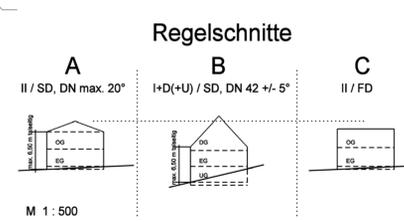


# Bebauungsplan Nr. 1/12 "Meyernreuth"



MD 1	II oder I+D	MD 2	II oder I+D	MD 3	I+D+U
0,35	0,7	0,35	0,7	0,35	0,7
siehe Regelschnitt A oder B		siehe Regelschnitt A, B oder C		siehe Regelschnitt B	



## FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/12

**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 Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

**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-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689, 707),

**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),

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005,

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148) und

**Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002 S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 27.06.2012 (BGBl. S. 1421).

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

**MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

- z. B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ; § 19 BauNVO)
- z. B. 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 BauNVO)
- z. B. I+D, II Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- z. B. U Ausbau des Untergeschosses möglich (bei geeignetem Gelände)

### Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

**Geländeveränderungen**, die mehr als +/- 1 m betragen, sind unzulässig. Art. 6 BayBO findet Anwendung.

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

- O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- B** Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

- SD** Satteldach
- FD** Flachdach
- z. B. DN: 42° +/- 5° Dachneigung 42° +/- 5° bzw. max. 20°
- Kniestock von 60 cm zulässig bei Ausführung I+D und konstruktiv bei Ausführung II+D; Einzelgauben (maximal 120 cm breit) und Zwerchgiebel (maximal 1/3 der Dachlänge) zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf max. 1/3 der gesamten Dachlänge betragen.
- vorgeschlagene Firstrichtung (trauf- bzw. giebelständig zur Straße)
- TH** Traufhöhe talseitig maximal 6,50 m

Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach der Garage möglich (zulässige Dachneigung 30°). Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen.

### Einfriedungen:

Straßenseitig: Zaunhöhe bis max. 1,00 m hoch  
Zwischenzäune: Maschendraht bis max. 1,00 m hoch

### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports oder Garagen einschließlich deren Zu- und Abfahrten. Diese sind außerhalb der markierten Flächen unzulässig (§ 12 BauNVO)

### GRÜNORDNUNG

- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

### NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH - INTERNE AUSGLEICHSLÄCHEN

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Ausgleichsfläche mit extensiver Nutzung / Pflege
  - Streuobstwiese (eine Mahd der Freiflächen / Jahr)
  - Baumhecke mit extensiv bewirtschaftetem Heckensaum

Es ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden (Ausnahme Obstbäume).

### Zuordnung der Eingriffs- / Ausgleichsflächen

Eingriff	Ausgleich	intern: Fl. Nr.	Gmkg.	Ort	Ausgleichsfläche
E1	A1	intern: Fl. Nr. 32 TF	Gmkg. Oberkonnernreuth (West)		2.648 m²
E2	A2	intern: Fl. Nr. 336 TF	Gmkg. Oberkonnernreuth (Nord)		1.446 m²
E3	A3	intern: Fl. Nr. 365 TF	Gmkg. Oberkonnernreuth (Süd-Ost)		866 m²
E4	A4	intern: Fl. Nr. 316/6 TF	Gmkg. Oberkonnernreuth (Süd-West)		374 m²

### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG

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

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Auf jedem Baugrundstück im MD sind die nicht überbauten bzw. als Zugang / Zufahrt benötigten Grundstücksflächen zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung (heimische standortgerechte Laubbäume) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu erhalten.

### Erhalt bestehender Einzelbäume:

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind unter Hinweis auf die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth zu erhalten.

### Pflanzgebot für Bäume und Sträucher:

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen.

- Pflanzenauswahl: z. B.
- Acer campestre
  - Acer pseudoplatanus
  - Acer platanoides
  - Tilia cordata
  - Tilia platyphyllos
  - Quercus petraea
  - Carpinus betulus
  - Feldahorn
  - Bergahorn
  - Spitzahorn
  - Winterlinde
  - Sommerlinde
  - Traubeneiche
  - Hainbuche

Zur Verminderung der Auswirkung auf die Grundwasserneubildung sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Betonsteinpflaster mit großem Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Splittfugen oder wassergebundene Decke). Zisternen zur Regenwassersammlung sind zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Eingetragenes Biotop mit Kennnummer Biotop linienförmig
- Einzelbiotop
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet)
- Schulbushaltestelle

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A9 nicht geblendet wird.

Das Landesamt für Denkmalpflege bewertet den mittelalter- neuzzeitlichen Altortbereich von Meyernreuth gem. Art. 1, 4 DSchG als hochrangiges Bodendenkmal. Bei einer Abtiefung bis zu 50 cm ist eine qualifizierte archäologische Begleitung der Maßnahme nicht erforderlich. Bei tiefer eingreifenden Maßnahmen sind bauvorgreifend Sondagen zur archäologischen Befundung durchzuführen. Dabei vorgefundene Bodendenkmäler sind bauvorgreifend und sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Fundgegenstände gem. Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG sind umgehend dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

- Maßzahl in Meter
- Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellierung
- Höhenlinie mit Höhenangabe
- bestehende Gebäude
- mögliche geplante Bebauung

### HINWEIS:

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich zwei Vollerwerbslandwirte (teilweise mit Biogasanlage). Es wird auf Fahrverkehr mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen (auch an Wochenenden und in den Abend- und Nachtstunden) hingewiesen. Im Dorfgebiet sind dabei entstehende Lärm- und Staubbelastungen sowie Geruchsbelastungen durch das Aufbringen der Gülle und Gärreste aus der Biogasanlage und durch den Betrieb der Biogasanlage zu dulden.

### GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 13.08.2012 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### ÜBERSICHTSPLAN - M 1:10.000



### AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - M 1:10.000



BAYREUTH Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt			
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 1/12 "Meyernreuth"</b>			
Bearbeitet:	30.01.2012 geändert: 05.07.2012 geändert: 05.11.2012 Datum	1:1000	Maßstab
Geprüft:			
Verfahrensschritte			
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	29.02.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 4	vom	16.03.2012
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 4	vom	16.03.2012
- Auslegung		vom	19.03.2012 bis 16.04.2012
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	15.08.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 12	vom	31.08.2012
- Auslegung		vom	10.09.2012 bis 10.10.2012
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	28.11.2012
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	11.01.2013
	Nr. 1	vom	11.01.2013