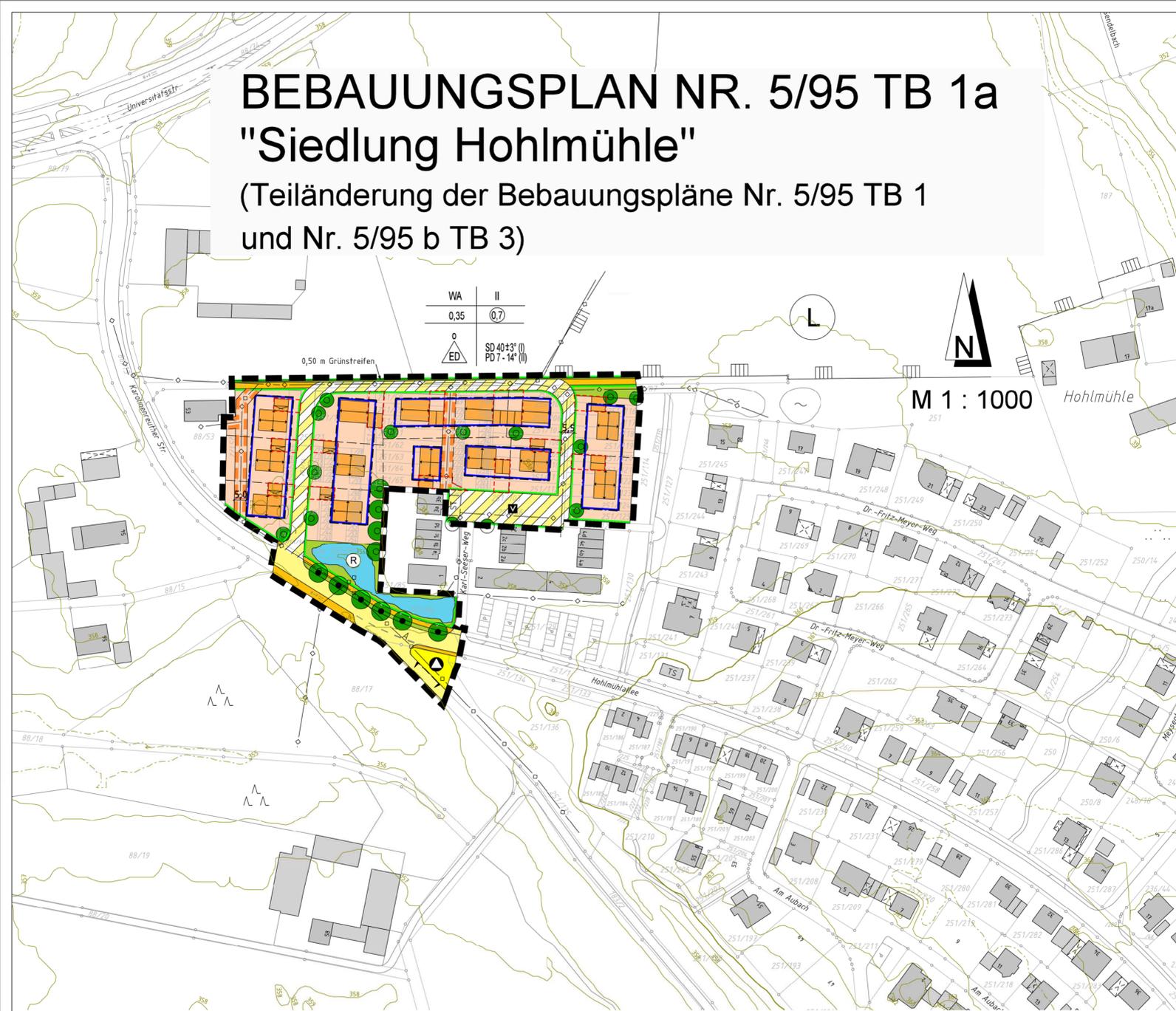


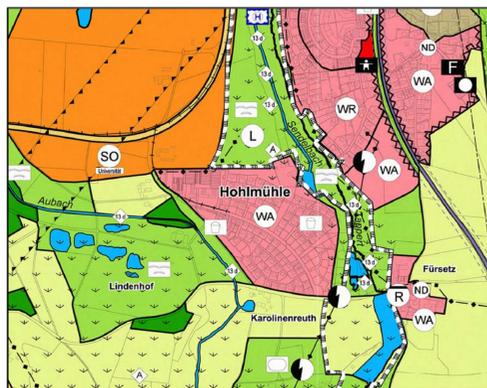
# BEBAUUNGSPLAN NR. 5/95 TB 1a

## "Siedlung Hohlmühle"

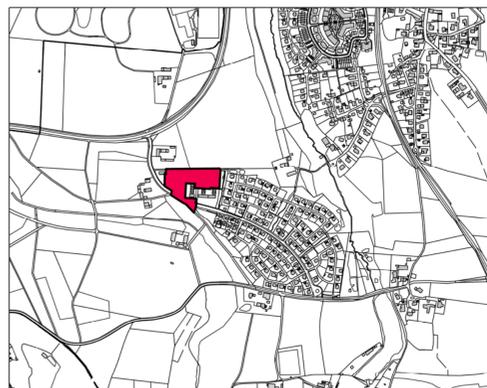
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 5/95 TB 1 und Nr. 5/95 b TB 3)



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 / 95 TB 1a

#### 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 Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013, 174  
**Planzelenverordnung 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)

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung: WA	Zahl der Vollgeschosse: II
Grundflächenzahl: 0,35 (GRZ)	Geschossflächenzahl: 0,7 (GFZ)
Bauweise: o, Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	Dachform / Dachneigung: SD 40 ± 3° (I) PD 7 - 14° (II)

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

2 Wo	max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig
0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
0,7	Geschossflächenzahl (GFZ)
I + D II	Erdgeschoss und Dachgeschoss (als Höchstmaß) Vollgeschosse (als Höchstmaß)

#### BAUWEISE, BAUGRENZEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen

#### AUSSERE GESTALTUNG DER BAUL. ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN: (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- festgesetzte Firstrichtung
- festgesetzte Firstrichtung, Abweichungen um exakt 90° sind zulässig
- Kniestock max. 0,5 m, nur bei SD

**Dachaufbauten:**  
 Einzelgauben max. 1,50 m breit (stehende Fensterformate)  
 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel (zählen nicht als Dachaufbau) mittig oder symmetrisch angeordnet, bis max. 1/3 der Länge einer Dachfläche.  
 Dachaufbauten einschl. Zwerchgiebel max. 1/3 der Länge einer Dachfläche.

Gaube in zweiter Reihe (für Spitzboden) und Dacheinschnitte sind unzulässig.  
 Gaube sowie Zwerchhäuser /-giebel auf Garagen und Nebengebäuden sind unzulässig.

#### FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Umgrözung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, einschließlich deren Zu- und Abfahrten.
- Außerhalb der Umgrözung sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Garagen und Carports: mind. 5,0 m Stauraum, mit Flach- oder Satteldach, Dachneigung 40 ± 3°
- Die zulässige Grenzbebauung darf höchstens 6,0 m betragen.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberühigter Bereich
- Rad- und Fußweg
- Ein- und Ausfahrtsbereich

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

- Versorgungsfäche; Zweckbestimmung: Abfall

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

- Öffentliche Grünfläche

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

- zu pflanzende Bäume
- bereits bestehende Bäume
- Naturnahe Rückhalteflächen für Oberflächenwasser

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrözung unterschiedlicher Nutzung (Art)
- Maßzahl
- bestehende Abwasserkanäle mit Leitungsrecht
- Haltestelle

Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. unzulässig

#### Geländeveränderungen:

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

#### Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO

#### HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- mögliche geplante Bebauung
- Flurnummer
- Höhenschichtlinie
- Landschaftsschutzgebiet

#### Entwässerung:

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in eine Zisterne auf dem Grundstück eingeleitet und gesammelt werden. Der Anschluss an eine Regenwassernutzungsanlage wird empfohlen.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG:

##### Zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung:

Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke  
 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm der folgenden Liste zu pflanzen. Durch Pflanzgebot festgelegte Straßenbäume werden angerechnet.

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

##### Großkronige Laubbäume:

Mindestgröße: Hochstamm STU 12 - 14 cm

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Winterlinde
- Stieleiche
- Hainbuche
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Tilia cordata
- Quercus robur
- Carpinus betulus

##### Klein- und mittelkronige Laubbäume:

Mindestgröße: Hochstamm STU 12 - 14 cm

- Feldahorn
- Hainbuche
- Eberesche
- Mehlbeere
- Rotdorn "Paul's Scarlett"
- Kugel-Steppen-Kirsche
- Vielblütiger-Apfel
- Kultur-Birne
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Sorbus aucuparia
- Sorbus aria
- Crataegus laevigata
- Prunus fruticosa Globosa
- Malus floribunda
- Pyrus communis

Obstbaum (auch Nussbaum), hier auch Hochstämme ab 8 cm STU

##### Zu pflanzende Bäume mit Bereichsbindung:

Pflanzgebot zur Begrönung des Straßenraums  
 Es sind sowohl auf öffentlicher, als auch auf privater Fläche Laubbäume zur Straßenraumbegrönung vorgesehen. Der Abstand der Bäume auf Privatflächen zur Straße darf maximal 2,0 m betragen. Es ist zulässig, den eingetragenen Standort parallel zur Straße zu verschieben, jeweils in Abhängigkeit von der Lage des Hauses, von Einfahrten oder Versorgungsleitungen.

#### Laubbäume zur Straßenbepflanzung:

Mindestgröße: Hochstamm STU 14 - 16 cm (keine Kugelformen oder rotlaubige Sorten)

- Spitzahorn in geeigneten Sorten
- Bergahorn in geeigneten Sorten
- Esche
- Winterlinde in geeigneten Sorten
- Kaiserlinde
- Mehlbeere
- Schwedische Mehlbeere
- Feldahorn
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fraxinus excelsior
- Tilia cordata
- Tilia vulgaris "Pallida"
- Sorbus aria
- Sorbus intermedia
- Acer campestre

#### Öffentliche Grünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen. Im Spielplatzbereich dürfen Pflanzen mit giftigen und / oder unverträglichen Teilen nicht gepflanzt werden.

#### Einfriedigungen:

Max. 1,20 m Höhe ohne Sockel zulässig. Einfriedigungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.

#### 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 Fuganteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

#### Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:

Begründung vom 10.04.2014 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

<b>BAYREUTH</b>		
Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt		
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 5/95 TB 1a</b>		
<b>"Siedlung Hohlmühle"</b>		
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 5/95 TB 1 und Nr. 5/95b TB 3)		
Bearbeitet: <i>[Signature]</i>	20.03.2013 geä. 16.09.2013	M 1 : 1000 Maßstab
Geprüft: <i>[Signature]</i>	Datum	
Verfahrensschritte zur Planaufstellung		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am ...24.04.2013.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt		Nr. ....7 vom ...17.05.2013
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. ....7 vom ...17.05.2013
- Auslegung		vom ...27.05.2013 bis ...24.06.2013
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am ...23.10.2013.
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. ....16 vom ...22.11.2013
- Auslegung		vom ...02.12.2013 bis ...03.01.2014
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 .....
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am ...26.03.2014
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am ...25.04.2014
		Nr. ....6 vom ...25.04.2014