

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/95

"ROSESTRASSE"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



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 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 09.04.1994 (BGBl. I S. 766),

Maßnahmen zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) aufgrund Art. 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbau im Planungs- und Bau-recht sowie zur Änderung einzelrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-erleichterungsgesetz - WoBauErLG) i.d.F. der Neubeschreibung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),

Baumutzungsverordnung (BauMVO) 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 Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und

Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251 ff.) sowie

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 1 - 11 BauMVO

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauMVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauMVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 ff. BauMVO

z.B. 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
Die durch die Tiefgaragen unterbauten Flächen außerhalb der Baufenster werden bei der Ermittlung der GRZ nicht berücksichtigt.

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauMVO)

0 Der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss im Sinne der BayBO ist zulässig
bei III + D oder IV Vollgeschossen sind 3 Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoß oder 4 Vollgeschosse mit einem flachgeneigten Pultdach zulässig

-1,30 Max. Höhe der Parkpalettenoberkante über Geländeneiveau

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauMVO

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Hausgruppen im EG bis zu einer Länge von max. 65 m zulässig.
- Baugrenze

ANDERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN:

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 98 BayBO

- SD 38° ± 3°** Satteldach / Dachneigung
- PD 15° ± 3°** Pultdach / Dachneigung
- FD** nur im EG möglich. Bei Ausführung als FD ist die Dachfläche zu begrünen.
Kniestock max. 0,5 m, Dachaufbauten als Einzelgauben (max. 2 m Breite), keine Dacheinschnitte zulässig.
- Firstrichtung

- Einfriedigungen:
Straßenseitige und Nutzungszonen begrenzende Einfriedigungen sind generell unzulässig
- Kinderspielfeld:
Der Spielfeld soll eine Größe von ca. 700 m² haben und mit Klettermöglichkeiten, Sand- und Rasenflächen ausgestattet sein.

Abstandsflächen:
Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind generell einzuhalten.

VERKEHRSLINIEN:

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gehweg
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: privater Rad- und Fußweg mit öffentlicher Widmung

HAUPTVERSÖRGENGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN:

- § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Vorhandene unterirdische Wasserleitung
 - Geplante unterirdische Wasserleitung
 - Vorhandene unterirdische ND-Gasleitung
 - Geplante unterirdische ND-Gasleitung

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche

MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB

zu pflanzende Bäume (22 Großbäume)
Arten: Bergahorn acer pseudoplatanus
Spitzahorn acer platanoides
Winterlinde tilia cordata

zu erhaltende Bäume

zu erhaltende Hecken und Sträucher

zu pflanzende Hecken und Strauchgruppen
Arten: Felsenbirne Amelanchier
Fliegender Syringa vulgaris
Hainbuche Cornus betulus
Kornelkirsche Cornus mas
Pfeifenstrauch Philadelphus
Rosa Rosa spec.

Im Bereich des Spielplatzes sind aus der dort vorhandenen Strauchgruppen die nützigen Elben zu entfernen, da sie im Spielplatzbereich nicht gepflanzt werden dürfen.

Für die durch Baumaßnahmen erforderliche Entfernung von Bäumen gilt die Verordnung über den Schutz des Baumbestandes der Stadt Bayreuth (Baumschutzverordnung).

Zur Sicherung der Baumbestände ist mit der Eingabe der Baugesuche ein Freiflächengestaltungsplan mit Bestandspflegekonzept einzureichen.

Als Ausgleichsmaßnahme für erforderliche Abholungen und Versiegelungen wird die Begrünung von flachgeneigten Pultdächern empfohlen.

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Böden zur Grundwasserneubildung sind die privaten Stellplätze und Wege wasserundurchlässig auszubilden, z.B. durch wasserundurchlässige Plaster (Plasterrassen), Rasengittersteine oder durch wasserundurchlässige Deck-schichten (Kies- oder Schotterflächen, Schotterrassen).

SONSTIGE PLANZEICHEN:

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze einschließlich deren Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

ST Stellplätze
Beschränkung gemäß §§ 12 Abs. 6 und 15 BauMVO: Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

TG Tiefgarage
Parkpalette ohne Überdachung, max. H. 1,30 m über Geländeneiveau der Parkpaletten OK, mit Rankgewächsen zu begrünen.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder die Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauMVO)

Maßzahl Schnitt A-A s. Begründung
342,73 m über NN Geländeneiveau
geplante Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt

Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen

HINWEISE:

- Bestehendes Wohngebäude
- die im Zuge der Umnutzung abzubrechenden Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 2690/2 Flurnummer

Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind nach der Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth (BaumSchV) geschützt. Obstbäume, die generell nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, sind ebenfalls als erhaltungswert gekennzeichnet und werden somit allein bebauungsplanrechtlich geschützt.

Richtfunktrasse
Die Richtlinien RAS-LG 4 (Abschnitt 4) zum Schutz von Bäumen und Sträu-chern im Bereich von Bau-stellen sind zu beachten.

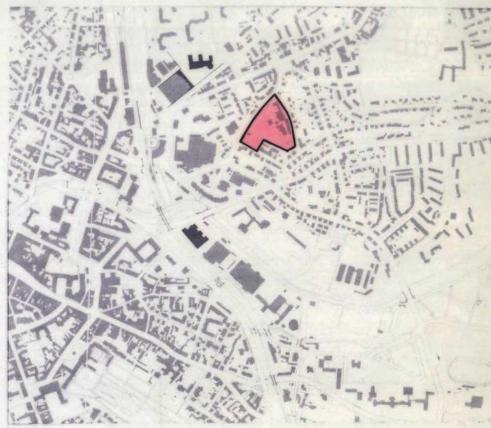
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELT-GEFAHRENDEN STOFFEN BELASTET SIND:
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Sanierung des gekennzeichneten Bereiches gemäß dem Gutachten vom 31.05.96 erforderlich.

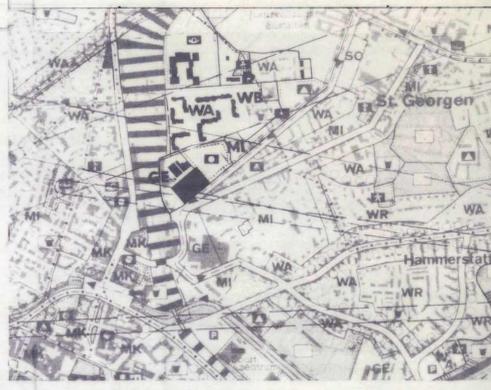
Eventuelle weitere Sanierungserfordernisse ergeben sich aus den fortlaufenden, bis nach Ablauf der Baumaßnahmen, erfolgenden Untersuchungen.

Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:
Begründung vom: 15.11.96

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:10 000



STADT BAYREUTH STADTBAUREFERAT / STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/95 ROSESTRASSE

Bearbeitet	<i>ka</i>	25.8.95	1:1000
Geprüft	<i>Pligals</i>	gen: 13.5.96	
	<i>Grödl</i>	Datum	Maßstab
	<i>Dolmann</i>		
Verfahrens-schritte der Planaufstellung:			
Aufstellungsbeschluß Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB): am 27.9.95			
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 22 vom 13.10.95			
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB): - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 vom 13.10.95 - Auslegung vom 16.10. bis 10.11.95			
Stadtratsbeschluß zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 17.7.96			
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB): - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 vom 2.8.96 - Auslegung vom 12.8. bis 12.9.96			
Stadtratsbeschluß zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) am			
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB): - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom - 2. Auslegung vom bis			
Satzungsbeschluß Stadtrat (§ 10 BauGB) am 27.11.96			
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 6.3.97 Nr. 420-46221-1/97 wurde das Anzeigeverfahren (§ 11 Abs. 3 BauGB) abgeschlossen.			
Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 25.4.97 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 vom 25.4.97 (§ 12 BauGB)			