



**FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 / 95 b**

**Rechtsgrundlagen:**  
 § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2396).  
 § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 89 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433, bez. 1998 S. 270, BayRS 2132-14), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532).  
 Planflächenverordnung 1990 (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Für WA 1 gilt:**  
 Art der baulichen Nutzung: WA Zahl der Vollgeschosse: 1 + D  
 Grundflächenzahl: 0,4 (GFZ) Geschossflächenzahl: 0,8  
 Bauweise: o, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig Dachform / Dachneigung: SD / ZD, 25-45° PD 15-30°

**Für WA 2 gilt:**  
 Art der baulichen Nutzung: WA Zahl der Vollgeschosse: 1 + D  
 Grundflächenzahl: 0,35 (GFZ) Geschossflächenzahl: 0,7  
 Bauweise: o, nur Einzelhäuser zulässig Dachform / Dachneigung: SD 38-45° PD 15-30°

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 2 Wo max. 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig (2 Doppelhaushälften = 1 Gebäude)  
 0,35 Grundflächenzahl (GFZ), z.B. 0,35  
 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7  
 1 + D Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss  
 Eine zweigeschossige Bauweise ist zwingend festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss liegen darf.  
 Ausnahme: Ausnahmeweise ist bei Verzicht auf ein Dachgeschoss die Errichtung eines Laternengeschosses über dem Obergeschoss möglich. Das Laternengeschoss muss um mind. 2,5 m hinter die Außenwand des OG zurücktreten. Das Dach ist ohne Kniestock mit einer Neigung von max. 25 Grad auszuführen.  
 z.B. 40° z.B. 30°  
 I + D II  
 I + D II + D

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
 offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenzen

**FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF**  
 Flächen für Gemeinbedarf  
 Kindergarten

**ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN**  
 SD Satteldach  
 PD Pultdach  
 ZD Zeltdach  
 festgesetzte Firstrichtung, Abweichungen um exakt 90° sind zulässig  
 Kniestock max. 0,5 m  
 Doppelhäuser Dachneigung, Firsthöhe, Kniestock, Gebäudetiefe und Dachaufbauten sind bei beiden Doppelhaushälften einseitig und symmetrisch auszuführen.  
 Dachaufbauten: Einachsgebäude max. 1,50 m breit (stehende Fensterformate) Zwerchhäuser und Zwerchgiebel (zählen nicht als Dachaufbau) mittig oder symmetrisch angeordnet, bis max. 1/3 der Länge einer Dachfläche. Dachaufbauten einsch. Zwerchgiebel max. 1/2 der Länge einer Dachfläche. Giebeln in zweiter Reihe (für Spitzböden) und Dachanschnitte sind unzulässig. Giebeln 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 so:  
 6,00 2,00 6,00 2,00

**Nebenanlagen:**  
 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig: 12 qm in Verbindung mit den Garagen (insgesamt max. 8,0 m Grundabmessung), 5,0 qm auf dem Restgrundstück innerhalb der Baugrenzen.  
 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze  
 St Stellplatz  
 Ein 3. Stellplatz für mögliche 2. Wohnung ohne Beheizung zulässig.  
 Garagen und Carports sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.  
 Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf dem Grundstück zulässig.

**VERKEHRSLINIEN**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Höhenvergleichlicher Ausbau ohne Bordsteine:  
 Fußweg 2,0 m begleitender Parkstreifen mit Baumpflanzungen 2,5 m Straßenverfahrsfläche 9,0 m Fußweg 1,5 m  
 Verkehrsberuhigter Bereich

**HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
 unterirdische Abwasserleitung

**GRÜNLÄCHEN**  
 Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Spielplatz

**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  
 zu erhaltende Hecke  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Naturnahe Rückkaltflächen für Oberflächenwasser

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
 Grenze des dämmlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art)  
 Maßzahl  
 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  
 aufzunehmende Grundstücksgrenze  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Grundstücksumnummer  
 Höhengichtlinie  
 vorh. Zaun  
 Entwässerung: Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in eine Zisterne auf dem Grundstück eingeleitet und gesammelt werden. Der Anschluss an eine Regenwasserentlastungsanlage wird empfohlen.

**GRÜNDUNGEN**  
 Zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung  
 Generelles Pflanzangebot für Privatgrundstücke: Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm der folgenden Liste zu pflanzen. Durch Pflanzangebot festgelegte Straßenbäume werden angerechnet.  
 Die Pflanzangebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Messung von Nadelgehölzen nicht zulässig.  
 Großkronige Laubbäume:  
 Mindestgröße: Hochstamm STU 12 - 14 cm  
 Spitz-Ahorn  
 Berg-Ahorn  
 Winter-Linde  
 Stieleiche  
 Acer platanoides  
 Acer pseudoplatanus  
 Tilia cordata  
 Quercus robur

**Klein- und mittelkronige Laubbäume:**  
 Mindestgröße: Hochstamm STU 12 - 14 cm  
 Feld-Ahorn  
 Hainbuche  
 Eberesche  
 Mehlbeere  
 Obstbaum (auch Nussbaum), hier auch Hochstämme ab 8 cm STU  
 Acer campestre  
 Cornus betulosa  
 Sorbus aucuparia  
 Sorbus aria  
 Sorbus intermedia

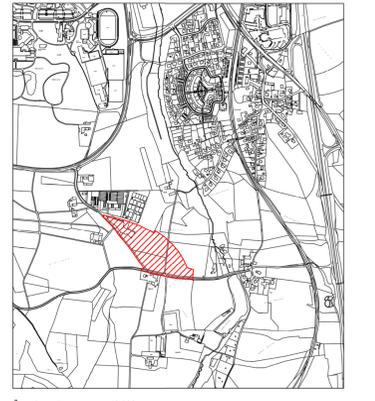
**Zu pflanzende Bäume mit Bereichsbindung**  
 Pflanzangebot zur Begrünung des Straßenraums  
 Es sind sowohl auf öffentlichen, als auch auf privater Fläche Laubbäume zur Straßenumgrenzung vorgesehen. Der Abstand der Bäume auf Privatflächen zur Straße darf maximal 2,0 m betragen. Es ist zulässig, den 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 Kugelbäume oder rollulige Sorten)  
 Spitzahorn in geeigneten Sorten  
 Bergahorn in geeigneten Sorten  
 Esche  
 Winterlinde in geeigneten Sorten  
 Kieferleiche  
 Rotahorn "Fruilis Scarlet"  
 Mehlbeere  
 Schwedische Mehlbeere  
 Acer platanoides  
 Acer pseudoplatanus  
 Fraxinus excelsior  
 Tilia cordata  
 Tilia vulgaris "Palidula"  
 Crataegus laevigata  
 Sorbus aria  
 Sorbus intermedia

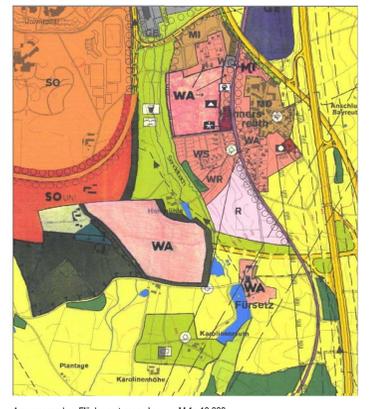
**Zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Grünflächen und auf der Freifläche des Kindergartens**  
 Es gilt als Mindestgröße: VSTR (verpflanzte Sträucher), 4 Triebe, 80 / 100 cm.  
 Es sind Sträucher der folgenden Liste zu pflanzen:  
 Feldahorn  
 Hainbuche  
 Hartweidel  
 Kornelrösche  
 Haselnuss  
 Weißdorn  
 Wildrosen  
 Wildrose, Hantrose  
 Wildrose, Heide-rose  
 Wildrose, Weißrose  
 Schwarzer Holunder  
 Wolligweide  
 Salweide  
 Acer campestre  
 Cornus betulosa  
 Cornus mas  
 Cornus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Crataegus laevigata  
 Rosa canina  
 Rosa rubrifolia  
 Rosa rugosissima  
 Sambucus nigra  
 Viburnum lantana  
 Salix caprea

**Öffentliche Grünflächen und Freifläche des Kindergartens**  
 Die öffentlichen Grünflächen und die Freifläche des Kindergartens sind unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher vorzugsweise aus den vorgenannten Listen anzulegen. Im Spielplatzbereich dürfen Pflanzen mit giftigen und / oder unverträglichen Tellen nicht gepflanzt werden.  
 Einfriedigungen  
 Einfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei der Errichtung von Zäunen entlang der Straße sind nur Holzlatenzäune mit senkrechter Latung und 1,0 bis 1,20 m Höhe zulässig. Sockel sind aus keramischen oder rückenwärtigen Grundstoffmaterialien zu errichten. An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit max. 1,20 m Höhe ohne Sockel zulässig. Einfriedigungen aus Nadelgehölzen in den Arten: Thuja, Scheinypresse, Buchsbaum, Fichtentriebe und Fichten sind nicht zulässig.

**Minimierung der Versiegelung**  
 Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverfälschungen müssen Flächenversiegelungen auf die unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und Pkw-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wasserundurchlässiges Decken, Steine, Pflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenabstand) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.  
 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
 Interne Ausgleichsfläche A 1  
 Festsetzung 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 Laubbäumecke, Anlage von feuchten Geländestellen als naturnahe Rückhaltung und Verickerkung / Veränderung von Oberflächenwasser mit Ausdehnung von unterschiedlichen wechsellässigen und mageren Standorten für Hochstaudenfluren bzw. mageres Gras und Krautfluren.  
 Externe Ausgleichsfläche A 2  
 Festsetzung einer ökologischen Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB auf Fl.Nr. 134 und Fl.Nr. 135, Gemarkung Meyenberg.  
 Teilfläche von 7.500 qm als externe ökologische Ausgleichsfläche.  
 Festlegung der Maßnahmen:  
 Die Nutzung der sich im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke Fl.Nr. 134 und Fl.Nr. 135, Gemarkung Meyenberg, gemäß nachstehendem Lageplan, ist in extensives Grünland umzuwandeln. Entlang des Ufers des Mühlbaches soll der Streifen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Ausgleichsfläche wird dem gepl. Wohngebiet (WA) zugeordnet.



Übersichtsplan - M 1 : 10.000



Auszug aus dem Flächennutzungsplan - M 1 : 10.000

<b>STADT BAYREUTH</b> Stadtbaureferat / Stadtplanungsamt	
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 5 / 95b mit integriertem Gründungsplan und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 / 95 (Teilbereich) Siedlung Hohlmühle / Teilbereich 3</b>	
Geprüft: <i>Späth</i>	1 : 1000
Datum: 28.06.2002	Maßstab
Verfahrensschritte zur Planaufstellung	
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 17.07.2002
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 16 vom 09.08.2002
Unterzeichnung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. vom 19.08.2002
Stadtratbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 17.07.2002
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 17 vom 09.08.2002 bis 19.09.2002
Stadtratbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	am 18.12.2002
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. vom 19.08.2002
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 17.01.2003
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen.	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	
Nr. 2	am 17.01.2003



Übersichtsplan "Externe Ausgleichsfläche" - M 1 : 5000

● ● ● ● Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/95c Teilbereich 4  
 × × × × Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/95c Teilbereich 5  
 ★ ★ ★ ★ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/95 Teilbereich 1a