

SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/15 "Frickastraße" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 11/69) 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 Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), nachstehende Satzung:

§ 1

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

2453/53, 2453/52, 2453/9, 2453/44, 2453/45, 2453/46, 2453/47, 2453/48, 2453/10, 2453/21, 2453/20, 2453/22, 2453/23, 2453/24, 2453/25, 2453/26, 2453/27, 2453/8, 4383/1, 4379/8, 2448/40, 2448/41, 2448/42, 2448/43, 2448, 2448/1, 2448/2, 2451 und TF 2435, TF 2453/28, jeweils Gmkg. Bayreuth

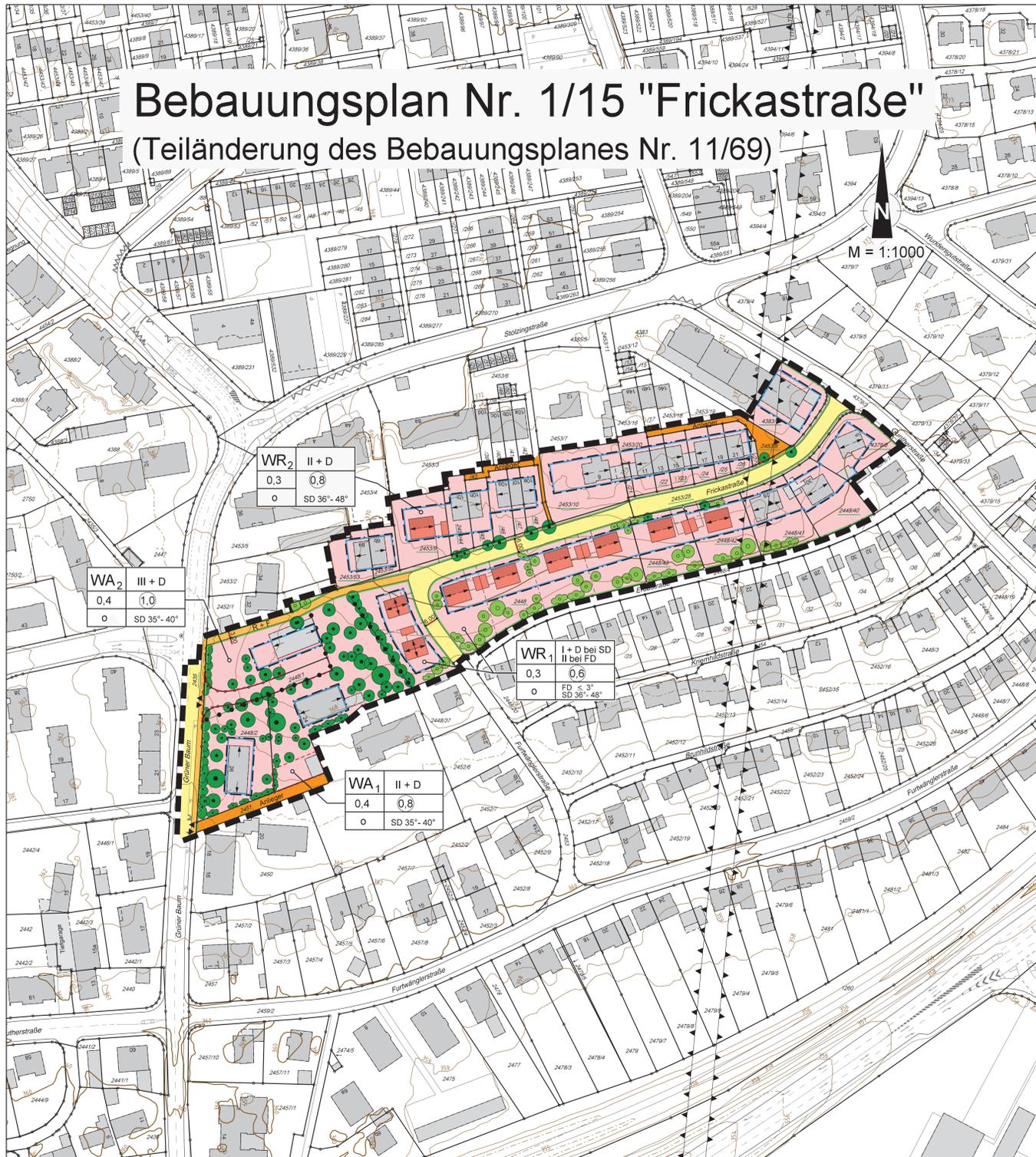
hat nach Maßgabe der in dem anliegenden Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellten baurechtlichen Festsetzungen zu erfolgen. Vorgenannter Bebauungsplan bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

§ 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, 22. Februar 2017
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)
Oberbürgermeisterin



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/15

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),

Planzischenverordnung 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 22.12.2015 (GVBl. S. 458),

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)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WR₁ und WR₂

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA₁ und WA₂

Im WA₁ und WA₂ sind die folgenden Nutzungen **ausnahmsweise** zulässig:
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Im WA₁ und WA₂ sind die folgenden Nutzungen **allgemein** unzulässig:
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 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)

o Offene Bauweise

Baugrenze

Die Anlage von Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports von der Frickastraße über die nicht bebaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Von der Frickastraße ist eine Zufahrt unzulässig.

Abstandsflächen Art. 6 BayBO findet Anwendung.

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

z.B. SD 35°-40° Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis max. 40°; Kniestock max. 50 cm

Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite aller Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen Dachlänge betragen. Zwerchgiebel und Erker sind zulässig.

FD ≤ 3° Flachdach mit geringer Neigung

→ Firstrichtung

Einfriedigungen: Zuananlagen nicht höher als 1,20 m.

NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche / Mischverkehr
- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentlicher Rad- und Fußweg (R + F) / öffentlicher Fußweg (F)
- Ein- und Ausfahrt

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

- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzende Bäume (nur Standortvorschlag)
- zu pflanzende Sträucher (nur Standortvorschlag)
- Pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen: 1 Baum, 2 Sträucher

Hinweis: Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

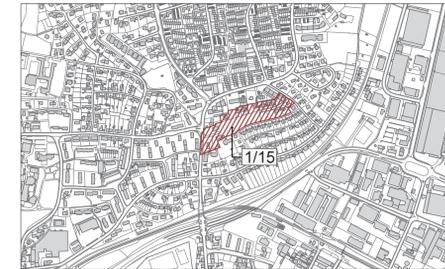
HINWEISE

- Maßzahl in Meter
- Flurnummer
- bestehende Gebäude
- bestehende Bäume
- bestehende Sträucher
- mögliche geplante Bebauung
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksparzellierung
- Höhenlinien
- Richtfunktrasse: Baukräne dürfen eine Höhe von **max. 20 m** nicht überschreiten.

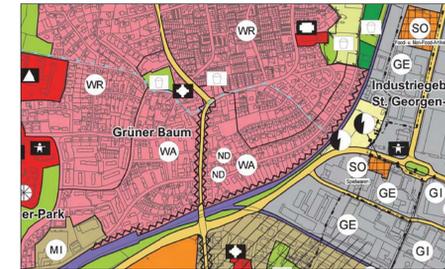
GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 30.01.2017 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10.000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M = 1 : 10.000



BAYREUTH

Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 1/15 "Frickastraße"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11/69)

Bearbeitet: <i>Hofmann</i>	11.11.2015 geß. am 02.06.2016 zuletzt angep. am 30.01.2017	1:1000 Maßstab
Geprüft: <i>Reuber</i>	Datum	
<i>Wagner</i> Dienststelle	<i>Reuber</i> Referat 4	
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am ...25.11.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 1	vom 08.01.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 1	vom 08.01.2016
- Auslegung	vom 11.01.2016	bis 08.02.2016
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am 29.06.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 11	vom 08.07.2016
- Auslegung	vom 18.07.2016	bis 18.08.2016
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		am
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.	vom
- 2. Auslegung	vom	bis
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am 22.02.2017
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am 17.03.2017
	Nr. 5	vom 17.03.2017