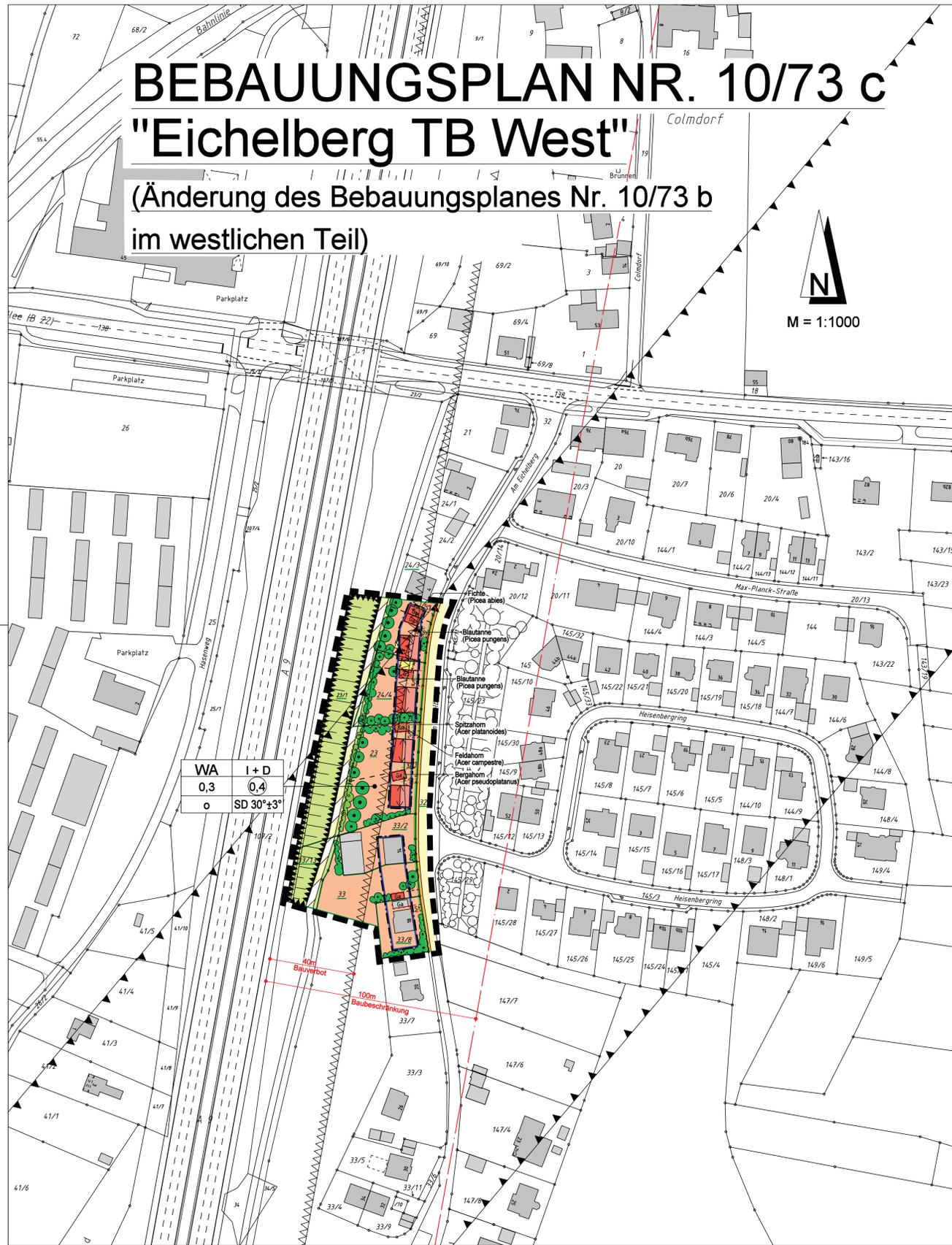


BEBAUUNGSPLAN NR. 10/73 c

"Eichelberg TB West"

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/73 b im westlichen Teil)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10/73 c

Rechtsgrundlagen:

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

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206),
- Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-1), geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479, 481) und
- Planzeichenvorordnung 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)
Nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig; Nebenanlagen i. S. § 4 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Dachgeschoßausbau zulässig (Art. 45 Abs. 1 BayBO)
Für alle zulässigen neuen Gebäude im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0 offene Bauweise

SD 30° ± 3° Satteldach mit Dachneigungsangabe, keine Dachaufbauten, Dachneigung max. 20 % der Dachlänge; Gesamtlänge jedoch max. 3,0 m; Kniestock 0,50 m.

Wegen der vorhandenen Lärmimmissionen der BAB A9 wird für Wohngebäude folgendes festgesetzt: Die Schlafräume sollen nicht nach Westen orientiert werden; durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit Zwangsentlüftung ist Abhilfe zu schaffen. Die Festlegung der notwendigen Schallschutzklasse erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

↔ Firstrichtung

— Baugrenze

— Straßenbegrenzungslinie

NUTZUNGSCHABLONE

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

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünflächen
- bestehende Bäume
- zu fallende Bäume (mit Angabe der Baumart)
- bestehende Sträucher
- zu pflanzende Hecke

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Errichtung eines Lärmschutzwalles (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Bauverbot 40 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) - teilweise Ausnahme gem. § 9 Abs. 8 FStrG notwendig
- Baubeschränkung 100 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG)
- Richtfunktrasse
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
- Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Einfriedung: straßenseitig Holzzaun 0,80 m; seitlich und rückwärtig Maschendrahtzaun 0,80 m

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellierung
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- abzubrechende Gebäude
- vorgeschlagene Bebauung

Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden; auch Stellplätze dürfen nicht überbaut oder überdacht werden.

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 (§ 33 StVO).

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

Gegenüber dem Straßenbaustützeträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden, die über die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens festgelegten Maßnahmen hinaus reichen.

Die Grundstücke sind gegenüber der Autobahn ohne Tor- und Türöffnung einzuzäunen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.

Die Entwässerungsanlagen der BAB A9 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

VERKEHRSLÄCHEN

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg Autobahndirektion)
- Gehsteig

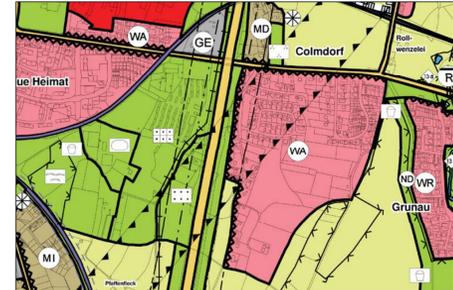
GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 26.06.2009 gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN - Maßstab 1 : 10.000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - Maßstab 1 : 10.000



BAYREUTH

Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/73 c
"Eichelberg TB West"
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/73 b im westlichen Teil)

| | | |
|------------------------------|-----------------------------|---------|
| Bearbeitet: <i>Wolfram</i> | 13.05.2009 | 1:1000 |
| Geprüft: <i>Layritz</i> | geä. 07.10.2009 | Maßstab |
| <i>Giehl</i> Dienststelle | <i>Wolfram</i> Referat 4 | |

Verfahrensschritte des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 10/73 c

Beschluss des Stadtrats zur Durchführung eines Änderungsverfahrens gem § 13a I. V. m. 13 Abs. 2 BauGB am ...24.06.2009...

Bekanntmachung des Beschlusses (§ 13 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt Nr. 14 vom ...17.07.2009...

Öffentliche Auslegung (§ 13a I. V. m. 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 vom ...17.07.2009... - Auslegung vom 27.07.2009... bis 27.08.2009...

Änderungs- und Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 13a I. V. m. § 10 BauGB) am ...28.10.2009...

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) Nr. 21 vom ...13.11.2009...