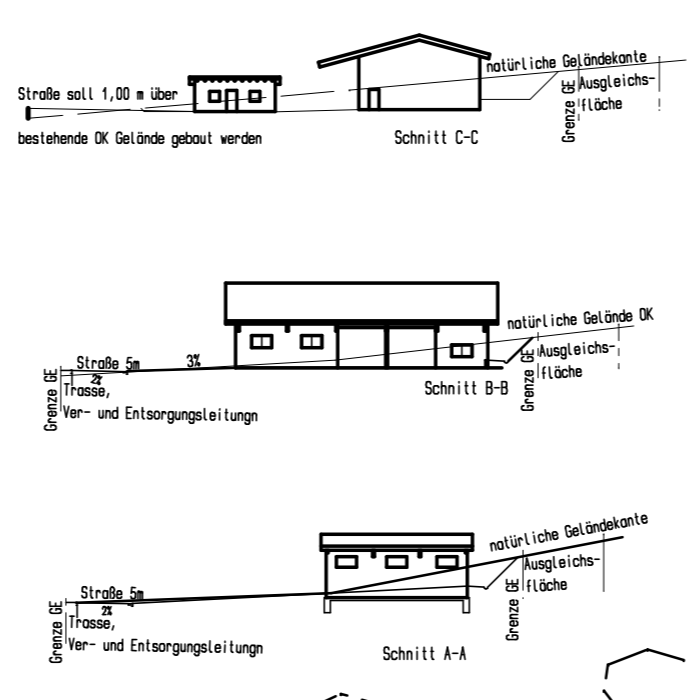
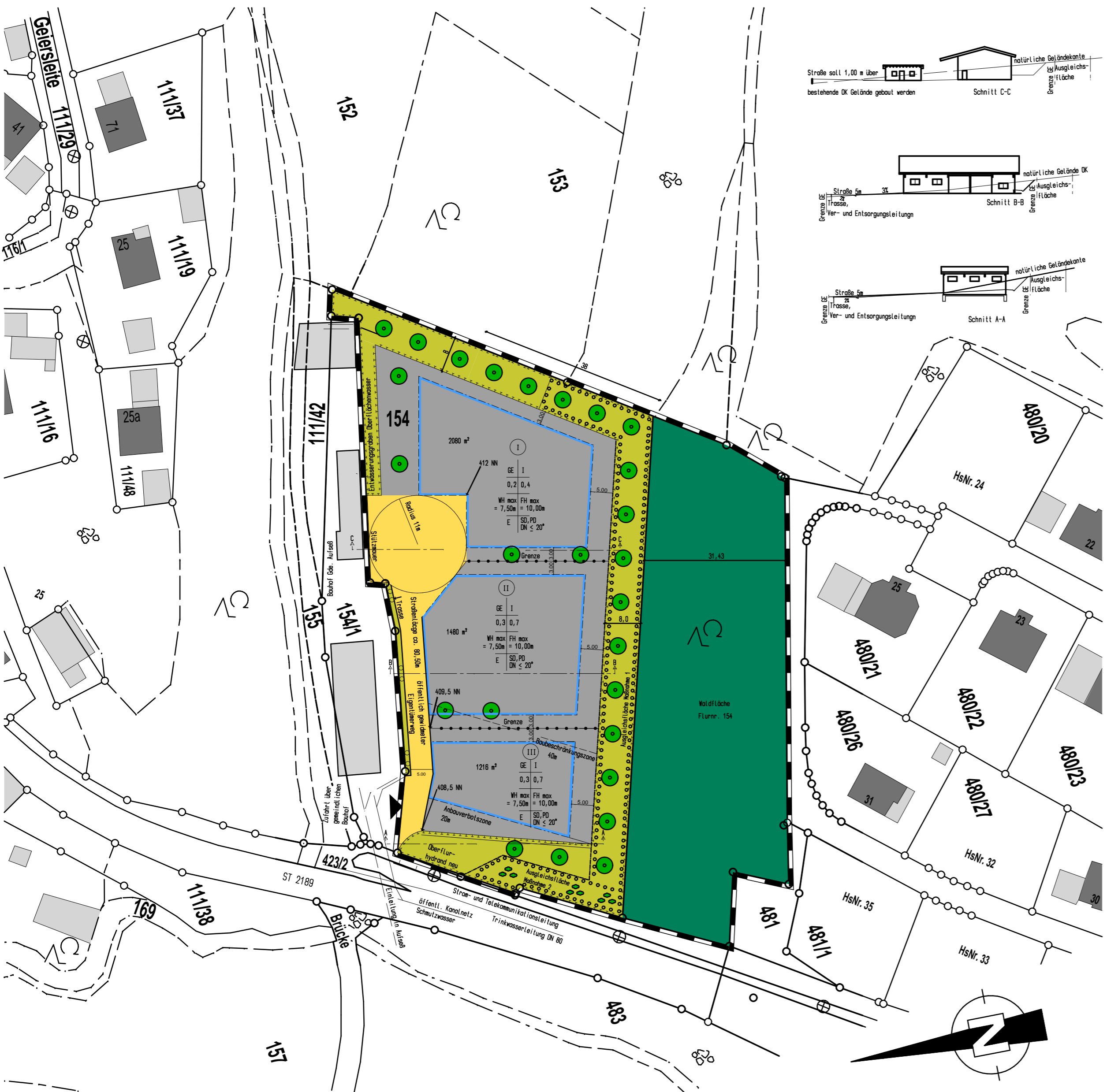


Präambel

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 Gemeinderats 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 Bau NVO) 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 = 10,0 m
 - 2.7 Maximal zulässige Wandhöhe über NN max. WH = 7,50 m
 - 2.8 Zulässiges: - Erdgeschoss - Satteldach, Pultdach E SD, PD Dachneigung bis 20°
 - 2.9 Bauleiter
 - 2.10 Höhenangabe über Normalnull, für die Ermittlung der First- und Traufhöhe 408 m
 - 2.11 **Anbauverbotszone** nach Art. 23 BayStWVG, 20 m vom äußeren Rand der Hauptfahrtrasse bzw. bei vorhandenem Radweg der äußere Radwegrand. Innerhalb dieser sind auch Werbewe- bzw. Hinweisschilder verboten. Zulässig sind nur Stellplatzflächen und Bepflanzungen. **Anbauverbotszone**
 - Baubeschränkungszone** nach Art. 24 BayStWVG, 40 m vom Fahrtrahnenrand, Errichtung von baulichen Anlagen im Einverständnis mit der Straßenbaubehörde. **Baubeschränkungszone**
 - 2.12 Dachaufbauten zur Be- und Entlüftung, als aufgesetzte runde oder eckige Bauteile bis zu einem Durchmesser von 1,50 m und einer Höhe von 3,50m, sind zulässig. Die Höhe bezieht sich auf die Vorderkante der Dachaufbauten über OK Dachhaut.
 - 2.13 Überbaubare Fläche
 - 2.14 Trasse für Ver- und Entsorgungsleitungen, 1,00 m breit
 - 2.15 Perlschnur, Änderung der Bezugslinie für festgesetzte Maße
3. **Verkehrflächen** (§ 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, Entfang der Grenze zum gemeindlichen Bauhof wird die Anhebung durch eine Stützmauer gesichert.
 - 3.2 Maßzahlen 46,34 / 11,00
 - 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 Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Umgrünung 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 ökologische Ausgleichsfläche gemäß Plan. Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit 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 ganzjähriger Blumenwiese
 - zweischürige Mahd mit Verzicht auf Dünger und Pestizidsatz
 - Totholz- und Steinlehaufe
 - Maßnahme 2 (210m²), 7,50m bzw. 6,0 m breiter und 37 m langer Streifen
 - Dreireihige Heckenbepflanzung einheimischer Strauchpflanzen in einer Breite von 6 m bis 7,50m
 - Bepflanzung entsprechend der Pflanzliste
 - 5.4 Pflanzgebiete für heimische Einzelbäume (Hochstamm) innerhalb der Ausgleichsflächen, Grünfläche und überbaubarer Flächen gemäß Pflanzliste
 - 5.5 Eingrünung nach Pflanzgebiet mit heimischen Strauchpflanzen als mehrreihige Hecke gemäss Pflanzliste
 - 5.6 Ausgleichsfläche
 - 5.7 Pflanzliste

Wild- und Obstbäume	(Pflanzqualität: H Stü. 16/18)	Stäucher	(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	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Tilia cordata	Winterlinde	Corylus avellana	Hassel
Acer platanoides	Spatzbaum	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Carpinus sanguinea	Heinbuche	Euonymus europaeus	Platföhchen
Adams Palmäe	Apfelbaum, z.B.	Lonicera xylosteum	Rote Heckenrösche
Gelbapfel Rosenbirne	Apfelbaum, z.B.	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frankische Hauszweitsche	Zweitschenbaum, z.B.		
6. **Lärmschutz**
 - 6.1 Innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel nach DIN 18005 auf
 - LW' = 65 dB(A)/m² in der Tageszeit begrenzt und
 - LW'' = 50 dB(A)/m² 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 Planzeichen**
 - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 7.2 Bestehende bauliche Anlagen
 - 7.3 Flurstücksnummer
 - 7.4 Bestehende Grundstücksgrenze
 - 7.5 Bestehende Böschung
 - 7.6 Unverschlammtes Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen und Oberflächenwasser sollen vorrangig einer Mulden- 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. Wäschplätzen anfällt, muss über einen Überschiefer 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 AGBB einzuhalten.
 - 7.9 Denkmalpflege Art. 8 Abs. 1 DSchG Wer Bodendenkmäler 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 Grundstückes 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. 8 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.

- Verfahrensvermerke**
- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Aufseß hat in der Sitzung am 08.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2023 bekannt gemacht.
 - 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 15.04.2024 bis 17.05.2024, 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 15.04.2024 bis 17.05.2024, öffentlich ausgelegt.
 - f) Die Gemeinde Aufseß hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.07.2024, den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F.v. Aufseß, als Satzung beschlossen.
- 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 BAUHOF

ORTSTEIL SACHSENDORF
GEMARKUNG SACHSENDORF
FLURNR: 154
FASSUNG: 09.07.2024

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