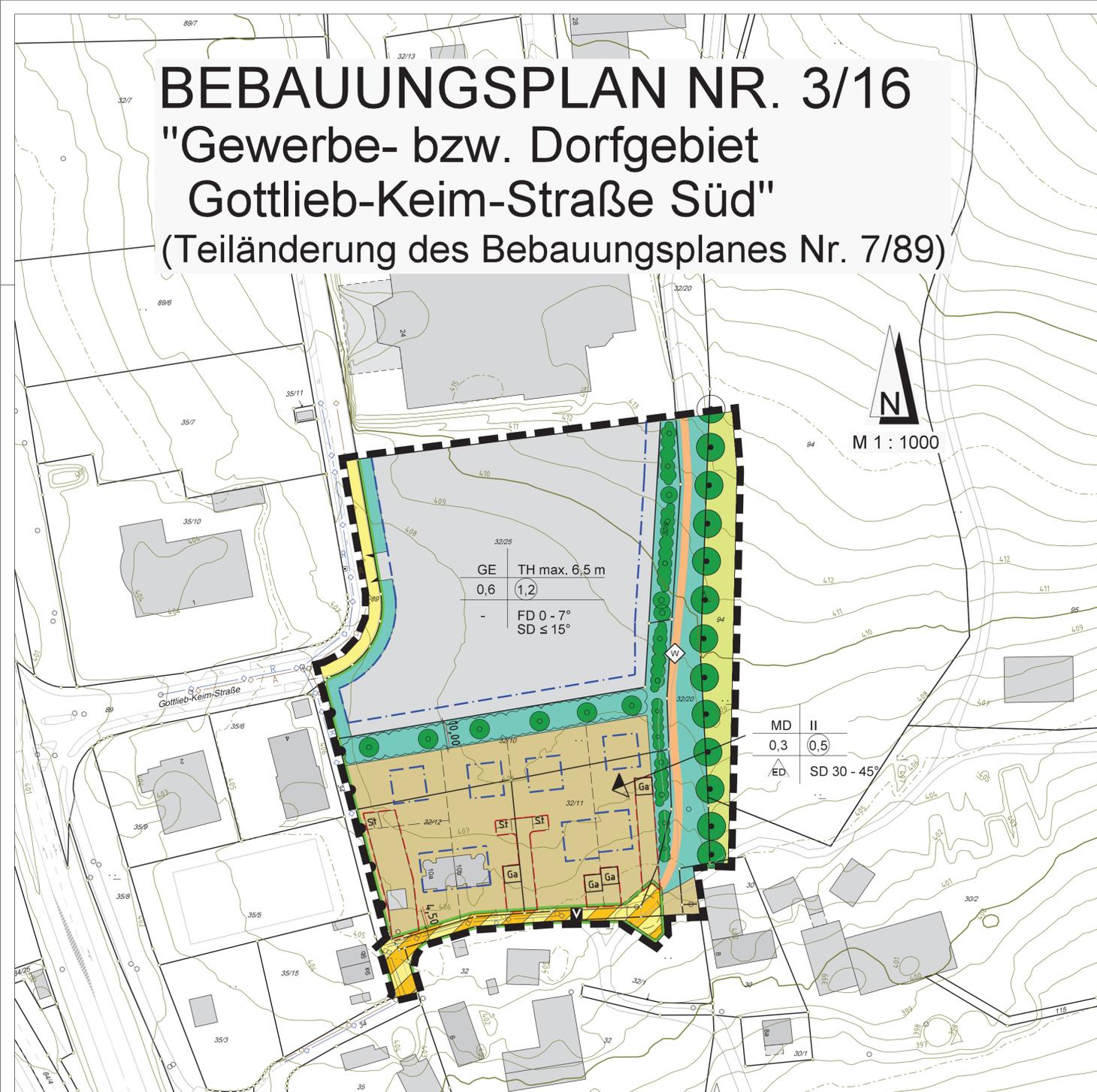


BEBAUUNGSPLAN NR. 3/16

"Gewerbe- bzw. Dorfgebiet Gottlieb-Keim-Straße Süd"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7/89)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3/16

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-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II Anzahl der Geschosse als Höchstmaß

TH max. 6,5 m Traufhöhe max. 6,5 m über Geländeoberkante

BAUGRENZEN, BAUWEISE: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 - 23 BauNVO)

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUGESTALTUNG: (§ 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. Art. 81 BayBO)

FD 0 - 7° Flachdach 0 - 7°

SD ≤ 15° Satteldach, Dachneigung bis 15°

SD 30 - 45° Satteldach, Dachneigung 30 - 45°

Kniestock max. 50 cm.
Einzelgauben (max. 1,20 m breit) und Zwerchgiebel (max. 1/3 der Dachlänge) zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Traufhöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform / Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptwanderweg

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die vier nördlichen Bauflächen im MD sind über Privatwege zu erschließen.

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Baumbestand (nicht eingemessen)

zu pflanzende Sträucher

zu pflanzende Bäume

Auf jedem Baugrundstück im GE sind mind. 10%, im MD mind. 20% der Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung (heimische, standortgerechte Laubbäume) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten.

Großflächige Fassaden, Fassadenteile und Flachdächer sind zu begrünen. Als großflächig gelten (ungegliederte) Flächen in einer Ebene, die größer als 500 m² sind.

Minimierung der Versiegelung:

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und Pkw-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind im MD nicht zulässig.

Im GE kann Niederschlagswasser aus Dachflächen direkt in den städt. Regenwasserkanal abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser aus befestigten und unbefestigten Freiflächen ist gedrosselt mit einer Drosselabflussspende von max. 20 l/s x ha in den städt. Regenwasserkanal einzuleiten. Darüber hinausgehende Wassermengen sind vor Ort zurückzuhalten.

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT: (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN:

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports einschl. deren Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplatz

Ga Garage; alternativ auch Stellplätze oder Carports zulässig.

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

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG:

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Parzellierung

Maßzahl in Meter

bestehende Gebäude

Flurstücksnummer

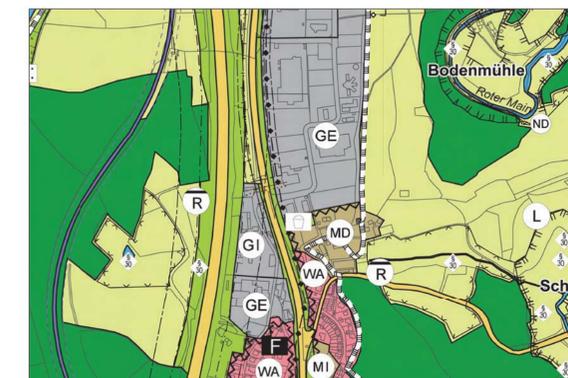
Höhenschichtlinie

bestehender Regenwasserkanal

bestehender Schmutzwasserkanal



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 30.03.2017 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/16 "Gewerbe- bzw. Dorfgebiet Gottlieb-Keim-Straße Süd" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7/89)

Bearbeitet: <i>Hartmann</i>	21.11.2016 geänd.: 27.02.2017	M 1 : 1000
Geprüft: <i>Wilfert</i>	Datum	Maßstab
<i>Mp 2 Kollp</i> Dienststelle	<i>Giechl</i> Referat 4	

Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)	am	21.12.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 3 vom	13.01.2017
Bekanntmachung zur Entbehrlichkeit der Umweltprüfung und der Möglichkeit zur Äußerung zur Planung (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 1 vom	13.01.2017
- Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Äußerungsmöglichkeit	vom	16.01.2017 bis 30.01.2017
Gelegenheit für die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB)	16.01.2017 bis	30.01.2017
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	am	29.03.2017
Öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 8 vom	19.05.2017
- Auslegung	vom	29.05.2017 bis 29.06.2017
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 (§ 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB)	am	29.11.2017
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	15.12.2017
	Nr. 20 vom	15.12.2017