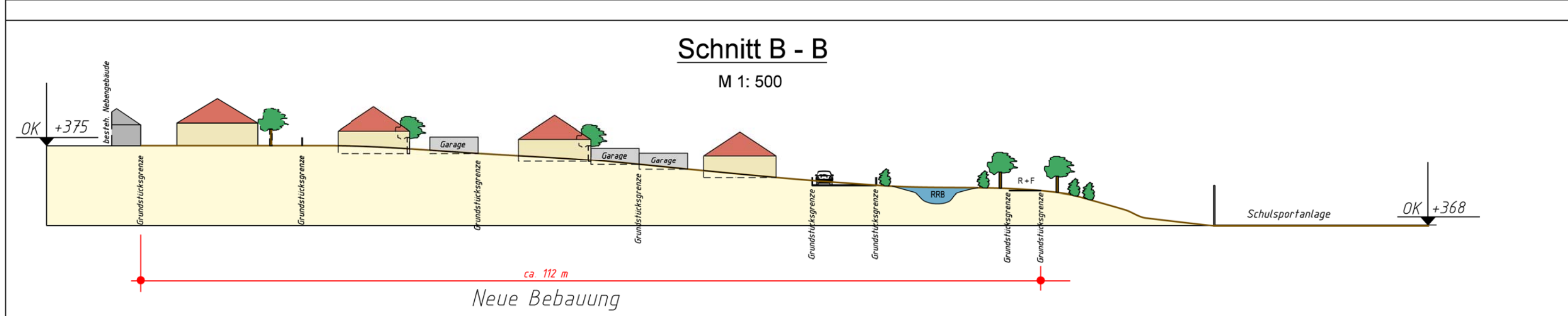
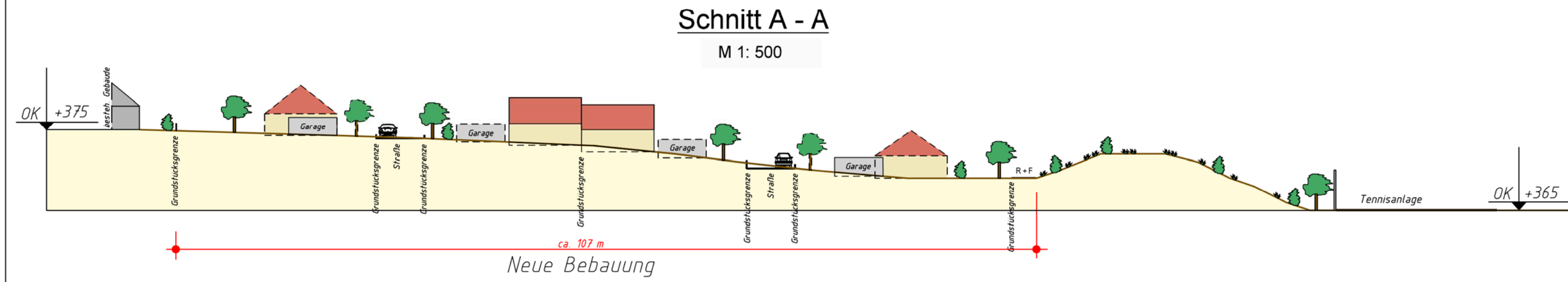


BEBAUUNGSPLAN NR. 4/12

"Lerchenbühl"



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES Nr. 4/12

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

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
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 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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), geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174, 181),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) und

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
	Betriebe und bauliche Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind wegen der örtlichen Erschließungsqualität nicht zulässig.

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

z.B. 0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. I + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. WH max. 5,50 m	Wandhöhe (talseits) als Höchstmaß über GOK

Geländeveränderungen, die mehr als ± zwei Meter betragen, sind unzulässig. Art. 6 BayBO findet Anwendung.

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

— — —	Baugrenze
o	offene Bauweise
△ E+D	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

SD / WD	Satteldach / Walmdach
z.B. DN 35° ± 3°	Dachneigung 35° ± 3° Kniestock von 0,50 m zulässig Einzelgauben (120 cm) und Zwerchgiebel (maximal 1/3 der Dachlänge) zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf max. 1/3 der gesamten Dachlänge betragen.

Einfriedungen:

Zaunanlagen nicht höher als 1,20 m.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Wandhöhe (GOK) in Meter
Bauweise	Dachform, Dachneigung

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

—	Straßenbegrenzungslinie
—	öffentliche Straßenverkehrsfläche
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich
—	Rad- und Fußweg
St,Cp,Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Carports (Cp) oder Garagen (Ga) einschließlich deren Zu- und Abfahrten. Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sind ausnahmsweise zulässig, außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	öffentliche Grünfläche
—	zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
—	zu pflanzende Hecken und Sträucher
RR	Regenrückhaltung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
---	--

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEGRÜNUNG

Pflanzgebot für Bäume:

Pflanzenauswahl z.B.:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia vulgaris Pallida	Kaiserlinde

Pflanzgebot für Sträucher:

Pflanzenauswahl: z.B.:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartiegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus momogyna	Weißdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Verminderung der Versiegelung:

Zur Verminderung der Auswirkung auf die Grundwasserneubildung sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Naturstein mit Splittfugen, wassergebundene Decke). Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

100	Maßzahl in Metern
3368	Flurstücksnummer
—	bestehende Grundstücksgrenze
—	vorgeschlagene Parzellierung
370	Höhenlinie mit Höhenangabe
Gd	mögliche geplante Bebauung
—	Lärmschutzmaßnahmen
—	Trinkwasserkanal der BEW
—	Kanal neu
—	Kanalhaltung Bestand

HINWEISE

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere sollten Zäune und Einfriedungen mit einem Mindestabstand zum Boden von 15 cm hergestellt werden.

Konventionelle Landwirtschaft wird in direkter Umgebung des Baugebietes betrieben. Geräuschemissionen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge sind möglich und zu dulden.

Auf den Flutlichtbetrieb der naheliegenden Sportanlagen wird hingewiesen.

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

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Externe Ausgleichsfläche (Gesamtbedarf = 4942 m²):

NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

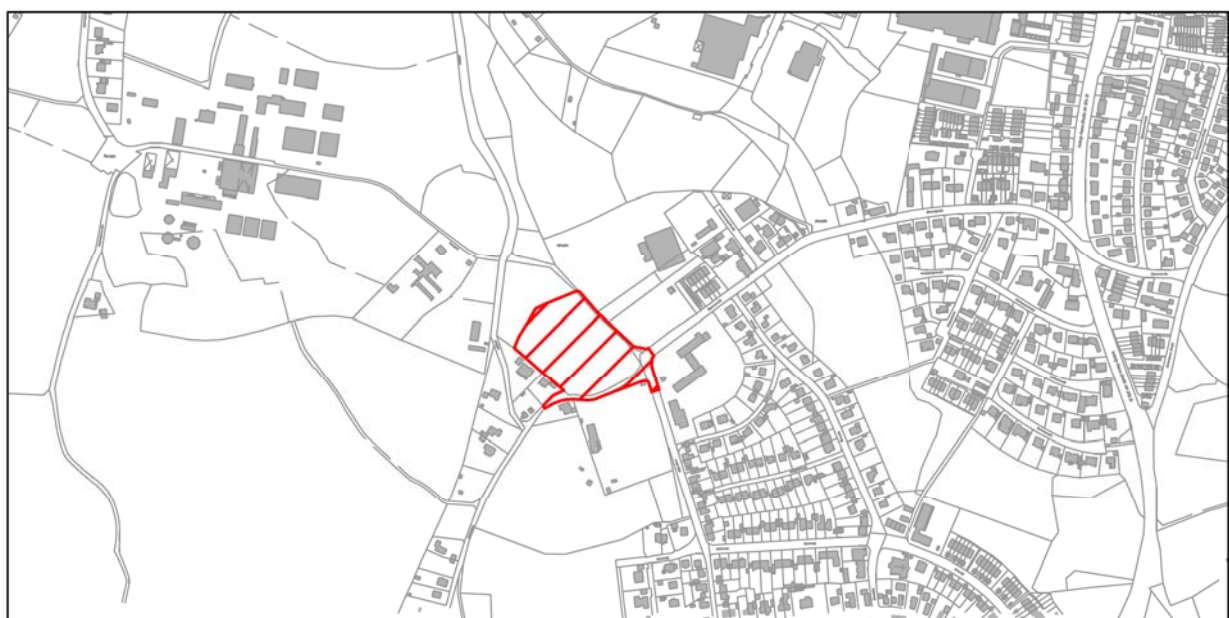


Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland auf den nachfolgend genannten Flurstücken mit den Flurstücksnummern: 156/2 = 4160 m² Gemarkung Thiergarten
156 TF = 782 m² Gemarkung Thiergarten

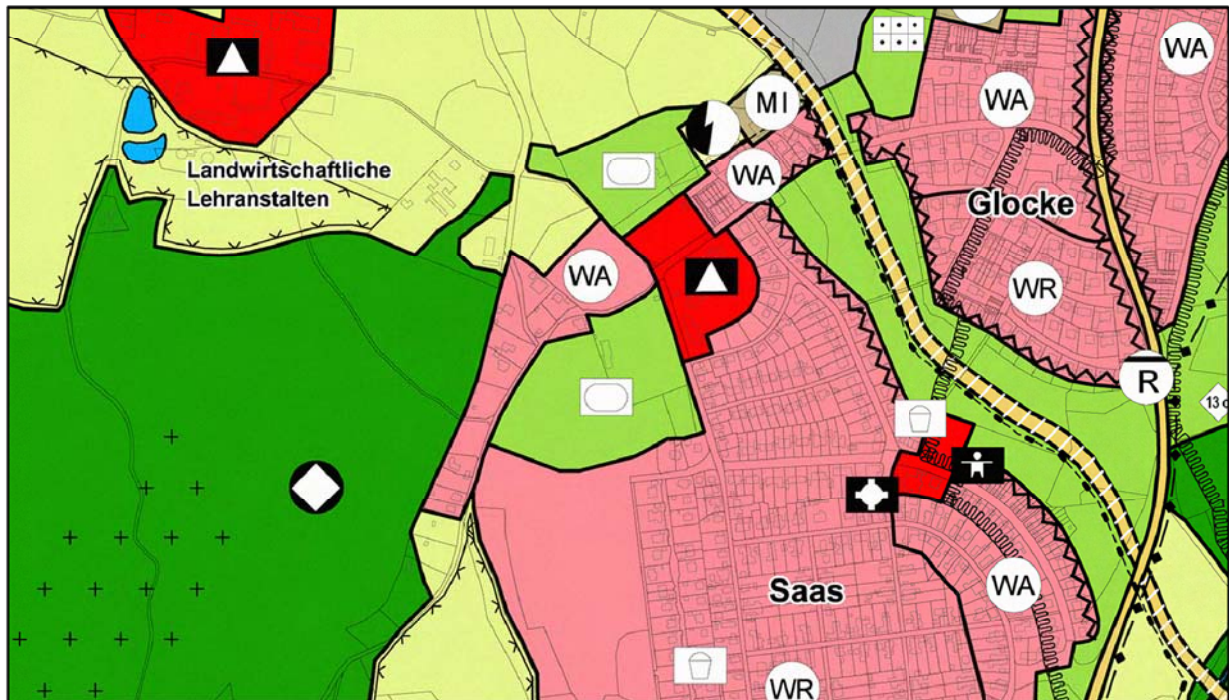
GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 17.10.2013 mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- Schalltechnische Berichte (IBAS mbH)
 - 11.5693/1 vom 20.10.2011
 - 11.5693/2 vom 16.12.2011
 - 11.5693/3 vom 14.03.2012 (mit Aktenvermerk vom 05.12.2013)

Übersichtsplan M 1 : 10000



Auszug aus dem wirksamen Flächenutzungsplan M 1 : 10 000



BAYREUTH Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt			
Bebauungsplan Nr. 4/12 "Lerchenbühl"			
Bearbeitet:	<i>Kalisch</i>	20.11.2012 geänd.: 08.05.2013 Datum	M 1 : 1000
Geprüft:	<i>Kalisch</i>		Maßstab
Dienststelle		Referat 4	
Verfahrensschritte zur Planaufstellung			
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 19.12.2012...	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		im Amtsblatt	
		Nr. 3	vom 22.02.2013
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. 3	vom 22.02.2013
- Auslegung		vom 25.02	bis 25.03.2013
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am 27.11.2013	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. 17	vom 17.12.2013
- Auslegung		vom 07.01	bis 07.02.2014
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		am	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. -	vom -
- 2. Auslegung		vom -	bis -
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am 30.04.2014	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes		am 16.05.2014	
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		Nr. 7	vom 16.05.2014