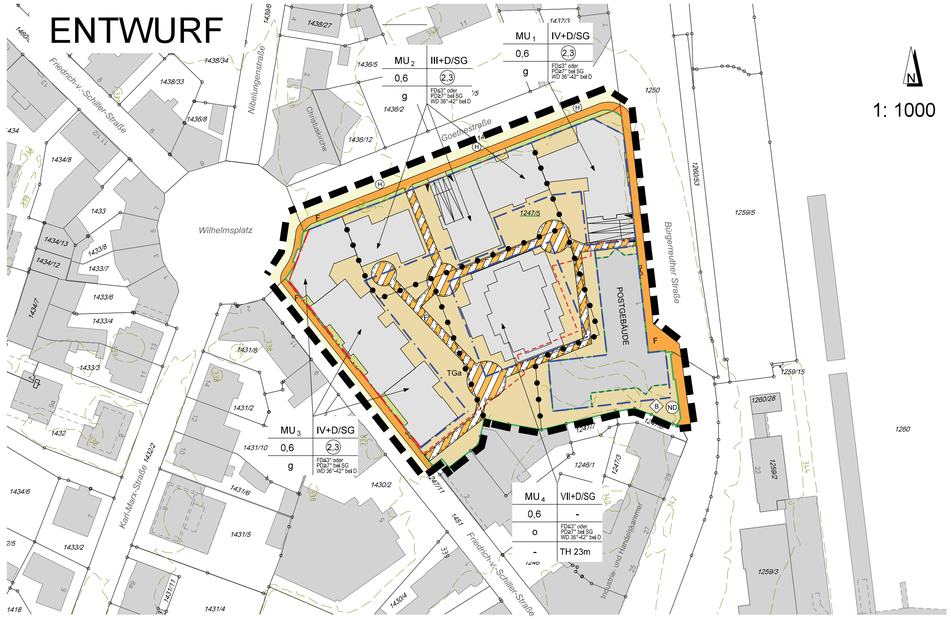
Bebauungsplan Nr. 1/ 19 "Urbanes Quartier auf dem Post-Areal Variante 1"



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS 1/ 19

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl S. 523),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geä. durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl S. 604),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) und

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

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

MU 1-4 — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen (gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO) im MU_{1-4} auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 sind Wohnnutzungen im MU_{1-2} im EG an der Straßenseite nicht zulässig und auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Gem. § 6a Abs. 4 Nr. 4 sind mindestens 25% der zulässigen Geschossflächen im MU_{1-2} für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

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

z.B.	IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	SG	Staffelgeschoss, wobei die Aussenwände mind. 1,5 m einzurücken sind, max. 2/ 3 der Gebäudegrundfläche.
	D	Dachgeschoss
z.B.	0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B.	(2,3)	Geschossflächenzahl (GFZ)
TH		Traufhöhe in m ü. NN (Bezugshöhe 340 m ü. NN)

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

g, o — geschlossene, offene Bauweise

Baugrenze

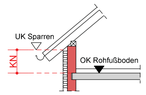
Baulinie

Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baulinie kann für Erker, Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,50 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/ 3 nicht überschreitet.

Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Art. 6 BayBO findet Anwendung.
Abweichend von Art. 6 BayBO ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für bauliche Anlagen der Blockrandbebauung (Gebäudeseiten zum Blockinneren) ein Abstandsflächenmaß von 0,4 H, mindestens 3 m, erforderlich.
Abweichend von Art. 6 BayBO ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für bauliche Anlagen MU_4 ein Abstandsflächenmaß von 0,4 H, mindestens 3 m einzuhalten.
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Belichtungsstudie zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzureichen.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

		Schemazeichnung
WD	Walmdach	
FD	Flachdach, Dachneigung ≤ 3°	
PD	Pultdach ≥7°	
z.B. 36°- 42°	Dachneigung von mind. 36° bis max. 42°	
KN z.B. max. 75 cm	Kniestockhöhe max. 75 cm	



Einzelgauben bis max. 1,20 m Breite sind zulässig. Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite aller Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen Dachlänge betragen. Zwerchgiebel und Erker sind zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung
	Traufhöhe (TH) in Meter (m) ü. NN

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F — öffentlicher Fußweg

F — privater Fußweg mit Gehrechten für die Allgemeinheit

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (TGa) einschließlich deren Ein- und Ausfahrten.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze grundsätzlich zulässig.

TGa — Tiefgarage

Ein- und Ausfahrtsbereich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche sind mind. folgende Bepflanzungen vorzunehmen: 1 Baum, 2 Sträucher.

Bei Neupflanzungen sind vorrangig heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächenplan für das gesamte Areal einzureichen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdächer und Pultdächer zwingend extensiv zu begrünen!

Nicht überbaute Flächen mit Tiefgaragenunterbauung sind mit mindestens 80 cm Erdreich zu überdecken.

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit Nr. 16c BauGB)

Für die Baugrundstücke wird eine maximale Regenwasserableitung in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/ s x ha Grundstücksfläche. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (wie Stauraumkanal) auf dem Grundstück durch den Bauherrn zu erfolgen.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

HINWEISE

57/2 — Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Bebauungsvorschlag

H — Bushaltestelle

Bestehende Grundstücksgrenze

370 — Höhenlinien

B — Biotop

Nachrichtliche Übernahme:

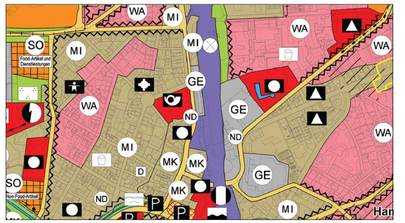
Baudenkmal

ND — Naturdenkmal

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 14.03.2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan M 1 : 10 000

Übersichtsplan M 1 : 10 000

BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 1/ 19

"Urbanes Quartier auf dem Post-Areal Variante 1"

Bearbeitet: Lipp	14.03.2019	1: 1000
Geprüft: Bezdziga	Datum	Maßstab
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB) am 10.04.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 06 vom 26.04.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 06 vom 26.04.2019
- Auslegung vom 29.04.2019 bis 27.05.2019

Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) am .....

Öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ..... vom .....
- Auslegung vom ..... bis .....

Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB) am .....

Erneute öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ..... vom .....
- 2. Auslegung vom ..... bis .....

Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB) am .....

Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes am .....

Inkrafttreten des Bebauungsplanes am .....
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) Nr. ..... vom .....