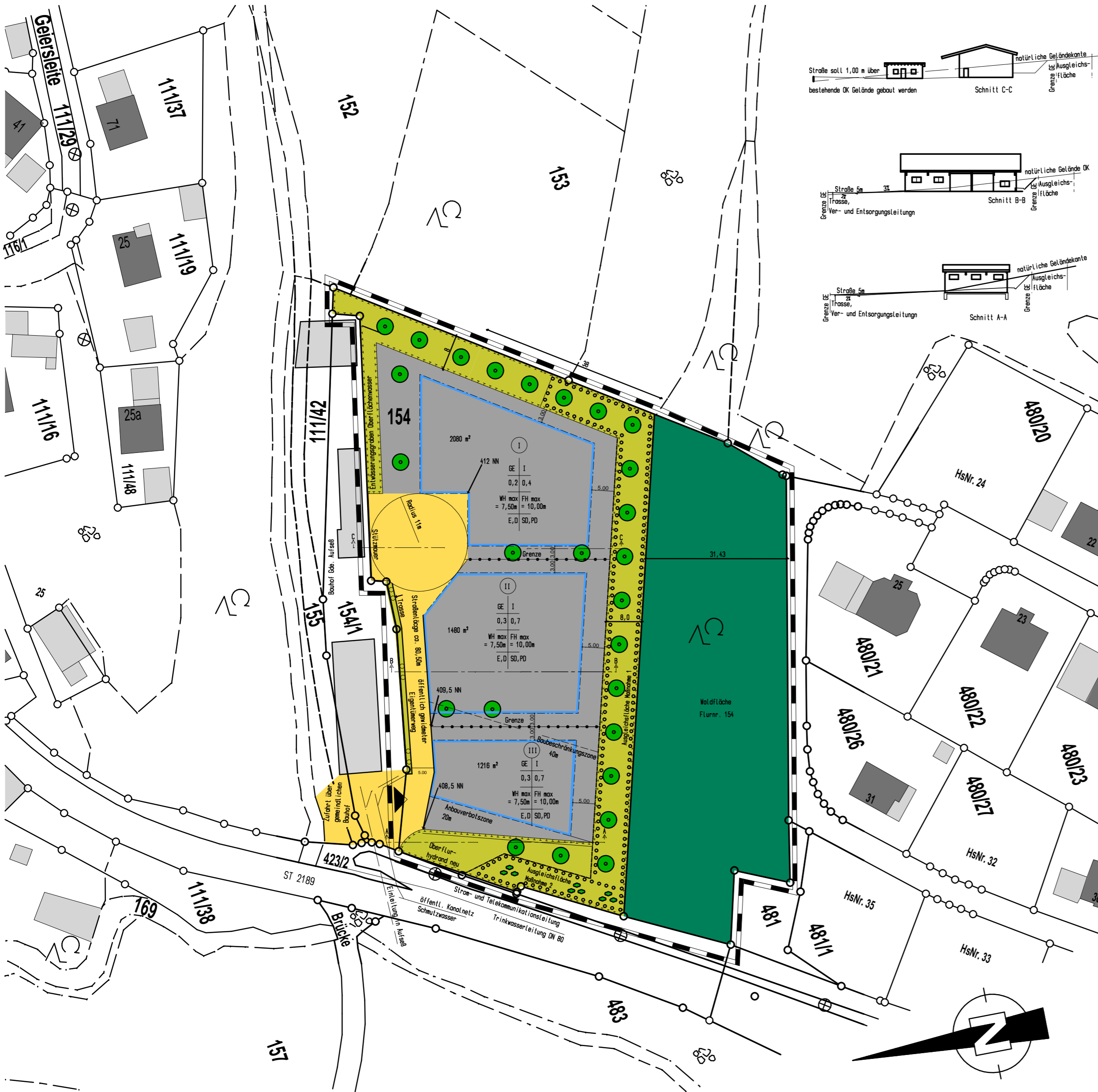


**Präambel**

Die Gemeinde Aufseß erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bauhof".



Textteil zum Bebauungsplan Gewerbegebiet am Bauhof, Sachsendorf der Gemeinde Aufseß, Ortsteil Sachsendorf, Gemarkung Sachsendorf. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates von Aufseß vom 08.08.2023.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB BauNVO und PlanZV

1. Erster Abschnitt **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
  - 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 BauNVO wird festgelegt, dass die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen wird.
2. Zweiter Abschnitt **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 2.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - 2.2 Baugrenzen/Baufeld (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Über den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO.
  - 2.3 Anzahl der Geschosse Sämtliche Gebäude sind als eingeschossige Gebäude auszuführen
  - 2.4 Geschosflächenzahl (GFZ) 0,2 / 0,3 / 0,3
  - 2.5 Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 / 0,4 / 0,7
  - 2.6 Maximal zulässige Firsthöhe über NN max FH = 10,00m
  - 2.7 Maximal zulässige Wandhöhe über NN max. WH = 7,50m
  - 2.8 Zulässiges - Erdgeschoss, Dachgeschoss - Satteldach, Pultdach
  - 2.9 Baufelder
  - 2.10 Höhenangabe über Normalnull, für die Ermittlung der First- und Traufhöhe
  - 2.11 **Anbauverbotszone** nach Art. 23 BayStrVG, 20 m vom äußeren Rand der Hauptfahrbahnedecke bzw. bei vorhandenem Radweg der äußeren Radwegrand. Innerhalb dieser sind auch Werbende- bzw. Hinweiszeichen verboten. Zulässig sind nur Stellplatzflächen und Bepflanzungen. **Baubeschränkungszone** nach Art. 24 BayStrVG, 40 m vom Fahrbahnrand, Errichtung von baulichen Anlagen im Einverständnis mit der Straßenbaubehörde.
  - 2.12 Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,50m sind zulässig
  - 2.13 Überbaubare Fläche
  - 2.14 Trasse für Ver- und Entsorgungsleitungen, 1,00 m breit
  - 2.15 Perfschnur, Änderung der Bezugsfläche für festgesetzte Maße
3. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 3.1 Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg Die Straße soll im Verlauf nach Osten um ca. 1,00 m über das bestehende natürliche Gelände angeben werden. Die Deckfläche soll als wassergebundene Schicht ausgeführt werden. Entlang der Grenze zum gemeindlichen Bauhof wird die Anhebung durch eine Stützmauer gesichert.
  - 3.2 Maßzahlen
  - 3.3 Radius
  - 3.4 Offene Stellplatzflächen sind in der Anbauverbotszone erlaubt
4. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 Grünflächen sind zu mind. 50 % als mehrjährige Blumenwiese anzulegen und zu pflegen
5. **Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Landschafts** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
  - 5.2 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB auf Flurnr. 154, Gemarkung Sachsendorf, als externe ökologischen Ausgleichsfläche gemäß Plan. Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grundsteinbarkeit des Freistaates Bayern zu sichern.
  - 5.3 Auf dem Teilstücken der Flurnummer 154, Gemarkung Sachsendorf, werden als ökologische Ausgleichsflächen folgende Maßnahmen festgelegt:
    - Maßnahme 1 (996,70m²), 8 m breiter und 107 m + 17 m langer Streifen
      - Anlage von Wild- und Streuobstbäumen mit gänzfälliger Blumenwiese
      - zweischürige Mahd mit Verzicht auf Dünger und Pestizidinsatz
      - Totholz- und Steinsehauke
    - Maßnahme 2 (210m²), 7,50m bzw. 6,0 m breiter und 37 m langer Streifen
      - Dreireihige Heckenbepflanzung einreihiger Strauchpflanzen in einer Breite von 6 m bis 7,50m
      - Bepflanzung entsprechend der Pflanzliste
  - 5.4 Pflanzgebote für heimische Einzelbäume (Hochstamm) innerhalb der Ausgleichsflächen, Grünfläche und überbaubarer Flächen gemäß Pflanzliste
  - 5.5 Eingrünung nach Pflanzgebot mit heimischen Strauchpflanzen als mehrreihige Hecke gemäss Pflanzliste
  - 5.6 Ausgleichsfläche
  - 5.7 Pflanzliste
 

<b>Wild- und Obstbäume</b> , (Pflanzqualität: H Stn. 16/18)	<b>Stäucher</b> , (Pflanzabstand 1,3 x 1,3m, Pflanzqualität Str. 2 x v. 60/100) Die einzelnen Arten sind in Kleingruppen zu 3-5 Ex. je Art einzubringen	
Acer campestre	Feldahorn	
Tilia cordata	Wiesendiele	
Acer platanoides	Spitzahorn	
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus sanguinea	Heinbuche	
Adansia Ferriale	Apfelbaum, z.B.	
Gelbgraue Rosenbinde	Bimbaum, z.B.	
Fränkische Hauszweitschke	Zwetschgerbaum, z.B.	
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hassel
	Crataegus laevigata	Zweigflüger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffler Weißdorn
	Euconymus europaeus	Pflaferhähchen
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
6. **Lärmschutz**
  - 6.1 Innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach DIN 18005 auf -LW'' = 65 dB(A) in der Tageszeit begrenzt und -LW'' = 50 dB(A) in der Nachtzeit begrenzt wird. Kurzfristige Geräuschspitzen dürfen den Immissionswert tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Es sind zur Umsetzung der Einhaltung der Lärmschutzwerte die gängigen Vorschriften der DIN 45691 und 18005 sowie der TA Lärm zugrunde zu legen.
7. **Sonstige Zeichen**
  - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 7.2 Bestehende bauliche Anlagen
  - 7.3 Flurstücksnummer
  - 7.4 Bestehende Grundstücksgrenze
  - 7.5 Bestehende Böschung
  - 7.6 Unverschlusstes Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen und Oberflächenwasser sollen vorrangig einer Mülde- oder Flächenversickerung auf den einzelnen Grundstücken zugeführt werden; falls die Bodenverhältnisse eine ordnungsgemäße Versickerung zulassen. Sollte diese nicht möglich sein, ist eine Einleitung in die Aufseß nur nach vorheriger Genehmigung durch die Kreisverwaltungsbehörde erlaubt.
  - 7.7 Schmutzwasser das im Bereich von Fahrzeugstell- bzw. Waschplätzen anfällt, muss über einen Ölabscheider nach EN 858-1 und EN 858-2 geleitet werden
  - 7.8 Bepflanzung Bepflanzungen entsprechend der Pflanzliste I und II in der Begründung. Die gesetzlichen Bestimmungen als Grenzabstände sind entsprechen des AGBBG einzuhalten.
  - 7.9 Denkmalpflege Art. 9 Abs. 1 DSchG Wer Bodendenkmal auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 9 Abs. 2 DSchG Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

GE

**Verfahrensvermerke**

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Aufseß hat in der Sitzung am 08.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023, hat in der Zeit vom 23.11.2023 bis 27.12.2023, stattgefunden.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023, hat in der Zeit vom 23.11.2023 bis 27.12.2023, stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023, hat in der Zeit vom 23.11.2023 bis 27.12.2023, stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2024, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.03.2024, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Aufseß hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F.v. ... als Satzung beschlossen.

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

Alexander Schröder  
Erster Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE AUFSEß  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NACH § 11 BNatSchG**

**GEWERBEBEBIET AM BAUHOFF**

ORTSTEIL SACHSENDORF  
GEMARKUNG SACHSENDORF  
FLURNR: 154  
FASSUNG: 25.03.2024

GEMEINDE AUFSEß  
SCHULSTRASSE 145  
91347 AUFSEß  
LANDKREIS BAYREUTH

PLANUNGSBÜRO ENDLICH  
ZOCHENREUTH 19  
91347 AUFSEß

TEL 09204/918733  
MOBIL 01575 6171784  
FAX 09204/918734  
MAIL STEPHAN.ENDLICH@T-ONLINE.DE

Maßstab 1 : 750