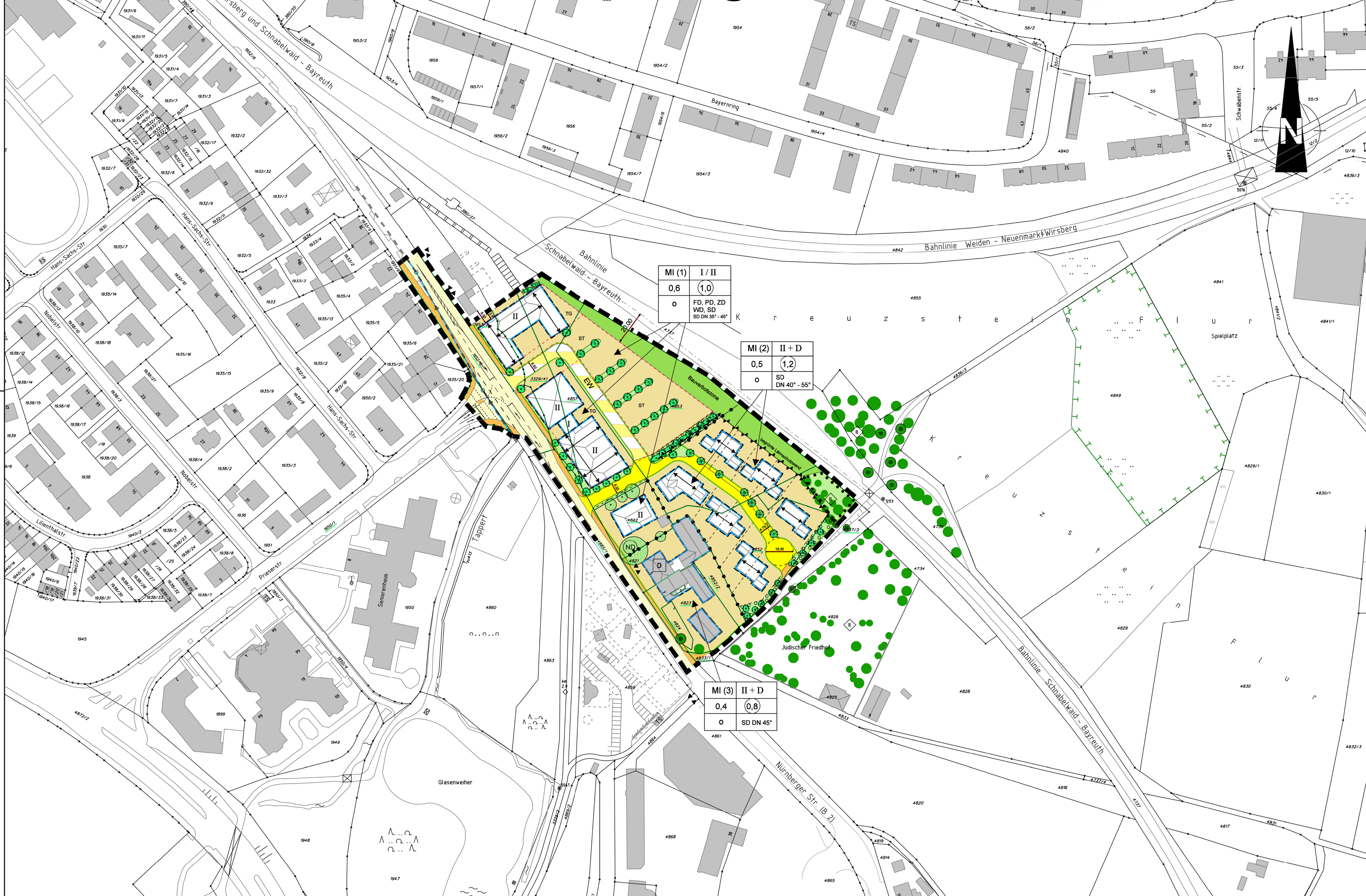


# Bebauungsplan Nr. 1/03a

## "Rahmenplan Nürnberger Straße - Nord"



### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/03a

#### Rechtsgrundlagen:

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

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),  
geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),  
Änderungen aufgrund EinigVtr. vgl. § 246a

**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der  
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-  
gesetz) vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 466).

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (Inkrafttreten  
am 01.01.1998) sowie

**Planzengesetz 1990 (PlanzG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I  
1991 S. 58).

Im Bereich der Planung sind archaische Denkmäler bisher nicht bekannt.

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archaischen Außenstelle für Oberfranken,  
Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0, FAX 0951/4095-30, anzuzeigen  
(Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 6 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortset-  
zung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO) - (MI 2 und MI 3)

MI 1 Mischgebiet mit überwiegender Unterbringung  
von Gewerbebetrieben und ausnahmsweise Unterbringung von Wohnen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen können ausnahmsweise  
zugelassen werden, wenn sie sich städtebaulich einfügen und das Maß der baulichen Nutzung nicht  
überschreiten wird.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z. B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

z. B. II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

D Dachgeschoss

Unter Hinweis auf § 21a BauNVO sind Garageschosse oder ihre Baumaße in sonst anders genutzten  
Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.

#### BAUGRENZEN, BAUWEISE

Baugrenze

offene Bauweise

Unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird festgesetzt, dass  
Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO Anwendung findet.

#### DACHGESTALTUNG

FD, PD, ZD, WD Flachdach mit Dachbegrünung, Pultdach, Zeltdach, Walmdach

ZD Zeltdach, Dachneigung 10° bis 25°

SD z. B. DN 40° - 55° Satteldach, Dachneigung 40° bis 55°

Hauptfistrichtung

Nur Einzelgärten mit max. 1,30m Breite zulässig.  
Die Summe aller Dachaufbauten ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge zu begrenzen.

#### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise Dachform, Dachneigung

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Sammelstraße (Nürnberger Straße)

Erschließungsstraße

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Privater Eigentümerweg

Rad- und Fußweg

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
Zweckbestimmung:  
ST = Stellplätze TG = Tiefgarage

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhaltungsgebot für Bäume

Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung

Pflanzgebot für Sträucher mit Standortbindung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie Gewässern

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Fläche für Gehölz Sukzession

Grünfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Lärmschutzwand (§ 5 (2) Nr. 6 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Grundstücks - Flurnummer

bestehende Gebäude

Baudenkmal

Naturdenkmal

Biotop

Baumbestand (nicht eingemessen)

Baumbestand (eingemessen)

Umgrenzung externe Ausgleichsfläche

best. Betonrohrleitung DN 600 (Tappertverrohrung)  
zum Holgarten mit Einstiegschacht und Fließrichtung  
(Schloss- und Gartenverwaltung Bayreuth-Eremitage)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

##### Erhalt bestehender Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume werden erhalten und durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen  
während der Bauzeit geschützt.

##### Schutz des bestehenden Naturdenkmals

Für das Naturdenkmal Nr. 30 "Kastanie auf dem Anwesen Nürnberger Straße 5" wird ein Schutzstreifen ausgewiesen,  
um langfristige Erhaltung dieses Baumes sicherzustellen. Im Umkreis von 10m ab Stamm dürfen weder  
Abgrabungen noch Aufschüttungen vorgenommen werden. Ausgrabungen und Anbauten, welche in den Kronen-  
raum hineinragen sind nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Kronentraufe.

##### Erhalt von Biotopflächen

Der nicht überplante Teilbereich des Biotopes 209.02 ist zu erhalten und während der Bauzeit durch geeignete  
Maßnahmen zu schützen.

##### Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung

Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraumes. Mindestgröße: Hochstamm STU 14-16.  
Standortgerechte Laubbäume i. Ordnung.

Pflanzenauswahl:  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Fraxinus excelsior

Spitzahorn in geeigneten Sorten  
Bergahorn in geeigneten Sorten  
Esche

Nürnberger Straße:  
Carpinus betulus "Fastigiata"  
Sorbus aucuparia "Fastigiata"

Säulenhainbuche  
Säuleneberesche

##### Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung

Generelles Pflanzgebot zur Begrünung der Stellplatzflächen.  
Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.  
Mindestgröße: Hochstamm STU 14-16. Insgesamt ist ein Flächenanteil  
von 28% dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten (siehe Gutachten Studtucker).

##### Pflanzenauswahl:

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Fraxinus excelsior  
Tilia cordata  
(Tilia) platyphyllos  
Quercus robur  
Quercus petraea

Spitzahorn in geeigneten Sorten  
Bergahorn in geeigneten Sorten  
Esche  
Winterlinde in geeigneten Sorten  
Sommerlinde  
Stieleiche  
Traubeneiche

##### Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke:

Je angefangener 300m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.  
Mindestgröße: STU 12-14.

##### Pflanzenauswahl:

Acer campestre  
Crataegus laevigata  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria  
Obstbaum/Walnussbaum

Feldahorn  
Rothorn  
Eberesche  
Mehlschneeball  
Sorten STU ab 8 cm

##### Pflanzgebot für Sträucher mit Standortbindung

Zur Verminderung der Auswirkung auf die Lebensraumvernetzung sind in den im Plan festgelegten  
Bereichen geschlossene zweireihige Strauchpflanzungen mit standortgerechten heimischen  
Sträuchern vorzunehmen. Mindestgröße: 2x verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm, Pflanzabstände 1m.

##### Pflanzenauswahl:

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Cornus sanguinea  
Cornus mas  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Rosa carolina  
Rosa rubiginosa  
Sambucus nigra  
Salix caprea  
Viburnum lantana

Feldahorn  
Hainbuche  
Hartweige  
Kornelkirsche  
Haselnuss  
Weißdorn  
Hundsrose  
Weinrose  
Schwarzer Holunder  
Salweide  
Welliger Schneeball

##### Fläche für Gehölz Sukzession

Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bahnlinie Bayreuth - Schnabelwald wird natürliche  
Gehölzsukzession ermöglicht.

##### Begrünung der Lärmschutzwände

Die erforderlichen Lärmschutzwände sind mit Klettergehölzen u. a. zu begrünen.

##### Pflanzenauswahl:

Polygonum aubertii  
Parthenocissus tricuspidata  
Parthenocissus quinquefolia  
Hedera helix  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna

Schlingkletterer  
Wilder Wein  
Rosa arvensis  
Efeu  
Haselnuss  
Weißdorn

Clematis vitalba  
Rosa arvensis  
Lycium barbarum

Waldrebe  
Brombeere  
Kriech-Rose  
Bodendorn

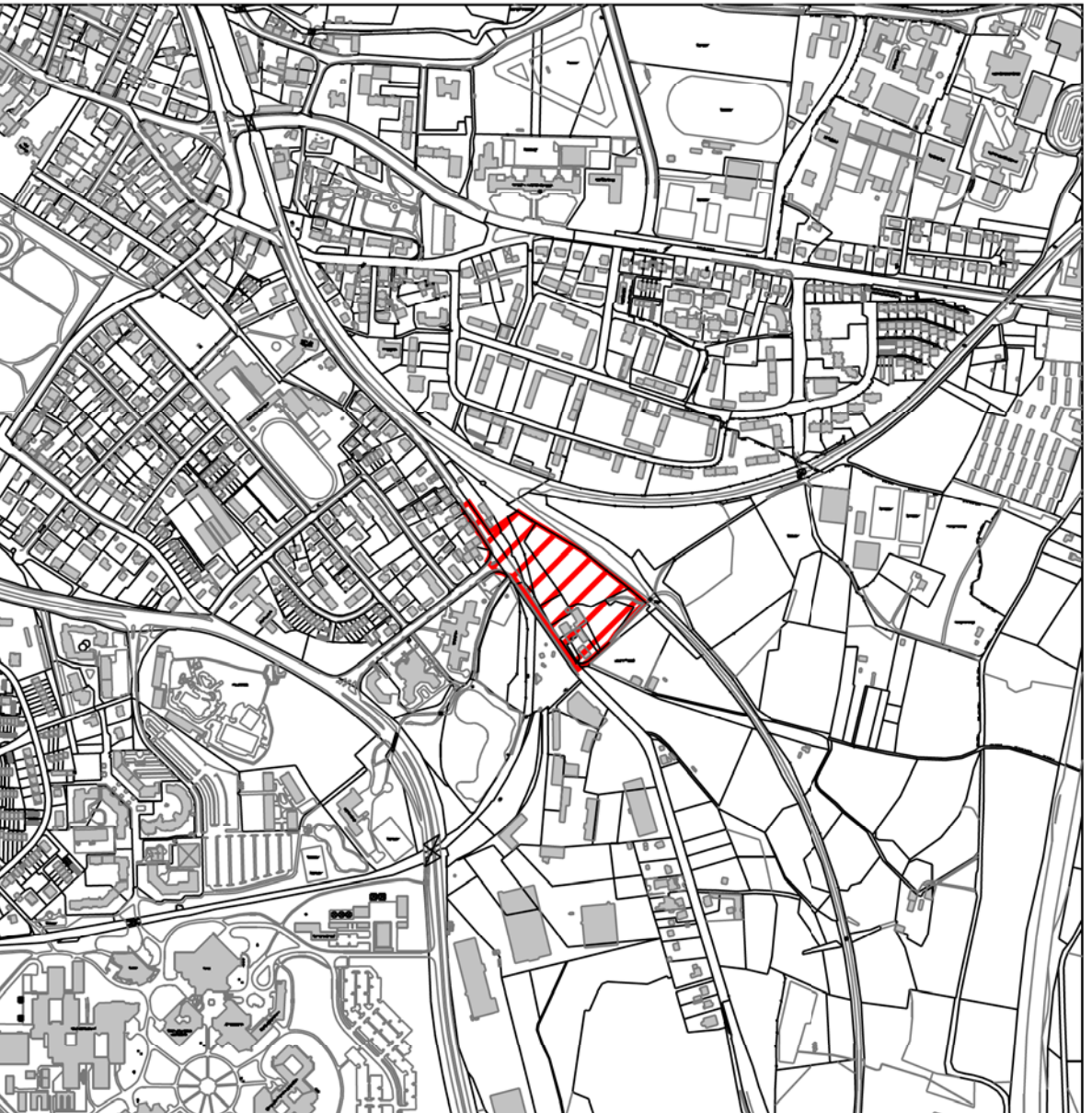
##### Verminderung der Versiegelung

Zur Verminderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind die Stellplätze mit versickerungs-  
fähigen Belägen (z. B. Sickerpflaster, Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil, Rasenpflaster,  
Natursteinpflaster mit Spaltfügen, wassergebundene Decke).

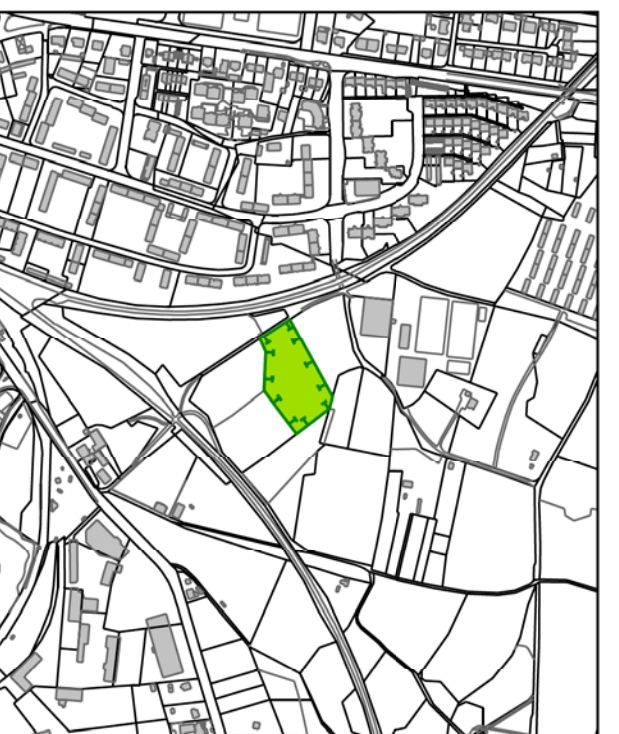
##### GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN:

- Begründung vom 28.04.2005 gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
- Schalltechnische Berichte der Gesellschaft für Bauphysik Akustik  
Baugeneuewesen Consultation mbH -BASIC- vom 07.05.2003 und 19.01.2004 sowie 08.07.2004  
- Geländeschritte 25/11/AC/02  
- Naturschutzfachliches Gutachten des Freien Landschaftsarchitekten  
Dipl. Ing. Herbert Studtucker vom 17.11.2003 und 10.03.2004

##### Übersichtslageplan M = 1 : 10.000



##### Übersichtsplan M 1:10.000 externe Ausgleichsfläche

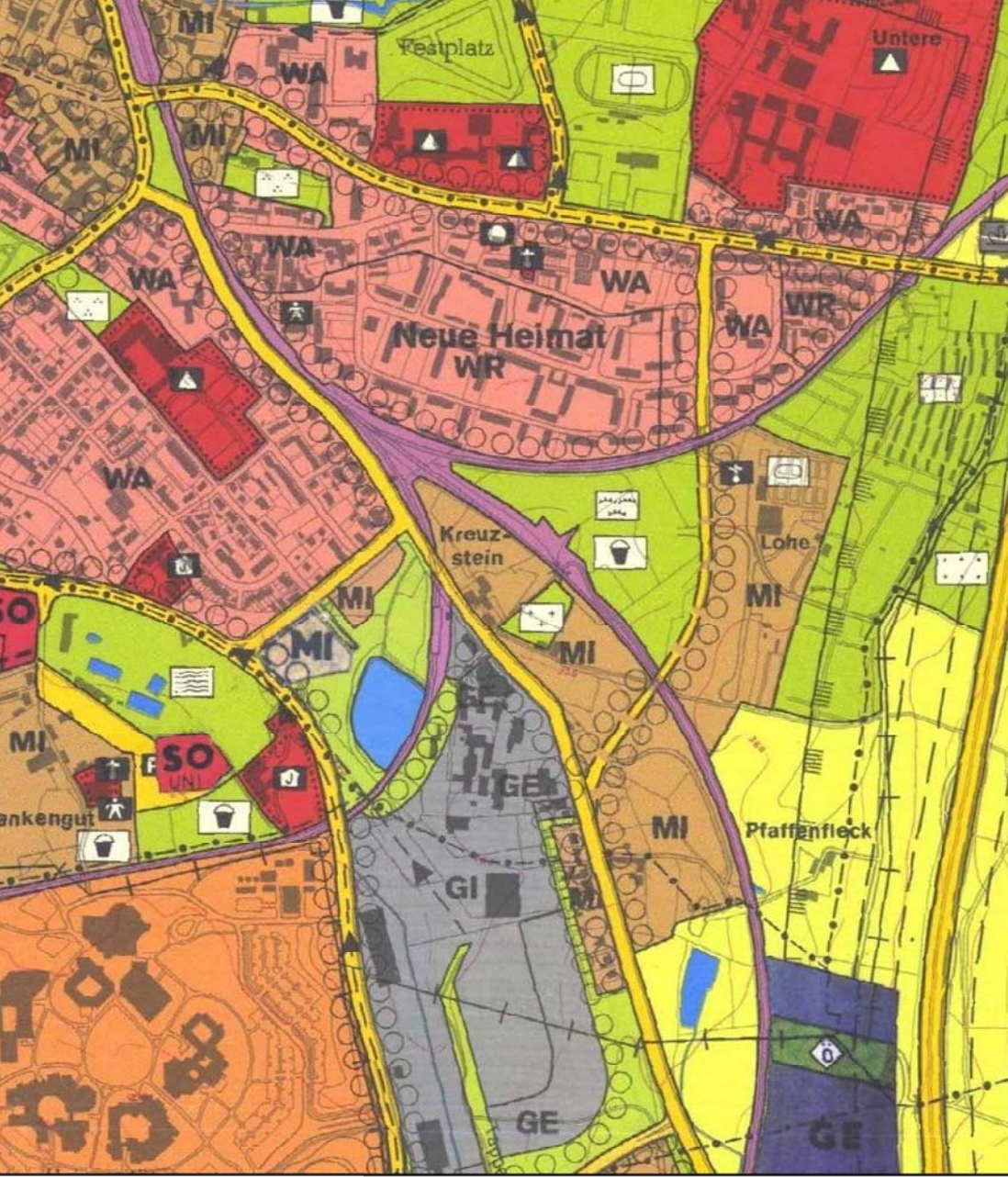


##### Legende:

Grenze der Ausgleichsfläche  
Extensive Wiesenutzung  
Flächenumfang 0,74 ha

Maßnahmen:  
- Einstellung jeglicher Düngung  
- Entfernung vorhandener Drainagen  
- Extensivierung der Nutzung durch ein-  
bis zweimalige Mahd und Abtransport  
des Mahdgutes  
- Abstimmung des Mahdzeitpunktes auf  
den Lebenszyklus der Schachbäume  
(erste Mahd nicht vor Anfang Juli, optionale  
zweite Mahd ab Anfang September)

##### Auszug aus dem Flächennutzungsplan M = 1 : 10.000



| STADT<br>BAYREUTH<br>Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt                     |                                                         |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bebauungsplan Nr. 1/03a<br>"Rahmenplan Nürnberger Straße - Nord"          |                                                         |                |                |
| Bearbeitet: <i>Hesbark</i>                                                | 23.05.2003<br>vom 08.04.2004<br>und 28.04.2005<br>Datum | 1 : 1000       | Maßstab        |
| Geprüft: <i>G. C.</i>                                                     |                                                         |                |                |
| <i>P. K.</i><br>Dienststelle                                              |                                                         | Referat 4      |                |
| Verfahrensschritte zur Planaufstellung                                    |                                                         |                |                |
| Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)                         |                                                         | am 27.05.2003  |                |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)             |                                                         | im Amtsblatt   |                |
|                                                                           |                                                         | Nr. 13         | vom 20.06.2003 |
| Unterzeichnung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)                          |                                                         |                |                |
| - Bekanntmachung im Amtsblatt                                             |                                                         | Nr. 13         | vom 20.06.2003 |
| - Auslegung                                                               |                                                         | vom 30.06.2003 | bis 25.07.2003 |
| Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)          |                                                         |                |                |
|                                                                           |                                                         | am 24.03.2004  |                |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                  |                                                         |                |                |
| - Bekanntmachung im Amtsblatt                                             |                                                         | Nr. 8          | vom 16.04.2004 |
| - Auslegung                                                               |                                                         | vom 26.04.2004 | bis 28.05.2004 |
| Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) |                                                         |                |                |
| (Ferienauschluss)                                                         |                                                         | am 18.08.2004  |                |
| Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)                          |                                                         |                |                |
| - Bekanntmachung im Amtsblatt                                             |                                                         | Nr. 18         | vom 03.09.2004 |
| - 2. Auslegung                                                            |                                                         | vom 13.09.2004 | bis 27.09.2004 |
| Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)                            |                                                         |                |                |
|                                                                           |                                                         | am 12.05.2005  |                |
| Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken                               |                                                         |                |                |
| wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen         |                                                         | am 10.06.2005  |                |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes                                         |                                                         |                |                |
| durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)                     |                                                         | Nr. 10         | vom 10.06.2005 |