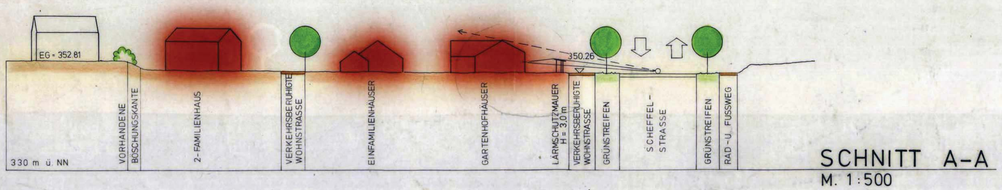
# BEBAUUNGSPLAN NR 9/78
# HETZENNEST / RABENSTEIN
# TEIL A




SCHNITT A-A
M. 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) in seiner Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (BayRS 2132-1-I) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9 BBauG u. §§ 1 ff. BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9 (1) BBauG und § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

I, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. I + D höchstens 1 Vollgeschoß mit einem ausbaufähigen Dachgeschoß

BAUWEISE, BAUGRENZEN:
(§ 9 (1) 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g Geschlossene Bauweise

$b_1$ Besondere (abweichende) Bauweise:
Zusammenhängender Baukörper von > 50 m Gesamtlänge zulässig. Aus Schallschutzgründen darf eine Firsthöhe von 5 m (Zwischenbauteile) an keiner Stelle unterschritten werden.

$b_2$ Besondere (abweichende) Bauweise: Zusammenhängende Gartenhofbebauung gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude müssen als Winkel- oder U-Häuser mit Grenzanbau an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO sind Einblicke in den Gartenhof durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften:

Soweit die Hauptbaukörper nicht unmittelbar auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden (Variante mit außenliegenden Garagen) müssen sie Abstandsflächen einhalten. In Abweichung von § 6 BayBO wird eine Unterschreitung der Abstandsflächen bis auf 3m zugelassen

Soweit bauliche Sichtschutzmaßnahmen erforderlich werden, dürfen diese eine Höhe von 2,30 m nicht überschreiten und 1,80 m nicht unterschreiten. Wird an rückwärtigen Grundstücksgrenzen Sichtschutz gewünscht, so ist diese Maßnahme durch eine dichte Hecke auszuführen.

Baugrenze

BAUGESTALTUNG:
(Art. 91 BayBO)

SD, PD Satteldach, Pultdach

30-35° Dachneigung
35-40°
25°

Firstrichtung

Kniestock:
Bei den Gebäuden mit Z = I + D, II + D, III + D konstruktiv max. 50 cm.
Bei den Gebäuden mit Z = II kein Kniestock

Dachaufbauten, Dacheinschnitte:

Für die Gebäude mit Z = I + D, II + D, III + D gilt:
Dachaufbauten nur in Form von Einzeldachgaupen, Dacheinschnitte max. 1/3 der Dachlänge, jedoch nicht mehr als 4 m.
Bei den Gebäuden mit Z = II Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

Einfriedungen max. 80 cm ü. OK-Gelände

NUTZUNGSSCHABLONE:

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (Z) |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform + Neigung |

VERKEHRSFLÄCHEN:
(§ 9 (1) 11 BBauG)

Straßenverkehrsfläche
Gehweg
Fuß- und Radweg
Verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche mit partieller Pflasterung
Straßenbegrenzungslinie
Vorzuschreibende Fahrtrichtung
P öffentliche Parkplätze

VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN:
(§ 9 (1) 12, 14 BBauG)

E Elektrizität / Trafo
Standort für Müllcontainer
Gasdruckregelstation

GRÜNFLÄCHEN:
(§ 9 (1) 15 BBauG)

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
Kinderspielplatz
Grünanlage
V Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v. § 127 (2) 3 BBauG

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, weitere Wasserschutzzone

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN:

Fläche für Aufschüttungen:
begrünter Schutzwall für Kinderspielplatz gem. u.a. Längsschnitt:




M. 1:500

ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN:
(§ 9 (1) 25 BBauG)

Zu pflanzender Einzelbaum

Zu erhaltender Einzelbaum

Auf den nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke soll mind. pro 200 qm ein hochwachsender Baum gepflanzt werden

SONSTIGE PLANZEICHEN:

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Einzel- und Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 (1) 4 und 22 BBauG)

Zweckbestimmung:

| | |
|---|---|
| St | Stellplatz |
| Ga | Garage |
| ~~GGa~~ | ~~Gemeinschaftsgaragen~~ |
| GSt | Gemeinschaftsstellplätze |

Für den Teilbereich 1 gilt: Außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen und außerhalb der Tiefgarage ist die Anlage von Garagen und Stellplätzen unzulässig.

TGa 40 Tiefgarage mit ca. 40 Gemeinschaftsstellplätzen

Zuordnung von Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen:
Teilbereich 1
Es gelten die Buchstabenbeziehungen:
GSt (auch TGa) „A" zu Baurecht „A"

Standort eines privaten Kinderspielplatzes:
Die Größe richtet sich nach der realisierten Anzahl von Wohneinheiten auf dem betreffenden Grundstück.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

w.v., jedoch zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Baurechten

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 24 BBauG):
Sichtdreieck, Anpflanzungen max. 0,80 hoch.

IMMISSIONSSCHUTZ: SCHALL:

LSM Lärmschutzmauer, wirksame Höhe = 3,0 m.
Bei den Randgebäuden ist darauf zu achten, daß die Lärmschutzmauer mit einer Höhe von 3,0 m bis zum Gebäude herumgeführt wird.

Folgende Anforderungen bzgl. Schallschutz werden an Fenster und Außentüren von Wohnungen gestellt (s. Anlage "Schalltechnische Stellungnahme):

a) Gartenhofbebauung Teilbereich 2:
Straßen-, Giebel- und Gartenfassade EG: Schallschutzklasse 2
Straßen- und Giebelfassade DG: Schallschutzklasse 4
Gartenfassade DG: Schallschutzklasse 3

b) Geplante Bebauung Teilbereich 1:
Straßen- und Giebelfassade: Schallschutzklasse 4
Gartenfassade DG: Schallschutzklasse 3
Gartenfassade letztes OG: Schallschutzklasse 2

Bei der geplanten Bebauung des Teilbereichs 1 sind Wohnungen so anzuordnen, daß Ruheräume (Wohnen, Schlafen) möglichst zum Innenbereich orientiert sind.

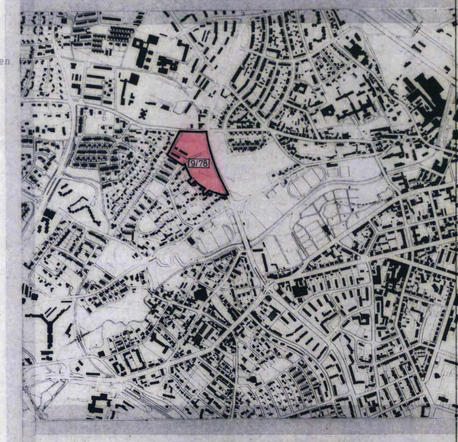
HINWEISE:

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Böden wird empfohlen, Besucherstellplätze wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine etc.) oder ggf. nur die Spurbahnen zu befestigen.

TGa - Rampe
vorhandenes Wohngebäude, z.B. mit 2 Vollgeschossen
vorhandenes Nebengebäude
Grundstücksgrenze
vorhandener Kanal
Flurstücksnummer
Maßlinie mit Maßzahl in Meter
vorgeschlagene Baumpflanzung




## AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(M 1: 10 000)




## ÜBERSICHTSPLAN
(M 1: 25 000)

STADT BAYREUTH
STADTBAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 9/78
HETZENNEST / RABENSTEIN
TEIL A

| | | |
|---|---|---|
| BEARBEITET | 24.9.85 | 1:1000 |
| GEPRÜFT | DATUM | MASSTAB |
| DIENSTSTELLE | | REFERAT |

Aufstellungsbeschluß Stadtrat vom 25.10.78
Änderungsbeschluß Stadtrat vom 24.10.84 und Zustimmungsbeschluß

Anhörung und Bürgerbeteiligung vom 12.11. bis 7.12.84

Auslegungsbeschluß Stadtrat vom 30.10.85

Öffentliche Auslegung mit Begründung und schalltechn. Stellungnahme vom 18.11. bis 18.12.85 — Amtsblatt Nr. 23 vom 8.11.85

Gutachten Bauausschuß vom 10.6.86

Satzungsbeschluß Stadtrat 25.6.86

Genehmigung mit Schreiben der Regierung vom 23.9.86 Nr. 420-4622.1-3/86

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 vom 3.10.86

Begründung vom 31.1.86 gem. § 2 a (6) BBauG

Auszug aus der schalltechnischen Stellungnahme der Fa. Franken-Consult vom 24.7.1985