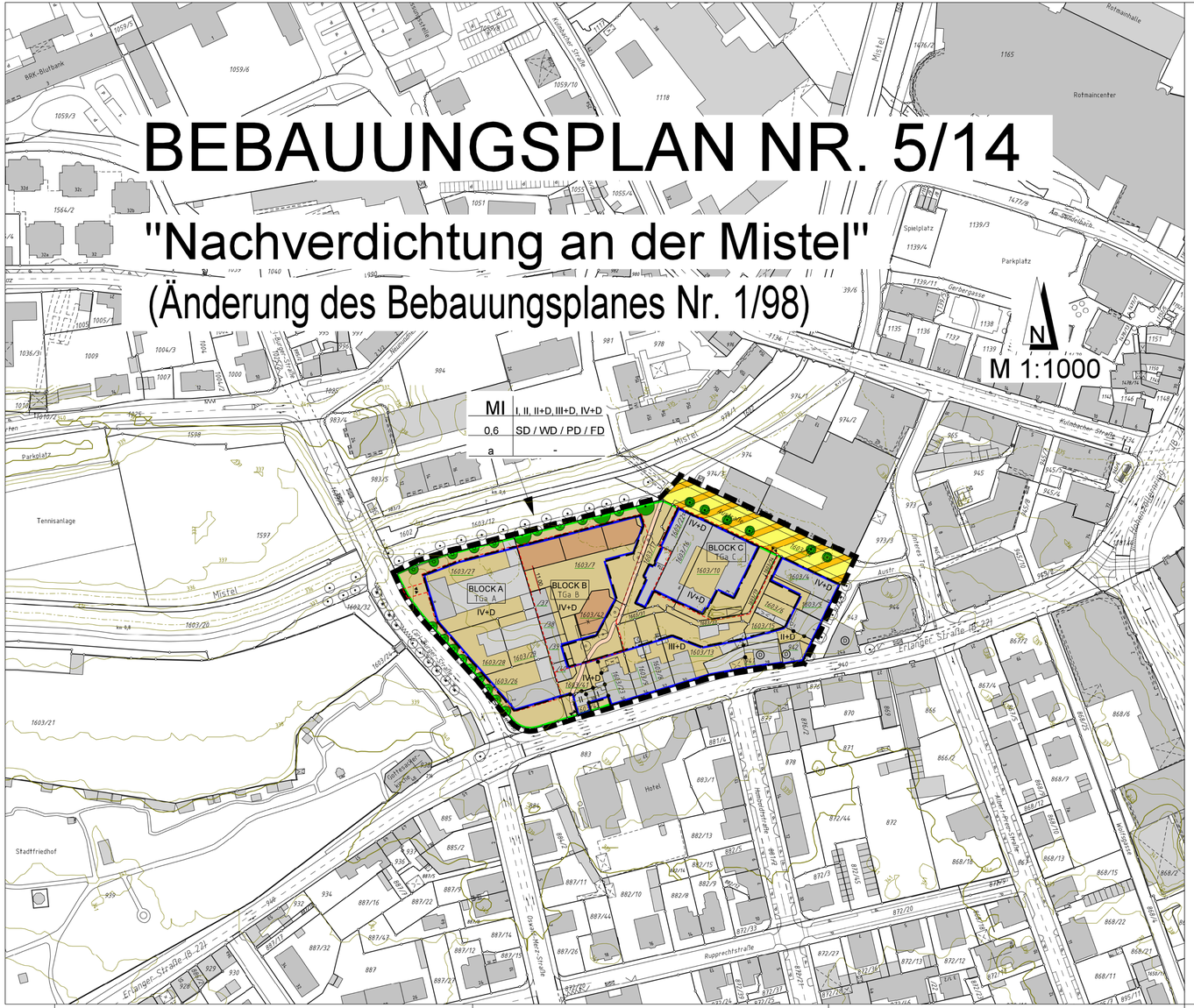
BEBAUUNGSPLAN NR. 5/14

"Nachverdichtung an der Mistel"

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5/14

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 Art.1 Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

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, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 GVBl S. 174)

Planzeichenverordnung 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),

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Vergnügungsstätten unzulässig -

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

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Tiefgaragen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Flächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

z. B. IV + D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- D auch als Staffelgeschoss

- Wenn IV + D, dann D als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von der Außenwand von mind. 1,50 m. Auf die Ausbildung von Rücksprüngen kann bei Gebäudeteilen wie Treppenhäusern, untergeordneten Gebäudevorsprüngen bis zu einer Breite von 5,0 m und Gebäudeseiten zu Grundstücksgrenzen verzichtet werden. Dachterrassen auf Staffelgeschoss sind nicht zulässig.

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

Baugrenze

a — Abweichende Bauweise,
Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, bei Grenzbebauung Anbau zwingend.

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

SD 30 - 45° — Satteldach 30 - 45°

WD 30 - 45° — Walmdach 30 - 45°

PD ≤ 15° — Pultdach ≤ 15°

FD — Flachdach

Dachgauben: nur für Einzelfenster mit stehendem Format zulässig
- Kniestock max. 0,5 m -

11,00 — Verminderte Abstandsflächen sind entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Mindestmaßen zugelassen (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung müssen jedoch gewährleistet sein.

Ansonsten gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundstücksübergreifend gärtnerisch zu gestalten. (mit Baumpflanzungen)

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern (standortgerecht, heimisch) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform
Bauweise	

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

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg (Blockdurchquerung) privat

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Fußgängerzone -

Abgrenzung Tiefgarage (TGa)
TGa A, B, C und zulässiger Nutzungsbereich Block A, B, C,

Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Flurstücken mit Tiefgarage

Ein- und Ausfahrtsbereiche für oberirdische Stellplätze von der Carl-Burger-Straße, Erlanger Straße und Austraße allgemein zulässig.
- oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig -

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

Bindung für die Erhaltung vorhandener Bäume

Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Bäume

zu fällende Bäume

ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Böden sind private Erschließungsflächen wasserdurchlässig auszubilden (z. B. durch rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine oder durch wasserdurchlässige Deckschichten).

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit 0,40 m Erdreich zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

HINWEISE

Telekommunikationsanlagen:
Unterirdische Telekommunikationsanlagen (z.B. Deutsche Telekom, Kabel Deutschland) und sonstige unterirdische Leitungen sind zu schützen und zu sichern. Pflanzabstände sind zu beachten.

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines des Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

Bestehende Wohn- und Nebengebäude

Mögliche Neuplanung

Abzubrechendes Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

1603/7 — Flurstücksnummer

Höhenschichtlinie

Ⓓ — Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude

TGa - Rampe (Bestand)

GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 23.06.2014, geändert am 18.09.2014, gem.§ 9 Abs. 8 BauGB

AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

BAYREUTH

Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 5/14
"Nachverdichtung an der Mistel"

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/98)

Bearbeitet:	23.06.2014 geändert am 18.09.2014 Datum	1:1000 Maßstab
Geprüft:		
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte zur Planaufstellung

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.07.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 11	vom 08.08.2014
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 11	vom 08.08.2014
- Auslegung	vom 11.08.2014	bis 08.09.2014
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	22.10.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 16	vom 31.10.2014
- Auslegung	vom 10.11.2014	bis 10.12.2014
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	28.01.2015
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	20.02.2015
	Nr. 3	vom 20.02.2015