

# **SATZUNG**

## **über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Bereich „Lindig West“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a) (Bebauungsplan Nr. 4/15 der Stadt Bayreuth)**

Die Stadt Bayreuth erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl S. 400) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) nachstehende Satzung:

### **§ 1**

Die Nutzung und Bebauung der Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche)

412 TF, 436 TF, 461 TF, 469, 469/12, 472, 472/1, 472/2, 486 TF, 486/14 TF und 486/18 der Gemarkung Seulbitz

hat nach Maßgabe der in dem anliegenden Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellten baurechtlichen Festsetzungen zu erfolgen. Vorgenannter Bebauungsplan bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth in Kraft. Gleichzeitig werden die für dieses Gebiet bestehenden baurechtlichen Festsetzungen und festgestellten Pläne aufgehoben.

Bayreuth, 28. September 2016  
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)  
Oberbürgermeisterin

# Bebauungsplan Nr. 4/15 "Lindig West" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a)



## FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4/15

### 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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551),
- Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296),
- Planzichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) und
- Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.**

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), max. 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig
- Ausnahmslos unzulässig sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen

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

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D** Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- 0.3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.5** Geschossflächenzahl (GFZ)

### Geländeveränderungen, die mehr als +/- 2 m betragen, sind unzulässig.

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

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**  
Wegen der vorhandenen Lärmimmissionen (Seulbitzer Straße) sind die Schlafräume der Gebäude auf den westlichen Parzellen nicht nach Westen zu orientieren.

### Abstandsflächen Art.6 BayBO findet Anwendung.

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

- SD 38° - 45°** Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis max. 45°; Kniestock max. 50 cm
- F** Firstrichtung

### Einfriedigungen: Zaunanlagen nicht höher als 1,20 m mit Mindestabstand von 15 cm zum Boden.

### NUTZUNGSSCHABLONE

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

### VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- öffentlicher Rad- und Fußweg

### GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung, Grünanlage
- private Grünflächen
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

### WASSERFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- offener Graben zur Ableitung erhöhter Oberflächenwasseranfalls

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Bäume
  - zu erhaltende Sträucher bzw. Hecken
  - zu pflanzende Sträucher bzw. Hecken
- Die Gestaltung der Gärten ist an die vorhandenen Grünstrukturen anzupassen; auf Pflanzung von Nadelgehölzern ist zu verzichten. Es sind einheimische Baum- und Straucharten in Sorten zu verwenden. Obstbäume sind als Halb- bzw. Hochstamm zu pflanzen. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind jegliche Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden auszuführen.

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotope (nähere Aussagen sind der Stadtbiotopkartierung Bayreuth 1999 zu entnehmen).
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet festgesetzt
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert

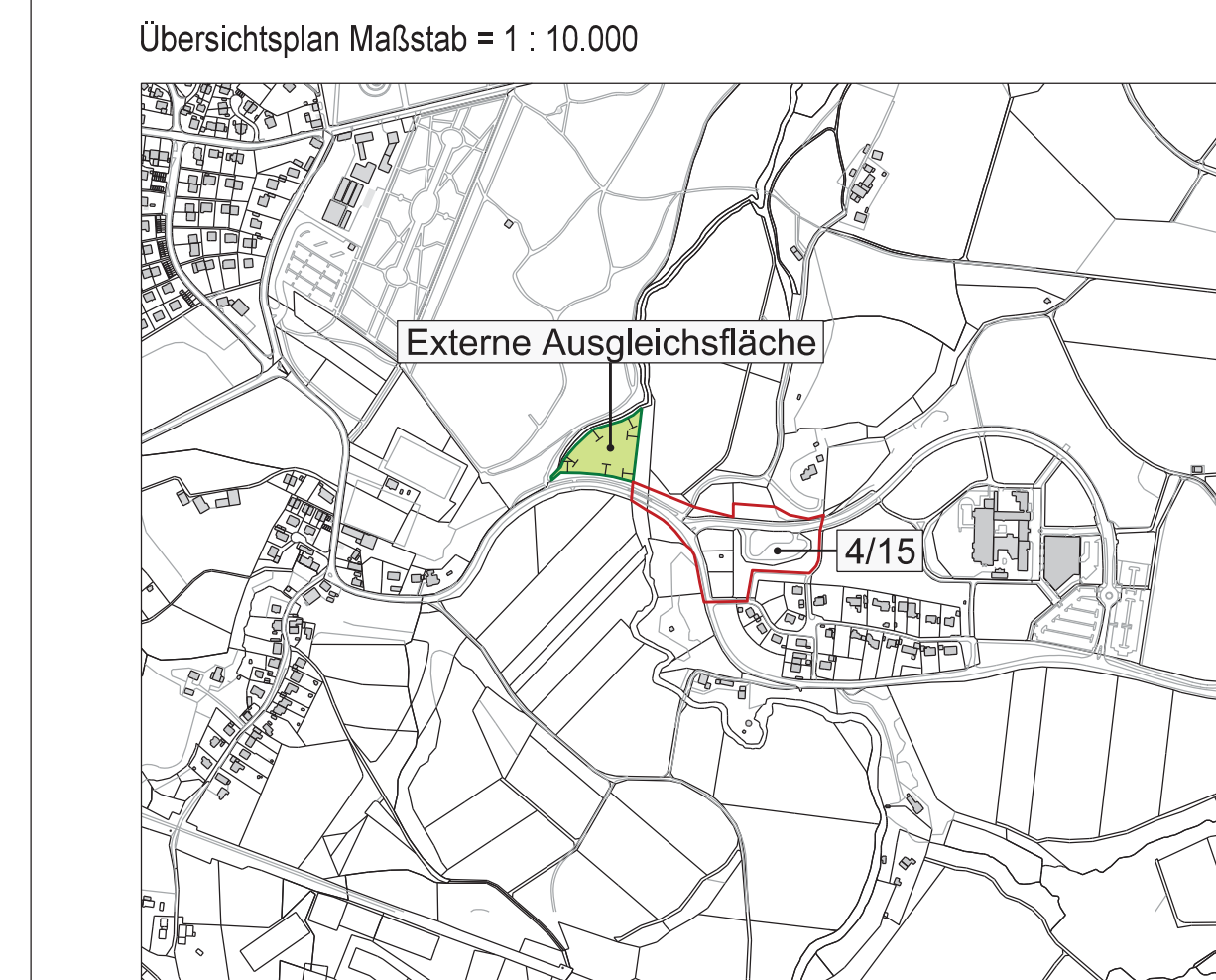
### HINWEISE

- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- vorhandenes Brückenbauwerk
- mögliche geplante Bebauung
- bestehende Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellierung
- vorhandene Böschung
- Höhenlinien
- bestehende Bäume

### NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

- Interne Ausgleichsfläche:**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (interne Ausgleichsfläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Extensive Wiesenutzung (Mahd 1-2 mal/Jahr)
- Pflanzung von ca. 5 Hochstamm-Obstbäumen
- Böschung im oberen Bereich vegetationsfrei halten (für Wildbienen)
- Fläche ca. 950 m²

### EXTERNE AUSGLEICHSLÄCHEN



### Externe Ausgleichsfläche:

- Die Ausgleichsmaßnahmen für das Flurstück 438 Gemarkung Seulbitz umfassen:
  - Extensive Wiesenutzung
  - auslagern (keine Düngung)
  - evtl. teilweise Oberboden abschleben und flache Mulden anlegen
  - Fläche 6038 m²

### Zuordnung der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

- Darstellung im beiliegenden Zusatzplan vom 01.02.2016 -

### Zuordnung von Eingriff und Ausgleich:

Eingriff	Ausgleich	Gmkg. Seulbitz	Fläche
E 1	A 1 extern: Fl. Nr. 438 TF	Gmkg. Seulbitz	1 924 m²
E 2	A 1 extern: Fl. Nr. 438 TF	Gmkg. Seulbitz	1 598 m²
E 3	A 1 extern: Fl. Nr. 438 TF	Gmkg. Seulbitz	1 510 m²
E 4	A 2 intern: Fl. Nr. 486/14 TF	Gmkg. Seulbitz	950 m²
E 5	A 1 extern: Fl. Nr. 438 TF	Gmkg. Seulbitz	1 006 m²
			6 988 m²

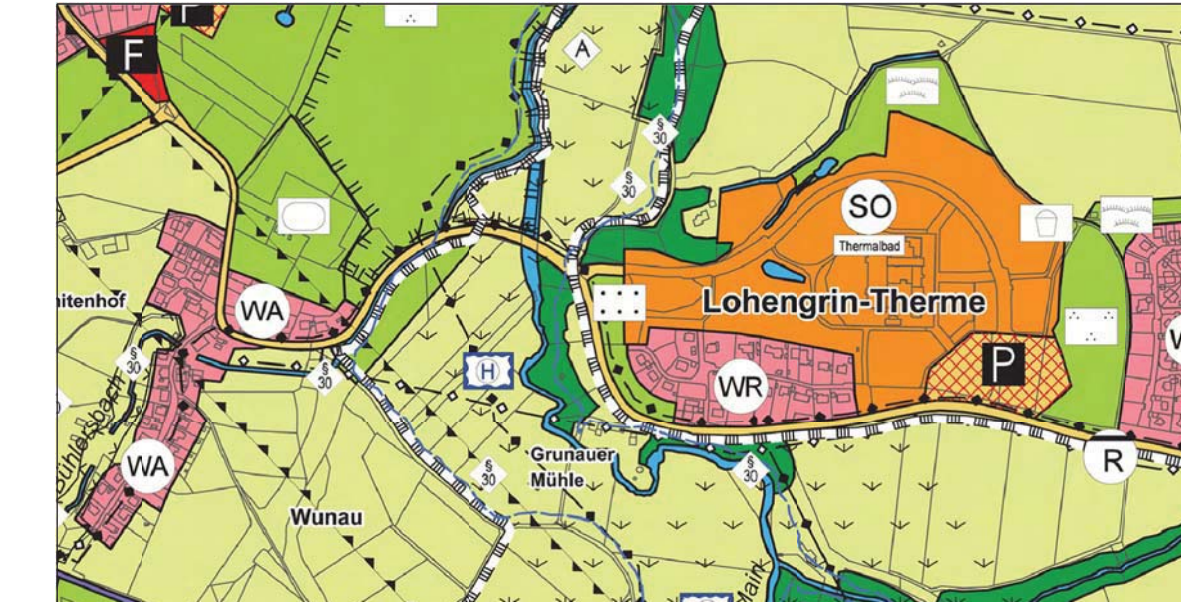
### GESONDERTER ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 25.02.2016 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### ÜBERSICHTSPLAN - Maßstab = 1 : 10.000



### AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Maßstab = 1 : 10.000



BAYREUTH Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt			
Bebauungsplan Nr. 4/15 "Lindig West" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a)			
Bearbeitet:	02.03.2015 gea. 01.02.2016 Datum	1:1000 Maßstab	
Geprüft:			
Verfahrensschritte			
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	25.03.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 6	vom	24.04.2015
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Nr. 6	vom	24.04.2015
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 6	vom	27.04.2015
- Auslegung		bis	26.05.2015
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	24.02.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr. 6	vom	15.04.2016
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 6	vom	25.04.2016
- Auslegung		bis	25.05.2016
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		am	.....
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Nr. 6	vom	.....
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 6	vom	.....
- 2. Auslegung		bis	.....
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	28.09.2016
Inkrafttreten des Bebauungsplanes		am	19.05.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr. 8	vom	19.05.2017