

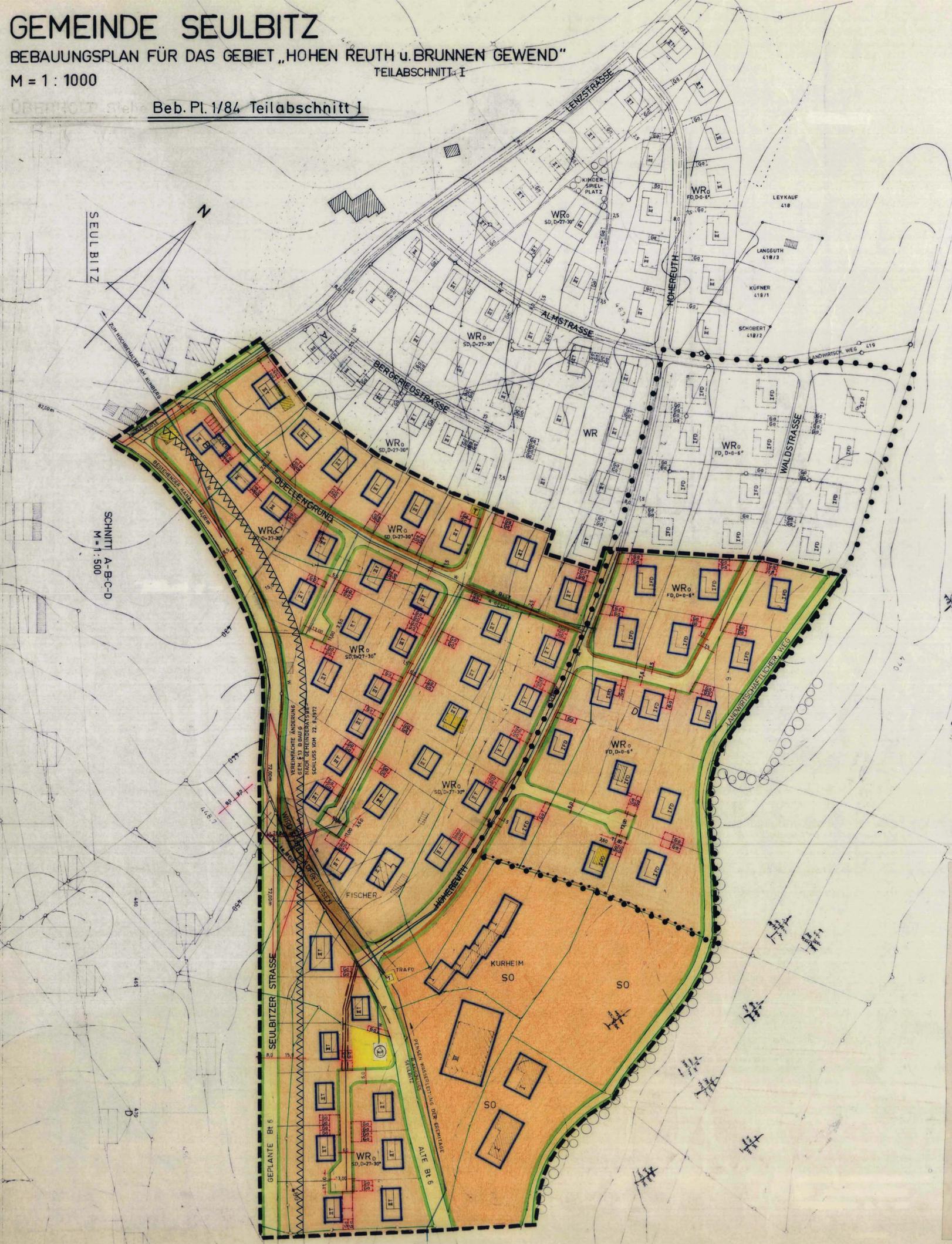
GEMEINDE SEULBITZ

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „HOHEN REUTH u. BRUNNEN GEWEND“

M = 1 : 1000

TEILABSCHNITT I

Beb. Pl. 1/84 Teilabschnitt I



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.2 **WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1.4.2 **SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO): Kurheim

- ### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBAUG, §§ 16, 17 BauNVO)
- 2.1 I, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II T talseits zweigeschossig möglich, sonst eingeschossig
 - maximale Traufhöhe talseits 6,00 m, bergseits 3,50 m

- ### 3. Baulinien, Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBAUG, §§ 22, 23 BauNVO)
- 3.1 **O** offene Bauweise
 - 3.4 **Baugrenze**
 - 3.6 **Baugestaltung:**
 - 3.6.1 **Dachform:**
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
 - Firstrichtung
 - 3.6.2 **Dachneigung:**
 - Bei I FD
 - Bei II, III SD, D = 27 - 30°
 - 3.6.3 **Garagen und Nebengebäude:** nur eingeschossig, FD oder die Dachneigung des Hauptbaukörpers ist aufzunehmen.
 - 3.6.4 **Einfriedigungen (Art. 107 Abs. 1 Ziff. 4 BayDO)**
Gesamthöhe: max. 1,10 m gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, Sockel max. 20 cm hoch.
Material: Maschendraht an Eisensäulen und Heckenhinterpflanzung

- ### 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAUG)
- 6.1 **Straßenverkehrsflächen**
 - 6.1.2 **Unterteilung der Straßenflächen:**
 - Fahrbahn
 - Gehweg
 - 6.1.3 **Wege:**
 - Fußweg
 - 6.1.5 **Besonderheiten:**
 - Sichtdreieck
 - 6.1.6 **Maßzahl**
 - 6.3 **Straßenbegrenzungslinie**

- ### 7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Deseitigung von Abwasser- oder festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 und 7 BBAUG)
- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
 - Hochbehälter
 - Trafostation

- ### 13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- 13.1 **Flächen für Stellplätze oder Garagen (Ga)** (§ 9 Abs. 1 e und Nr. 12 BBAUG)
 - 13.3 **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBAUG)
 - 13.5 **Abgrenzung mit unterschiedlicher Nutzung** (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
 - 13.6 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 5 BBAUG)

- ### 14. Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen
- Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BBAUG)
 - Elektrizitätsfreileitung mit Schutzstreifen
 - Wasserleitung
 - Abwasserleitung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS BEBAUUNGSPLAN NR. 10/76

- I 1-geschossige Bauweise Traufhöhe bergseitig maximal 3,50 m
- SO Satteldach mit 30° ± 3° Dachneigung Dachgeschoßausbau im Rahmen der BayDO zulässig.
- UG Untergeschoßausbau talseitig für Wohnzwecke bei geeigneten Geländebedingungen im Rahmen der BayDO zulässig (Geländeschnitt erforderlich)

Folgende Bestimmungen werden als Ausnahme im Bebauungsplan gemäß § 31 Abs. 1 BBAUG ausdrücklich vorgesehen:

1. In direkter Nachbarschaft von bereits bestehenden Flachdachgebäuden dürfen auch weiterhin Gebäude mit Flachdach (Neigung 0 - 6°) errichtet werden.
2. Sonderdachformen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie hinsichtlich Gestaltung und Größe städtebaulich vertretbar sind.
3. Die Beschränkung der bergseitigen Traufhöhe wird hierdurch nicht aufgehoben.

WR	o / I
GRZ 0,3	GFZ 0,5
SD	30° ± 3°

Klassifizierte Straßen:

- Nach dem Neubau der Kreisstraße aufzulassendes Teilstück der alten Kreisstraße
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone: Bei Kreisstraßen 15 und 30 m gemessen vom Fahrbahnrand

C. Hinweise

- ### Grundstücksgrenzen:
- bestehend
 - neu zu bilden

- ### Kartenzeichen:
- Flurnummern der Grundstücke
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Vorhandene Gebäude:
 - bestehende Wohngebäude
 - bestehende Gewerbe- und Nebengebäude
 - abzubrechende Gebäude
 - Gemeindefreies Bebauungsverfahren Nr. 10/76
 - Die Planunterlage ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

STADT BAYREUTH / STADTBAUREFERAT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/84 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SEULBITZ, GEBIET „HOHEN REUTH UND BRUNNENGEWEND“ TEILABSCHNITT I

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN:

Die verbindlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes der ehemaligen Gemeinde Seulbitz für das Gebiet „Hohen Reuth und Brunnengewend“, Teilabschnitt I, werden wie folgt ergänzt:

Art und Maß der baulichen Nutzung:
In WR dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der rechtskräftigen Baugrenzen errichtet werden.
Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.
Doppelstockgaragen sind unzulässig.

STADT BAYREUTH			
STADTBAUREFERAT		STADTPLANUNGSAMT	
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/84 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SEULBITZ, GEBIET „HOHEN REUTH UND BRUNNENGEWEND“ TEILABSCHNITT I			
BEARBEITET:	<i>[Signature]</i>	27. 2. 84	1:1000
GEPRÜFT:	<i>[Signature]</i>	DATUM:	MASSTAB:
DIENSTSTELLE		REFERAT	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS STADTRAT VOM		29. 2. 84	
VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT NR.		VOM 30. 3. 84	
ANHÖRUNG UND BÜRGERBETEILIGUNG VON BIS			
AUSLEGUNGSBESCHLUSS STADTRAT VOM 29. 2. 84			
ÖFFENTL. AUSLEGUNG 9. 4. - 9. 5. 84		AMTSBLATT NR. 7 VOM 30. 3. 84	
MIT BEGRÜNDUNG 29. 2. 84			
GUTACHTEN BAUAUSSCHUSS VOM 22. 5. 84			
SATZUNGSBESCHLUSS STADTRAT 30. 5. 84			
GENEHMIGUNG MIT SCHREIBEN DER REGIERUNG VOM 19. 9. 84 NR 420 - 46221 - 5/84			
INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 22 VOM 12. 10. 84			