

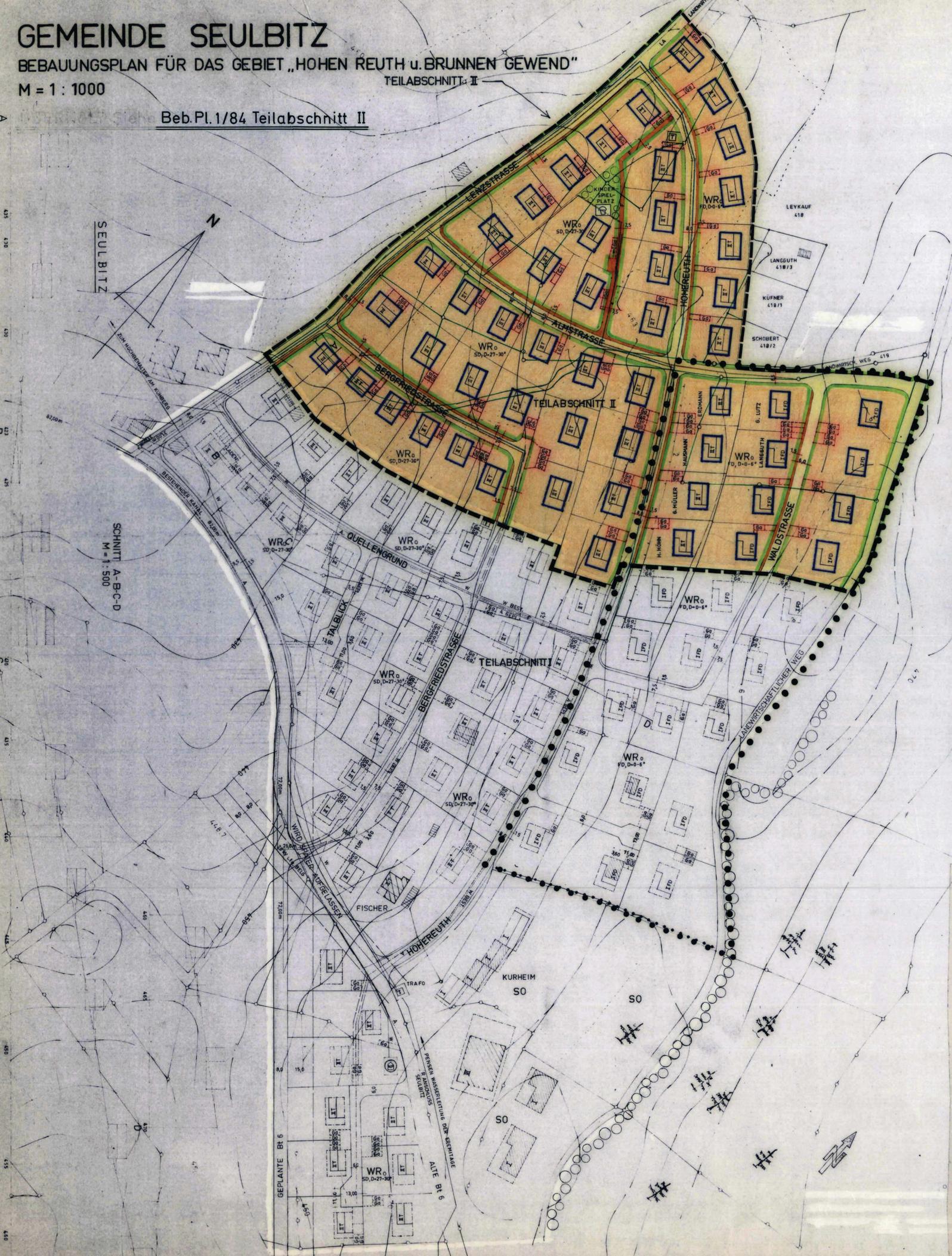
GEMEINDE SEULBITZ

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET „HOHEN REUTH u. BRUNNENGEWEND“

M = 1 : 1000

Beb.Pl.1/84 Teilabschnitt II

TEILABSCHNITT II



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.2 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauN, §§ 16, 17 BauNVO)
 - 2.1 I, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - III talseits zweigeschossig möglich, sonst eingeschossig maximale Traufhöhe talseits 6,00 m, bergseits 3,50 m Kniestöcke, die über das konstruktiv erforderliche Mass hinausgehen, sind nicht zugelassen.
3. Baulinien, Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BauN, §§ 22, 23 BauNVO)
 - 3.1 offene Bauweise
 - 3.4 Baugrenze
 - 3.6 Baugestaltung
 - 3.6.1 Flachdach
 - SD Satteldach
 - Firststrichung
 - 3.6.2 Dachneigung:
 - Bei I FD
 - Bei II, III SD, D = 27 - 30°
 - 3.6.3 Garagen und Nebengebäude: nur eingeschossig, 1/2 oder die Dachneigung des Hauptbaukörpers ist aufzunehmen.
 - 3.6.4 Einriedungen (Art. 107 Abs. 1 Ziff. 4 BayVO): Gesamthöhe max. 1,10 m gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, Sockel max. 20 cm hoch. Material: Spanndraht an Eisensäulen und Decken-hinterpflanzung.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauN)
 - 6.1 Straßenverkehrsflächen
 - 6.1.2 Unterteilung der Straßenflächen:
 - Fahrbahn
 - Gehweg
 - 6.1.3 Wege:
 - Fußweg
 - Besonderheiten
 - 6.1.5 Sichtdreieck
 - 6.1.6 Kaltzahl
 - 6.3 Straßenbegrenzungslinie
 7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser- oder festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 und 7 BauN)
 - Trafostation
 - Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
 - Kinderspielfeld
 13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 - 13.1 Flächen für Stellplätze oder Garagen (Ga) (§ 9 Abs. 1 e und Nr. 12 BauN)
 - 13.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauN)
 - 13.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BauN)
 14. Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen
 - Führung von Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauN)
 - Elektrizitätsfreileitung mit Schutzstreifen
 - Wasserleitung
 - Abwasserleitung

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
- Grundstücksgrenzen: neu zu bilden
- Kartenzeichen: 410 Flurnummern der Grundstücke
- Kartenzeichen: 450 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Vorhandene Gebäude: bestehende Wohngebäude
- Vorhandene Gebäude: bestehende Gewerbe- und Nebengebäude
- Geändertes Bebauungsplanverfahren Nr. 10/76: Die Planunterlagen ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

STADT BAYREUTH / STADTBAUREFERAT

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

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:

Im 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS BEBAUUNGSPLAN NR. 10/76

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

STADT BAYREUTH STADTBAUREFERAT / STADTPLANUNGSAMT

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

BEARBEITET	<i>ka</i>	27.2.84	1:1000
DEPRÜFT	<i>Dohmann</i>	DATUM	MASSSTAB
	<i>Ulrich</i>		
	Dienststelle	REFERAT	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS STADTRAT VOM		29.2.84	
VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT NR 7		VOM	30.3.84
ANHÖRUNG UND BÜRGERBETEILIGUNG VON BIS			
AUSLEGUNGSBESCHLUSS STADTRAT VOM 29.2.84			
OFFENL. AUSLEGUNG 9.4.-9.5.84		AMTSBLATT NR 7	VOM 30.3.84
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			