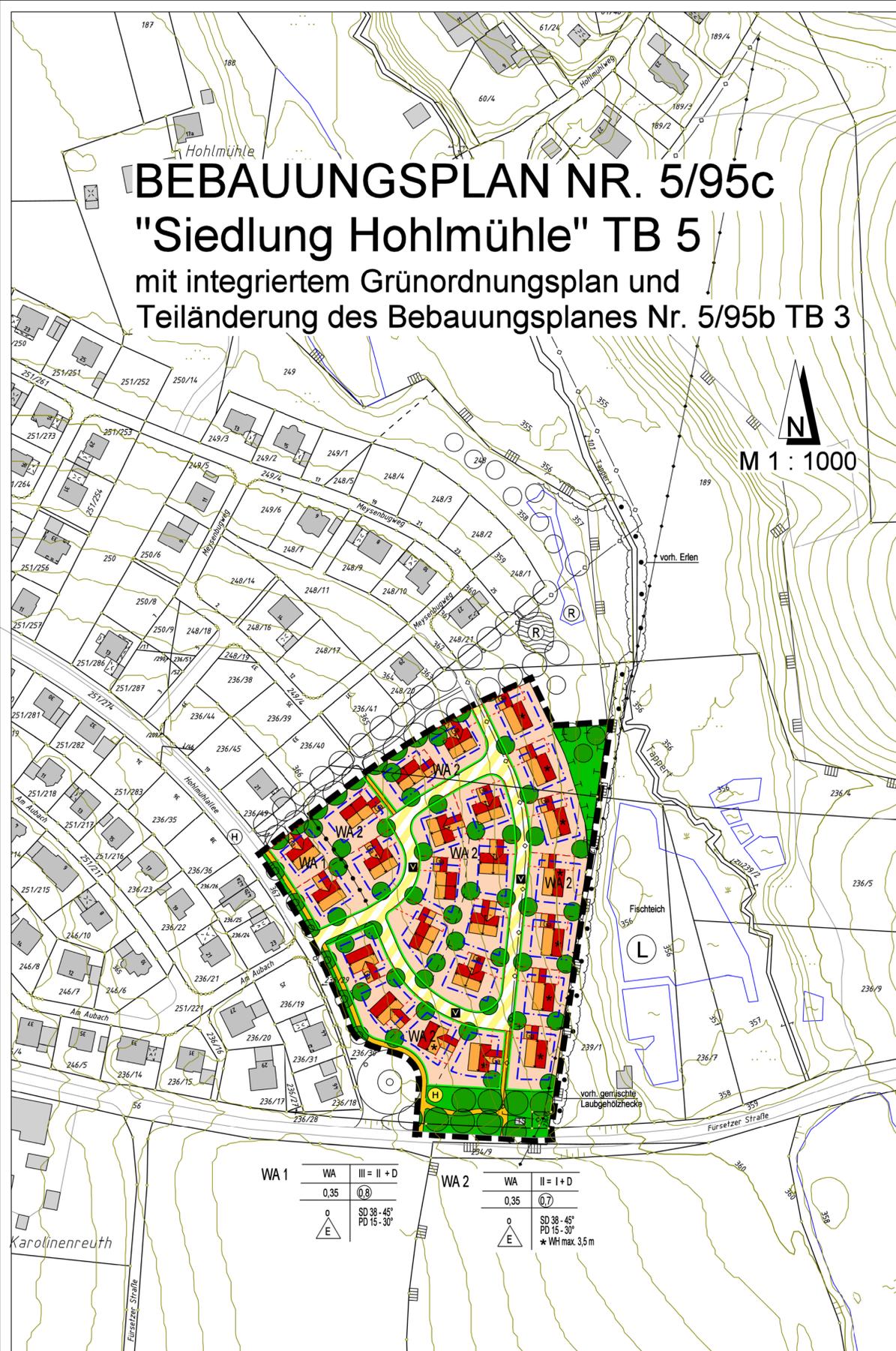


BEBAUUNGSPLAN NR. 5/95c

"Siedlung Hohlmühle" TB 5

mit integriertem Grünordnungsplan und
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/95b TB 3



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 / 95 c TB 5

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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch 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-), geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. I S. 66)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für WA 1 gilt:

Art der baulichen Nutzung: WA	Zahl der Vollgeschosse: II + D
Grundflächenzahl: 0,35 (GRZ)	Geschossflächenzahl: 0,8 (GFZ)
Bauweise: o, nur Einzelhäuser zulässig	Dachform / Dachneigung: SD 38-45° PD 15-30°

Für WA 2 gilt:

Art der baulichen Nutzung: WA	Zahl der Vollgeschosse: I + D
Grundflächenzahl: 0,35 (GRZ)	Geschossflächenzahl: 0,7 (GFZ)
Bauweise: o, nur Einzelhäuser zulässig	Dachform / Dachneigung: SD 38-45° PD 15-30° * WH max 3,5 m

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2 Wo	max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig
0,35	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
0,7	Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7
I + D	Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss (als Höchstmaß)
II + D	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenzen

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN

SD	Satteldach
PD	Pultdach
*	Wandhöhe am Siedlungsrand max. 3,5 m
←	festgesetzte Firstrichtung
↔	festgesetzte Firstrichtung, Abweichungen um exakt 90° sind zulässig
+	Kniestock max. 0,5 m

Dachaufbauten:
Einzelgauben max. 1,50 m breit (stehende Fensterformate)
Zwerchhäuser und Zwerchgiebel (zahlen nicht als Dachaufbau) mittig oder symmetrisch angeordnet, bis max. 1/3 der Länge einer Dachfläche.
Dachaufbauten einschl. Zwerchgiebel max. 1/2 der Länge einer Dachfläche.

Gaiben in zweiter Reihe (für Spitzboden) und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Gaiben sowie Zwerchhäuser / Giebel auf Garagen und Nebengebäuden sind unzulässig.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Ga	Garagen und Carports: mind. 5,0 m Stauraum, mit Flach- oder Satteldach Dachneigung 38° - 45°
	Nebeneinanderliegende Satteldachgaragen mit gleicher Dachneigung Grenzgaragen tiefer als 6,0 m nur mit Flachdach oder wie dargestellt:



Nebenanlagen:
Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig: 12 qm in Verbindung mit den Garagen (insgesamt max. 9,0 m Grenzbebauung), 9,0 qm auf dem Grundstück entsprechend BayBO

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten

VERKEHRSLÄCHEN

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Fußweg, 2,0 m begleitender Parkstreifen mit Baumpflanzungen, 1,5 m Straßenverkehrsfläche, 6,0 m
—	Verkehrsberuhigter Bereich / teilweise gepflastert
—	Fußwege

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

TS Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

●	zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung
○	zu pflanzende Bäume mit Bereichsbindung im Straßenraum
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
—	Naturnahe Rückhalteflächen für Oberflächenwasser

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art)
5,50	Maßzahl
H	Haltestelle
—	Unterirdische 20 KV Leitung

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

Geländeveränderungen: Abgrabungen oder Aufschüttungen bis 1,0 m zulässig.

Abstandsflächen: Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO

HINWEISE

—	bestehende Grundstücksgrenze
---	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
236	Grundstücks-Flurnummer
364	Höhenschichtlinie
—	20 KV-Freileitung mit Betonmast, Rückbau nach Erdverkabelung
L	Landschaftsschutzgebiet

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

○	vorh. Gehölzgruppe/Laubgehölze
○	vorh. Nadelbaum
○	Fischteich

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	Acer platanoides
Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn	Tilia cordata
Winter-Linde	Quercus robur
Stieleiche	

Klein- und mittelkronige Laubbäume:

Mindestgröße: Hochstamm STU 12 - 14 cm	Acer campestre
Feld-Ahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Sorbus aucuparia
Eberesche	Sorbus aria
Mehlbere	
Obstbaum (auch Nussbaum) , hier auch Hochstämme ab 8 cm STU	

Zu pflanzende Bäume mit Bereichsbindung

Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraums
Es sind sowohl auf öffentlicher, als auch auf privater Fläche Laubbäume zur Straßenraumbegrünung 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
Roldom "Paul's Scarlet"
Mehlbere
Schwedische Mehlbeere

Entlang der Hohlmühlallee sind aus städtebaulichen Gründen zur Erzielung eines einheitlichen Alleecharakters nur Sorbus aria (Mehlbere) zulässig.

Zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Grünflächen

Es gilt als Mindestgröße: VSTR (verpflanzte Sträucher), 4 Triebe, 60 / 100 cm.

Es sind Sträucher der folgenden Liste zu pflanzen:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildrose, Hundrose	Rosa canina
Wildrose, Hechtrose	Rosa rubrifolia
Wildrose, Weinrose	Rosa rugosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea

Öffentliche Grünflächen

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

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Bei der Errichtung von Zäunen entlang der Straße sind nur Holzlatenzäune mit senkrechter Lattung und 1,0 bis 1,20 m Höhe zulässig. Sockel sind aus tierökologischen Gründen nicht zulässig.
An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit max. 1,20 m Höhe ohne Sockel zulässig.
Einfriedigungen aus Nadelgehölzhecken in den Arten: Thuja, Scheinzypresse, Serbischen Fichten und Fichten sind nicht zulässig.

Minimierung der Versiegelung

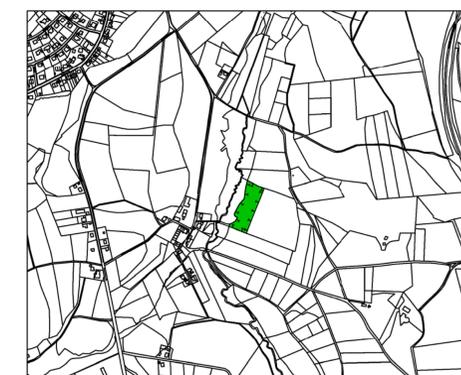
Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und Pkw-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenteil) herzustellen.
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Interne Ausgleichsfläche A 1
Festsetzungen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als ökologische Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Festlegung der Maßnahmen: Pflanzung einer Wildgehölzhecke, Pflanzung einer Laubbaumreihe, Anlage von fächerförmigen Gehölzgruppen als naturnahe Rückhaltung und Versickerung / Verdunstung von Oberflächenwasser mit Ausbildung von unterschiedlichen wechselfeuchten und mageren Standorten für Hochstaudenfluren bzw. magere Gras- und Krautfluren.

Externe Ausgleichsfläche A 2
Festsetzungen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als ökologische Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB.
Festlegung der Maßnahmen: Extensivierung des Grünlandes, Pufferflächen im Umfeld von Feuchtbiotopen, ergänzende Gehölzpflanzungen.



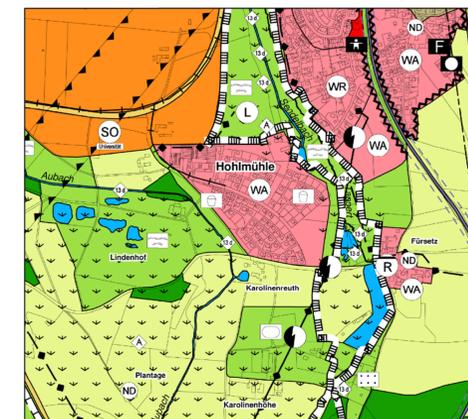
Übersichtsplan "Externe Ausgleichsfläche" - M 1 : 10.000

Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:

Begründung vom 22.06.2010 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan - M 1 : 10.000



Flächennutzungsplanausschnitt - M 1 : 10.000

BAYREUTH		
Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt		
BEBAUUNGSPLAN NR. 5/95c		
"Siedlung Hohlmühle" TB 5		
mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/95b TB 3		
Bearbeitet: <i>Hofmann</i>	22.06.2010	1 : 1000
Geprüft: <i>Späth</i>	erg. 30.09.2010	Datum
<i>M. J. Müller</i>	<i>Späth</i>	Referat 4
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)	am 23.07.2003	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr.18..... vom 29.08.2003	
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13a i. V. m. § 13 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.18..... vom 29.08.2003	
- Auslegung	vom 08.09.2003 bis ..08.10.2003	
Stadtratsbeschluss zur erneuten Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		
	am ..21.07.2010.	
Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.11..... vom 13.08.2010	
- 2. Auslegung	vom 23.08.2010 bis ..23.09.2010.	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)		
	am 27.10.2010	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		
	Nr.16..... vom 26.11.2010.	