BEBAUUNGSPLAN NR. 4/97

”Saas – West”

M 1 : 1000

WR | I + D
2 Wo | —
0,2 | SD 38° ±3°
ED*

FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE

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

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II, S. 885, 1122), Art. 11 § 8 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14.07.1992 (BGBl. I S. 1257), Art. 12 des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50), Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 6 Abs. 29 des Eisenbahnneuordnungsgesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378), Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I, S. 766), Art. 3 des Gesetzes zur Bewertung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes beim Zugewinnausgleich vom 14.09.1994 (BGBl. I S. 2324), Art. 5 des Einführungsgesetzes zur Insolvenzordnung vom 05.10.1994 (BGBl. I S. 2911), Art. 2 Abs.2 des Magnetschwebebahnplanungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Abschaffung der Gerichtsferien vom 28.10.1996 (BGBl. I S. 1546) und Art. 24 Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufgrund Art. 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) i.d.F. der Neubekanntmachtung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622). Das Maßnahmengesetz ist befürwortet (bis nunmehr 1997 Teil des WoBauErlG). Das BauGB-Maßnahmengesetz ist befristet bis nunmehr 1997, es ist Teil des WoBauErlG.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleicherungs- und Wohnbaulandgesetz)vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251 ff.), zuletzt geändert durch das „Zweite Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren“ vom 26.07.1997 (Inkrafttreten 01.01.1998, Inkrafttreten einzelner Regelungen 01.08.1997) sowie

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

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

WR / 2 Wo — Reines Wohngebiet
Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 ff. BauNVO

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ)

I + D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - Erdgeschoß + Dachgeschoß
Der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß im Sinne der BayBO ist zulässig

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

ED* — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Doppelhäuser sind jedoch nur auf Grundstücken zulässig, die größer als 850 m² sind und auf denen die festgesetzte Firstrichtung die Traufständigkeit der Häuser festlegt. Dachneigung, Firsthöhe, Kniestock, Gebäudetiefe und Dachgauben sind bei beiden Doppelhaushälften einheitlich zu gestalten.

Baugrenze

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ	
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO
Nebenanlagen sind nicht als Grenzbebauung und nur einmalig mit einer max. Grundfläche vom 3,0 m x 3,0 m zulässig

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze einschließlich deren Flächen für Zu- und Ausfahrten.
Garagen, Stellplätze und die dazugehörigen Zu- und Ausfahrten sind ausschließlich auf den für sie gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen (Carports) und Stellplätze ausgeschlossen. Die Garagenzufahrt kann auf 3,0 m reduziert werden. Es ist nur eine einmalige Grenzbebauung bis max. 6,0 m in dem für Garagen und Stellplätze gekennzeichneten Bereich möglich.

ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN:
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 98 BayBO

SD — Satteldach

38°±3° — Dachneigung
Kniestock max. 0,5 m

Dachaufbauten: einfenstrige Einzelgauben max. 1,20 m
Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben, Zwerggiebel ect.) darf max. 1/3 der gesamten Dachlänge betragen.
Dacheinschnitte unzulässig

Firstrichtung

Ga/ST — Garagen und Stellplätze sind nur in den für sie gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Das Garagendach ist als Flach-, Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 0° bis max. 30° ohne Kniestock ausführbar. Wohnräume im Garagendachraum sind unzulässig.
Garagen sind bis zu einer max. Traufhöhe von 2,60 m über geplantem Geländeniveau zulässig.

Einfriedungen:
Straßenseitig einfacher senkrechter Lattenzaun bis zu einer Höhe von 0,8 m

Geländeveränderung:
> ± 1,0 m unzulässig

Abstandsflächen:
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

Mit offenen Feuerstätten/Kaminen ist ein Mindestabstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten.

VERKEHRSFLÄCHEN:
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche/teilw. aufgepflastert begleitender Grünstreifen mit Parkbucht

P — Parkbucht

Rad- und Fußweg

F — Fußweg

V — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

öffentlicher Kinderspielplatz

Grünanlage

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

zu pflanzende Bäume

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Böden zur Grundwasserneubildung sind die privaten Stellplätze und Wege wasserdurchlässig auszubilden, z.B. durch rasenverfugtes Pflaster (Pflasterrasen), Rasengittersteine oder durch wasserdurchlässige Deckschichten (Kies-Schotterflächen oder Schotterrasen).

SONSTIGE PLANZEICHEN:

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

z.B. 3,0 — Maßzahl in Metern

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 2690/2 — Flurnummer

Höhenschichtlinie

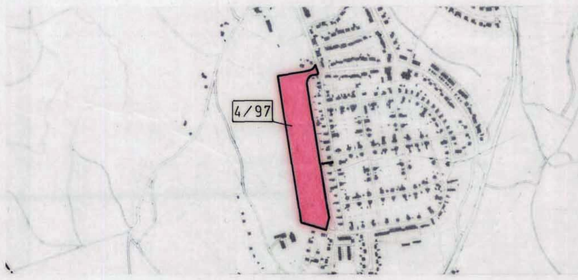
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

offener Graben

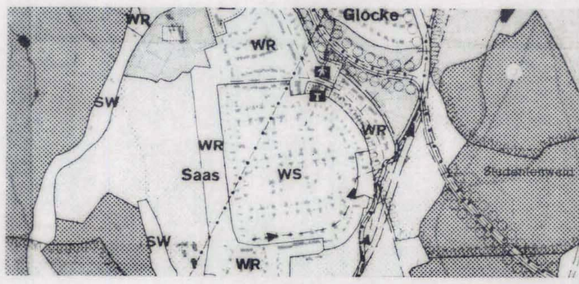
Besondere Anlage zum Bebauungsplan:

Begründung vom: 06.10.1997

ÜBERSICHTSPLAN
M 1 : 1000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M 1 : 10000



STADT BAYREUTH
Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 4/97
”Saas – West”

Bearbeitet: Ja	10. 09. 1997 geä.: 24.09.1997 geä.: 16.01.1998 geä.: 23.02.1998 Datum	1 : 1000 Maßstab
Geprüft: Riegas		
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte zur Planaufstellung

Aufstellungsbeschluß Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 28.04.1982

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 2 vom 28.01.1983

Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 vom 28.01.1983
- Auslegung vom 28.01.1983 bis 28.02.1983

Stadtratsbeschluß zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 22.10.1997

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr 24 vom 07.11.1997
- Auslegung vom 17.11.1997 bis 17.12.1997

~~Stadtratsbeschluß zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) am .....~~

~~Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)~~
~~- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ..... vom .....~~
~~- Auslegung vom ..... bis .....~~

Satzungsbeschluß Stadtrat (§ 10 BauGB) am 26.03.1998

~~Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom ..... Nr. .....~~
~~wurde das Anzeigeverfahren (§ 11 Abs. 3 BauGB) abgeschlossen~~

Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 17.04.1998
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 BauGB) Nr. 9 vom 17.04.1998