

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/01
"OBEROBSANG/HIMMELKRONSTR."
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/01

Rechtsgrundlagen:
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsschritte der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Nr. 40 S. 1950)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (Inkrafttreten am 01.01.1998) zuletzt geändert am 24. Juli 1998 sowie
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) Baumassenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Wegen der Wohngebietsnähe sind im GE Ladaarbeiten sowie sonstige lärmende Arbeiten im Freien zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ausgeschlossen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2 Wo Für Einzel- und Doppelhäuser gilt: Pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen (Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
10,0 Baumassenzahl (BMZ)
I-D Erdgeschoss plus Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
TH 3,25/5,50 Traufhöhe, max. 3,25 m bergseits, max. 5,50 m talseits
TH $\leq$ 10 Traufhöhe (im GE) max. 10 m

BAUWEISE, BAUGRENZEN

offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN

SD, PD, FD Satellitdach, Pultdach, Flachdach
Im WA sind bei entsprechender Hanglage anstelle der Satellitdächer ausnahmsweise auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der tiefer gesetzte Teil muss talwärts liegen (Hangbauweise).
Dachneigung, Richtwert 38°, mind. 35°, höchstens 41°
Kniestock (Kniestockhöhe) höchstens 75 cm.
Dachneigung bis zu 20°
Festrischung
Doppelhäuser:
Sie sind in Form, Farbe, Dachdeckung einheitlich zu gestalten (u. a. Dachneigung, Kniestockhöhe, Dachaufbauten, Haustiefe).
Dachaufbauten:
Einzelgäuben max. 1,50 m breit mit stehenden Fensterformaten
Zwerggiebel-Häuser max. 1/3 der Dachlänge der betr. Dachfläche; mittig oder symmetrisch angeordnet. Die Länge aller Dachgäuben und Zwerggiebel-Häuser zusammen darf nicht mehr als 1/2 der betr. Dachlänge betragen.
Bei gegeneinander versetzten Pultdächern (Ausnahmefall) sind Dachaufbauten jeglicher Art einschl. Zwerggiebel-Häuser unzulässig.
Dachgäuben in zweiter Reihe und Dachgäuben sowie Zwerggiebel-Häuser auf Garagen und Nebengebäuden sind unzulässig.
Im Gewerbegebiet (DN 20°) sind Dachaufbauten unzulässig.
Garagen, Carports, Nebengebäude:
Mindestens 5 m Stauraum, Flachdach oder Satellitdach, Dachneigung wie Hauptbaukörper. Nebeneinander liegende Satellitdachgaragen mit gleicher Dachneigung.
Grenzgebäude gem. BayBO max. 8 m tief, Grenzgebiet jedoch nur max. 6 m breit.
Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO müssen einander räumlich zugeordnet sein.
Abstandsflächen:
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
Einriedungen:
Maximal 1,0 m hoch. Straßenseitig Holzelementen, seitlich und rückseitig Maschendrahtzaun.
Die Zulässigkeit von Sichtschutzvorrichtungen gem. BayBO im Bereich von Wohnterrassen o. a. (bis zu 4,0 m lang und bis zu 2,0 m hoch) bleibt unberührt.

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie
Im WA niveaugleicher Ausbau ohne Gehsteige.



HINWEISE

Achtung!
Nordwestlich des Bebauungsplangebietes (s. Planteil) gibt es einen emittierenden Schweinemastbetrieb. Trotz gutachterlicher Feststellung der Verträglichkeit von Schweinemastbetrieb und gepl. Wohngebiet kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass in Extremfällen, insbesondere bei ungünstiger Weiterlage und Windrichtung, im künftigen Wohngebiet Gerüche aus dem Schweinemastbetrieb wahrgenommen werden.
Zur Abbruch vorgesehene bauliche Anlage
bestehende Grundstücksgrenze
geplante (vorgeschlagene) Parzellierung
Grundstücks-Flurnummer
Höhenschichtlinie mit Angabe Meter über Normalnull

Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:
Begründung vom 21.11.07
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Schnittzeichnung vom 21.11.07

*** Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/01 TB 1

STADT BAYREUTH Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt			
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/01 "OBEROBSANG/HIMMELKRONSTR." (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/95)			
Bearbeitet:	SP	13.11.01	1:1000
Geprüft:	SP	Datum	Maßstab
Verfahrensschritte zur Planaufstellung		Referat 4	
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Nr. 14	am 13.07.01	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Nr. 14	am 13.07.01	
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Nr. 14	am 13.07.01	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 14	am 13.07.01	
- Auslegung	Nr. 14	am 13.07.01	
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr. 14	am 13.07.01	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr. 14	am 13.07.01	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 14	am 13.07.01	
- Auslegung	Nr. 14	am 13.07.01	
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	Nr. 14	am 13.07.01	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	Nr. 14	am 13.07.01	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 14	am 13.07.01	
- Auslegung	Nr. 14	am 13.07.01	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Nr. 14	am 13.07.01	
Mit Schreiben der Lagerung von Oberfranken	Nr. 14	am 13.07.01	
Wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen	Nr. 14	am 13.07.01	
Herzöfliches des Bebauungsplanes	Nr. 14	am 13.07.01	
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr. 14	am 13.07.01	