

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/97

Untere Hirschbaumstrasse

Teiländerung des Bebauungsplanes 'Teilbereich Ost'



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE

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

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1966, geändert durch Gesetz vom 25.07.1989 (BGBl. I S. 1093), Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II, S. 805, 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. 468), 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 Magnetschwebebahnpflichtplanungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3496), 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).

Maßnahmensatz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmG) aufgrund Art. 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErIG) i.d.F. der Neukonkretisierung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622). Das Maßnahmensatz ist befristet (bis numehr 1997 Teil des WoBauErIG). Das BauGB-Maßnahmensatz ist befristet bis numehr 1997.

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 (Investitions-erleichterungs- 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).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung des Bundesfernstraßengesetzes vom 19.04.1994 (BGBl. I, S. 854).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nutzungsschablone (Erläuterung)	
Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschöfächenzahl (GFZ) oder Gebäudeauerkannte
Bauweise	Dachform/Dachneigung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

- z.B. 1.0 Geschöfächenzahl; GFZ
- z.B. 0.6 Grundflächenzahl, GRZ
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- z.B. Anzahl zulässiger Wohneinheiten pro Wohnhaus bzw. Wohnhaushälfte (Höchstmaß); gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- z.B. Gebäudeauerkannte (ausgehend vom vorhandenen Geländeneiveau; Bezugspunkt: hier Straßeneiveau, Äußere Nürnberger Straße/ B/2/B 85'); (o.g. i.V.m. § 18 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN:

- o offene Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (siehe Begründung Nr. 4.2, Buchstabe b) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

BAUGESTALTUNG

- Firstrichtung (zwingend)
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- 38° Dachneigung (Höchstmaß)

VERKEHRSFLÄCHEN:

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung; hier: verkehrsberuhigter Bereich, 'Spielstraße'
- Straßenbegrenzungslinie
- Rod- und Fußweg
- Ein- und Ausfahrbereich (max. Breite 10 m)

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- Ga Garage/h
- C Carport/s
- St Stellplatz/-plätze

GRÜNFLÄCHEN

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- P private Grünfläche
- ö öffentliche Grünfläche; hier: Verkehrsgrün (Straßenbegleitgrün)

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; hier: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Baum anpflanzen
- Sträucher und sonstige Bepflanzungen anpflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Baum ist zu erhalten (nicht eingemessen) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung verschiedener Baugebiete (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO)
- HINWEISE:
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehendes Wohn- und Nebengebäude
- abzubrechendes Wohn- und Nebengebäude
- z.B. 249/3 Grundstückslurnummer
- Gebäudeseite mit Schallschutzvorkehrungen
- Bushaltestelle
- Vorschlag für neue Grundstücksgrenze
- Stützmauer
- vorhandener Abwasserkanal
- vorhandener verrohrter 'Thiergarten-Weilergraben'; die Offenlegung - möglicherweise Verlegung - wird angestrebt

GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 15.09.1997 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Verbindliche Festsetzungen durch Text

Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig bezeichneten Nutzungsarten als unzulässig ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus (pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihnhaus) zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschöb ist unzulässig.

Nebenanlagen (i.S. § 14 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Art 98 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BayBO sind:

- zulässig:
 - pro Grundstück (Doppel- bzw. Reihhausparzelle) ein Geräteschuppen zum Unterstellen von Gartengerät, Fahrrädern, Spielzeug u.ä.
 - Geräteschuppen mit den Außenmaßen von 3m Länge, 3m Breite und 2m Höhe;
 - auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, auf den rückwärtigen und vorderen Grundstücksgrenzen unzulässig;
 - keine gemauerten Geräteschuppen.
 - Spielplätze
- ausnahmsweise zulässig: (Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB)
 - Stützmauer
 - Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 BauGB
- unzulässig:
 - Terrassen
 - Werbeanlagen aller Art
 - Kleintierhaltung
 - Einfriedungen aller Art (gemäß Art 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO); Hecken sind keine Einfriedungen i.S. der Bauordnung

Garagen, Stellplätze und Carports

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze jeweils allein auf den ausdrücklich für diesen Zweck bestimmten Flächen zulässig (siehe Plan) - auf allen anderen Flächen unzulässig. Carports sind unzulässig.

Wintergärten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art 98 Abs. 1 BayBO sind Wintergärten unzulässig.

Bindungen für Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die mit Bindungen gekennzeichneten Bäume (siehe Plan) zu erhalten.

Baugestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 98 Abs. 1 BayBO sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Zwerchhäuser, Gauben und die Dachtraufe durchbrechende Erker und Risalite.

Entwässerung
Durch mangelnde Dimensionierung der anschließenden Regenwasserkanäle ist die Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken und die gedrosselte Abgabe in den städtischen Kanal vorzusehen.

Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO als zulässig bezeichneten Nutzungsarten, Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3) sowie 'Tankstellen' (Nr. 7) als unzulässig ausgeschlossen. 'Wesentlich störende Gewerbebetriebe' sind unzulässig.

Neben den in § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten als zulässig bezeichneten Nutzungsarten sind 'die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden' allgemein zulässig. (Hinweis: Bei einer Größenordnung von über 800 qm Nettoverkaufsfläche wird vom 'Planungsträger angenommen, daß es sich nicht um einen „der Versorgung des Gebiets dienenden Laden“, sondern um einen „Einzelhandelsbetrieb“ handelt - siehe auch „Vermutungsklausel“ der i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO).

Garagen und Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze auf den ausdrücklich für diesen Zweck bestimmten Flächen zulässig (siehe Plan) - auf allen anderen Flächen unzulässig. Garagen sind unzulässig.

Pflanzgebiete

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die entsprechend gekennzeichneten Flächen (siehe Plan) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Für je 5 angelegte Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden Schallschutzmaßnahmen bestimmt:
- An den gekennzeichneten Fassadenseiten (Gebäuwestseiten; siehe Plan) sind Schlaf- und sonstige Räume zum ständigen Aufenthalt unzulässig. Befreiungen von dieser Festsetzung sind nur möglich, wenn besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden.

Aufgrund einer wahrscheinlichen Überschreitung des in DIN 18005 bzw. TA-Lärm empfohlenen Lärmpegels für Mischgebiete (die Immissionswerte wurden überschlägig berechnet), ist der Einbau von Schallschutzfenstern an allen vorderen und seitlichen Fassaden vorzunehmen.

- Ventilatoren, Kühlaggregate und andere potentielle Schallquellen sind zur Nürnberger Straße hin (südseitig) anzuordnen.

Baugestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 98 Abs. 1 BayBO sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Der Ausbau von Dachgeschossen mit Räumen des ständigen Aufenthalts ist unzulässig. Dachaufbauten sind Zwerchgiebel, Zwerchhäuser, Gauben und die Dachtraufe durchbrechende Erker und Risalite.

Die Ein- bzw. Ausfahrbereiche (s. Plan) werden auf max. 10 Breite begrenzt.

Entwässerung
Durch mangelnde Dimensionierung der anschließenden Regenwasserkanäle ist die Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken und die gedrosselte Abgabe in den städtischen Kanal vorzusehen.

STADT
BAYREUTH
Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/97
Untere Hirschbaumstrasse
Teiländerung des Bebauungsplanes
'Teilbereich Ost'

Bearbeitet: <i>Klaus</i>	12.1.98 zuletzt geändert am 18.2.98 datam	1:1000 M/G/S/Tab
Geprüft: <i>Batram</i>		
<i>Jiedl</i> Dienststelle	<i>Damm</i> Referat 4	

Verfahrensschritte zur Planaufstellung

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 27.10.97
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 24 vom 7.11.97
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 24 vom 7.11.97
- Auslegung	vom 17.11.97 bis 12.12.97
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 16.2.98
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 5 vom 6.3.98
- Auslegung	vom 16.3.98 bis 17.4.98
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	am
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. vom
- 2. Auslegung	vom bis
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 BauGB)	am 30.9.98

Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom Nr. ...

wurde das Anzeigeverfahren (§ 1 Abs. 3 BauGB) abgeschlossen am 9.7.99

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 12 BauGB) Nr. 15 vom 9.7.99