

SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/16 "Wohngebiet Untere Rotmainaue" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 10/78-14/20 und 8/78) der Stadt Bayreuth

Die Stadt Bayreuth erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), nachstehende Satzung:

§ 1

Die Nutzung und Bebauung der Flurstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) der Gemarkung Bayreuth:

1512/6 (TF), 1512/7 (TF), 1512/8, 1544, 1545 (TF), 1545/1 (TF), 1545/2, 3681/1, 3682, 3683, 3689/7 (TF), 3689/8 (TF), 3689/9 (TF), 3689/10 (TF). jeweils Gmkg. Bayreuth

hat nach Maßgabe der in dem anliegenden Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellten baurechtlichen Festsetzungen zu erfolgen. Vorgenannter Bebauungsplan bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth in Kraft. Gleichzeitig werden die für dieses Gebiet bestehenden baurechtlichen Festsetzungen und festgestellten Pläne aufgehoben.

Bayreuth, 20.12.2017
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)
Oberbürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/16 "Wohngebiet Untere Rotmainau"

(Teiländerung der
Bebauungspläne Nr. 10/78 - 14/20 und Nr. 8/78)



WA	II
0,4	0,8
o	SD 35°-45°

WA	II
0,4	0,8
o	SD 35°-45°

WA	III
0,4	0,8
o	SD 35°-45°

WA	III
0,4	0,8
o	SD 35°-45°

FESTSETZUNGS, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/16

Rechtsgrundlagen:
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).
- Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. I S. 89).
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).
- Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth** vom 29.06.2005

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Unzulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Bahnbetriebbetriebe
 - nicht störende Handwerksbetriebe

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- z.B. II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und Art. 83 Abs. 7 BayBO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind Kellergeschosse unzulässig!

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- SD 35°-45° Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis max. 45°; kein Kniestock, Dachgauben unzulässig.
- festgesetzte Firstrichtung

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO (Art. 6).

Einfriedigungen sind nur im Bereich der Kleingartenanlage zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen +/- 1m sind nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R öffentlicher Fuß- und Radweg
- privater Rad- und Fußweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit.
- Private Verkehrsflächen: Quartiersplatz mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit.
- Sichtfeld im Bereich Einmündung Herzogmühle/Nordring
- V Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- o Kanalneubau unterirdisch
- Die Einleitung von Oberflächenwasser muss gedrosselt erfolgen. Die Einleitungsmenge ist auf 70 l/s x ha zu begrenzen.

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- o Blockheizkraftwerk

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Kinderspielfläche
- bestehende Sträucher
- zu pflanzende Sträucher (ohne genaue Standortbindung)
- Erhaltenswerte Bäume: Bei Fällungen ist eine Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.
- zu pflanzende Bäume (ohne genaue Standortbindung)
- Bäume im Bestand, die nicht im Bebauungsplan dargestellt werden, sind möglichst zu erhalten.

Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Es sind 3 Stein- / Holzhaufen für Zauneidechsen an mikroklimatisch günstigen (besonnten) und möglichst ungestörten Standorten im Untersuchungsgebiet zu errichten.

Es sind an jedem 3-geschossigen Gebäude in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Fledermaus-Spaltkasten für die gebäudeverhüllenden Fledermausarten und/oder ein Vogelkasten für gebäudebrütende Vogelarten zu errichten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen einschl. deren Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St / Ga Zweckbestimmung: Stellplätze / Garagen

Minimierung der Versiegelung:

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und Pkw-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

Nebenanlagen: S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB), hier: Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert
- Abwässerschne DN 1000 B
- Hauptsammler DN 400 B, 300 PVC / DN 1500 B
- Oberirdische KV-Leitung mit Leitungsschutzzone

HINWEISE

- Maßzahl in Meter
- Flurnummer
- bestehende Gebäude
- mögliche geplante Bebauung
- bestehende Grundstücksgrenze
- Höhenlinien

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Extremhochwasser, wie in den letzten Jahren in Bayern vermehrt aufgetreten, Teile des Gebiets betroffen sein können. Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitbildung am Gebäude kommen. Bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sind die Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen zu berücksichtigen.

Durch die Nähe zur städtischen Kläranlage im Nordwesten des Geltungsbereichs sind je nach Wetter- und Windlage Geruchsbelastigungen nicht auszuschließen.

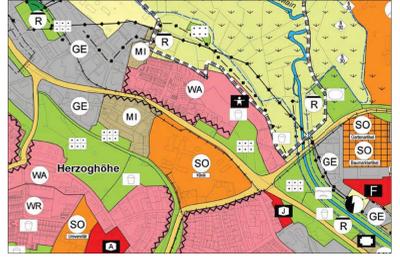
Im Rahmen der Baugenehmigung sind Bodengutachten vorzulegen.

Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:
Begründung von 19.06.2017 gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



BAYREUTH		
Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt		
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/16 "Wohngebiet Untere Rotmainau"		
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 10/78 - 14/20 und 8/78)		
Bearbeitet:	26.04.2016 gemäß 07.11.2015 gemäß 19.05.2017 Datum	M 1 : 1000 Maßstab
Geprüft:		
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 11.05.2016.		
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 10 vom 17.06.2016.		
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 17.06.2016.		
- Auslegung vom 20.06. bis 18.07.2016.		
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 21.12.2016.		
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 vom 23.12.2016.		
- Auslegung vom 02.01. bis 02.02.2017.		
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) am 19.07.2017.		
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 11.08.2017.		
- 2. Auslegung vom 21.08. bis 22.09.2017.		
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 20.12.2017.		
Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 12.01.2018.		
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) Nr. 1 vom 12.01.2018.		