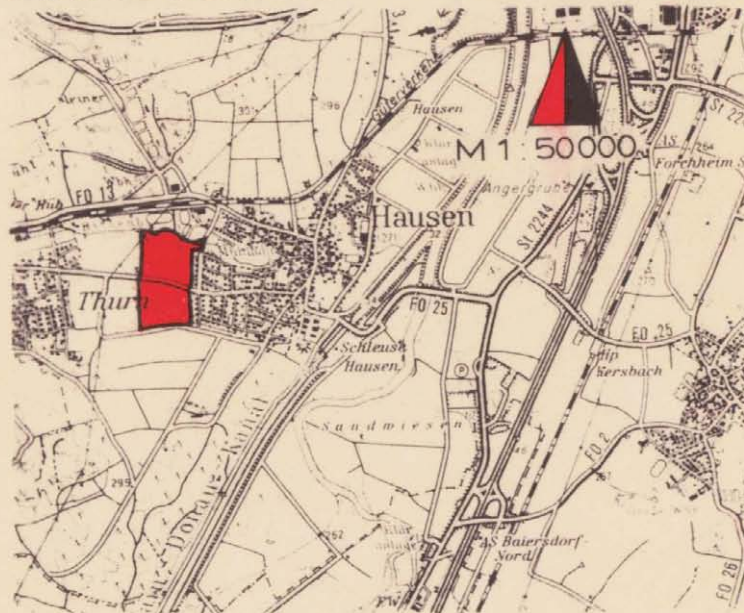


BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG

LOHE

**GEMEINDE HAUSEN
LANDKREIS FORCHHEIM**



BAMBERG, DEN 03. 11. 1995

GEÄ.: 07. 02. 1996

SATZUNGSBESCHLUSS 15.04.96

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER**
PFAHLPLÄTZCHEN 1, 96049 BAMBERG, TEL. 0951/59393, FAX 0951/59593

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

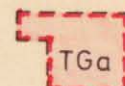
Textteil zur Bebauungsplan - Änderung "Lohe", Gemeinde Hausen, Landkreis Forchheim vom 03.11.1995

Grundlagen der Bebauungsplan - Änderung sind der Flächennutzungsplan und der Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates Hausen vom 03.07.1995.

Soweit nachfolgend nicht gesondert aufgeführt, gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 18.12.1992 weiterhin.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO)
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- 2.1.1 Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.1.2 Ein Vollgeschoß im Erdgeschoß zulässig; das zweite zulässige Vollgeschoß darf nur im ausgebauten Dachgeschoß entstehen. I + D
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO) z. B. 0,35
- 2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) z. B. 0,4
- 2.4 Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Zur Reduzierung der Verdichtung und Versiegelung sind im Plangebiet pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig; lediglich in der gekennzeichneten zentralen Zone sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude erlaubt. Die "besonderen städtebaulichen Gründe" sind der Begründung zu entnehmen. 2 WE
4 WE
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO) o
- 3.1.1 Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig E + D
- 3.4 Baugrenzen
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO.
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)
- 13.5 Versiegelungen
Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
- Tiefgarage
Kellergaragen sind nur dort zulässig, wo sie explizit als Tiefgaragen eingetragen sind.
- 15.8 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen gem. Festsetzungen der BayBO zulässig.



**B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO) und
Gestaltungsfestsetzungen**

1. Wohngebäude
- 1.4 Höhenlage der Gebäude
Die EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) darf maximal 0,25 m über der fertiggestellten, mittleren Fahrbahnhöhe liegen.
2. Dach
- 2.8 Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig
3. Garagen
- 3.4 Kellergaragen sind nur dort zulässig, wo sie explizit als Tiefgaragen eingetragen sind.
- 3.7 Zu den Garagen sind die Festsetzungen der BayBO verbindlich. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt laut BayBO 3,0 m. Hinsichtlich der notwendigen Anzahl der Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.
- 3.8 Neben den auf den Grundstücken laut gemeindlicher Stellplatzsatzung eingetragenen Garagen und Stellplätzen sind keine weiteren Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken zulässig.
8. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie sind von den Anliegern auf den Baulandflächen zu dulden; die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

1. Die Aufstellung der Bebauungsplan - Änderung "Lohe" wurde vom Gemeinderat Hausen in der Sitzung am 03.07.1995 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.



Hausen, den 18.06.1996

Edmund Mauser

1. Bürgermeister
Edmund Mauser

1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Hausen am 20.11.1995 durchgeführt.



Hausen, den 18.06.1996

Edmund Mauser

1. Bürgermeister
Edmund Mauser

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf der Bebauungsplan - Änderung wurde mit der Begründung in der Fassung vom 03.11.1995 aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 05.02.1996 gemäß § 3 Abs.

2 BauGB von der Gemeinde Hausen öffentlich ausgelegt vom 19.02.1996 bis einschließlich 19.03.1996. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplan - Änderung wurde am 09.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.



Hausen, den 18.06.1996

Edmund Mauser

1. Bürgermeister
Edmund Mauser

1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Hausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.11.1995 die Bebauungsplan - Änderung in der Fassung vom 03.11.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Hausen, den 18.06.1996

Edmund Mauser

1. Bürgermeister
Edmund Mauser

1. Bürgermeister

5. Die Änderung des Bebauungsplanes "Lohe" der Gde. Hausen wurde den Landratsamt angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde durchgeführt. Es wird keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landratsamt Forchheim - Dienststelle Ebbermannstadt-
Forchheim, den 2.7.96
I.A.

Thiel, Regierungsdirektor



6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 12.07.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hausen, Heroldsbacherstr. 51, 91353 Hausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.



Hausen, den 12.07.1996

Edmund Mauser

Edmund Mauser

1. Bürgermeister