BEBAUUNGSPLAN NR. 6/09
"Wilhelm-Pitz-Straße"
(geringfügige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/75)

FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6/09

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (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, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Gesetz vom 22.12.2009 (GVBl S. 630) und

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MI 1a: Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben; keine Wohnungen zulässig.

MI 1b: Überwiegende Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben; auch Wohnungen zulässig.

MI 2: } Überwiegende Unterbringung von Wohnungen.
MI 3: }

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z. B. I - V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Dachgeschossausbau zulässig (Art. 45 Abs. 1 BayBO)

z. B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. (1,0) — Geschossflächenzahl (GFZ)

NUTZUNGSSCHABLONE

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — offene Bauweise

SD 35°/40° — Satteldach bis max. 35° bzw. 40° Dachneigung; Kniestock max. 50 cm

FD — Flachdach

E — nur Einzelhausbebauung zulässig

Firstrichtung

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehsteig

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrten

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

GRÜNFLÄCHEN

Dauerkleingärten

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

privater Kinderspielplatz

B — Biotop (nähere Aussagen sind der Stadtbiotopkartierung Bayreuth 1999 zu entnehmen).

bestehende Bäume

bestehende Sträucher

zu pflanzende Bäume

zu pflanzende Sträucher

zu fällende Bäume bzw. Sträucher

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2712/2 — Flurnummer

bestehende Wohn- und Nebengebäude

vorgeschlagene Bebauung

abzubrechendes Gebäude

Auf Grund der Nähe zu einer aktiven Bahnlinie wird auf Folgendes hingewiesen:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlosssen.

Altlast: Metalle + PAK — Im weiteren Umfeld der Kennzeichnung sind Bodenbelastungen aus Metallen (Blei, Zinn, Zink, Kupfer, Nickel, Chrom, Quecksilber und Arsen) und PAK vorhanden.
Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen in diesem Bereich Untergrund- und/oder Grundwasserkontaminationen vorgefunden werden, ist eine geeignete Fachfirma einzuschalten und das weitere Vorgehen mit dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt Hof abzustimmen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Fläche mit bestehendem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

St — Fläche für private Stellplätze; diese sind wasserdurchlässig zu befestigen und einzugrünen.

TGa + Müll — Tiefgarage:
Die Zu- und Abfahrtsrampe ist einzuhausen; die Innenwände und die Decke sind hochabsorbierend zu verkleiden. Durch ein lärmarmes Rolltor und eine lärmarm ausgeführte Regenrinne (verschraubte gusseiserne Abdeckgitter) ist sicherzustellen, dass die zul. Immissionsrichtwerte im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Einzelne Lärmspitzen dürfen diese Richtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche können Müllbehälterstandplätze in der erforderlichen Anzahl und Größe eingerichtet werden.

Hauptabwasserleitung unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

TS — Trafostation

Verbindliche Festsetzungen für Dauerkleingärten - Gartenland

1. Art der baulichen Nutzung:
Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Gartenhausbebauung

2. Maß der baulichen Nutzung:
Gartenhaus: Von Wänden umschlossene Grundfläche einschließlich Toiletten und Abstellraum
max. 12 m² bei Parzellengrößen kleiner als 320 m²
max. 18 m² bei Parzellengrößen von 320 m² und darüber,
überdachte Fläche einschließlich Freisitz und Dachüberständen
max. 22 m² bei Parzellengrößen kleiner als 320 m²
max. 25 m² bei Parzellengrößen von 320 m² und darüber
Traufhöhe talseits max. 3,0 m ab natürlichem oder von der Bauordnungsbehörde festgelegtem Gelände.
Auf jeder Gartenparzelle (Mindestgröße 200 m²) ist nur 1 Gartenhaus zulässig.
Gewächshaus: Je Gartenhausparzelle kann ausnahmsweise ein Gewächshaus ohne gemauertes Fundament in folgenden Ausmaßen zugelassen werden:
4,00 m x 2,50 m = 10 m² bei einer Gartenfläche ab 320 m²
2,00 m x 2,50 m = 5 m² bei einer Gartenfläche unter 320 m²
Höhe max. 2,20 m, Heizung zulässig.
Weitere auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen wie Geräte-, Abstellräume, Garagen usw. sind unzulässig.

3. Bauweise, Baugestaltung:
Gartenhaus: Holz- oder Massivbauweise in gedeckter Farbe. Satteldach Dachneigung max. 18° Eindeckung: Ziegel oder Pappe in gedeckter Farbe.
Gewächshaus: Grundriss rechteckig, Querschnitt halbrund oder Giebeldach mit abgeschrägten Seiten.
Material: Aluminiumrohrskelett, überzogen mit durchscheinender Kunststoffolie oder Kunststoffplatten.
Allgemeine Anforderungen: Die Gartenhäuser sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Landschaftsbild eingliedern.
Abstandsflächen: Für Gartenhäuser aus brennbaren Baustoffen wird eine verminderte Abstandsfläche von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Zu den nicht vermessenen Parzellengrenzen wird ein Mindestabstand von 3 m festgesetzt.

4. Sonstige Festsetzungen:
Die Nutzung der Gartenhäuser zum dauernden Aufenthalt i. S. Art. 45 BayBO ist unzulässig. Es dürfen nur Campingtoiletten eingebaut werden; Kamineinbauten sowie Errichtung von Feuerstellen sind unzulässig.
Geländeveränderungen: Abtragungen und Auffüllungen des natürlichen Geländes sind nur bis zu ±1,0 m zulässig; max. Höhe notwendiger Stützmauern = 1,0 m.
Für je 3 Kleingärten ist 1 Kfz-Stellplatz innerhalb einer geschlossenen Gartenanlage nachzuweisen.

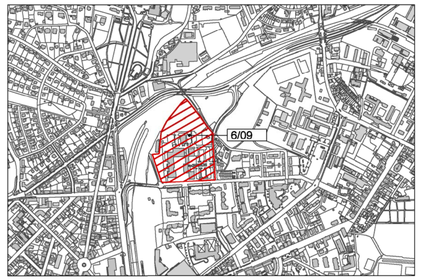
5. Einfriedung:
Zwischenzäune in Maschendrahtausführung; maximale Höhe = 0,80 m. Äußere Einfriedung der Gesamtanlage mit Maschendrahtzaun; max. Höhe 2,20 m. Zäune entlang von Straßen und Wegen sind heckenartig zu hinterpflanzen.

6. Pflanzgebote:
Zur Bahnlinie ist ein mind. 2 m breiter Gehölzstreifen aus heimischen Holzarten anzulegen. Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

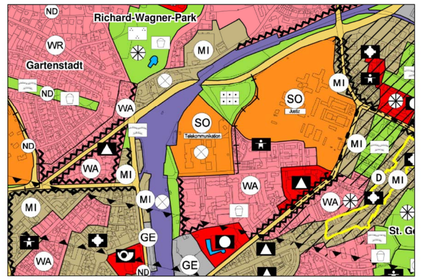
GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 08.12.2009, geändert am 05.07.2010 gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN - Maßstab 1 : 10.000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - Maßstab 1 : 10.000



BAYREUTH

Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 6/09
"Wilhelm-Pitz-Straße"
(geringfügige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/75)

Bearbeitet: Hofmann	20.10.2009 geä. am 20.05.2010 geä. am 29.11.2010 Datum	1:1000 Maßstab
Geprüft: Laynitz		
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte des Bebauungsplanes Nr. 6/09

Beschluss des Stadtrats zur Durchführung eines Verfahrens gem § 13a i. V. m. 13 Abs. 2 BauGB		am 25.11.2009
Bekanntmachung des Beschlusses (§ 13a i. V. m. 13 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 23	vom 11.12.2009
Öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 23	vom 11.12.2009
- Auslegung	vom 21.12.2009	bis 29.01.2010
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		am 30.06.2010
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 10	vom 23.07.2010
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 11	vom 13.08.2010
- Auslegung	vom 02.08.2010	bis 23.09.2010
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 13a i. V. m. § 10 BauGB)		am 23.02.2011
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am 18.03.2011
	Nr. 4	vom 18.03.2011