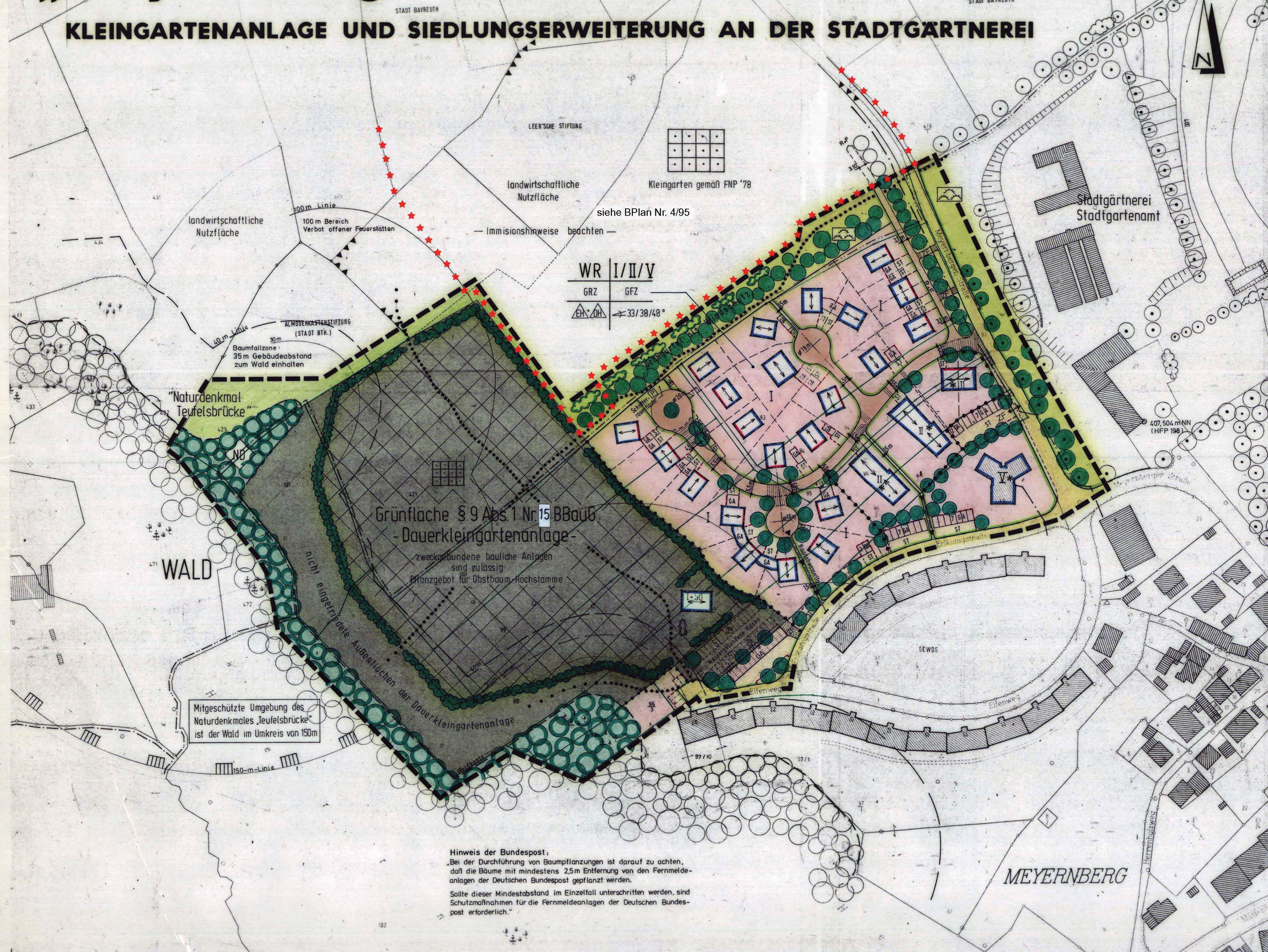


Bebauungsplan Nr. 8/76

„Meyernberg - Schmatzenhöhe“

KLEINGARTENANLAGE UND SIEDLUNGSERWEITERUNG AN DER STADTGÄRTNEREI



FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN UND HINWEISE

- Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), der Planzeichenverordnung 1981 (PlanZVO) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Neufassung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 449).
- Bauflächen - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung**
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Zulässig sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§ 3 Abs. 4 BauNVO)
als *Ausnahme* gemäß § 31 Abs. 1 BBauG vorgesehen:
Reihenhäuser oder mehr als 2 Wohnungen zulässig
 - GRZ/GFZ** Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl (nicht festgesetzt)
I/II/V Zahl der zulässigen Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - offene Bauweise**
Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenzen (blau), Baulinien (rot)**
Satteldach/5-geschossiger Wohnblock: Flachdach zulässige Dachneigungen
 - Dachform: 33/38/48**
Firstrichtung
Dacheinschnitte unzulässig
Farbe der Dacheindeckung: ziegelrot (natur)
 - Kniestock max. 0,50 m, als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG vorgesehen:**
Einzelgärten, nur mit stehendem Fensterformat zulässig
Kniestock max. 0,75 m, bei Haustiefen bis 10,0 m zulässig
 - Flächen für Stellplätze: ST/Flächen für Garagen: GA**
aufgrund des verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraße kann der Mindestraum vor Garagen in Einzelfällen auf 4,0 m verringert werden (generell mind. 5 m).
- Verkehrsflächen und Verkehrsbeschränkungen (§ 9 (1) 11 BBauG)**
- Straßenbegrenzungslinie**
Straßenverkehrsfläche:
z.B.: Gehweg - Fahrbahn - Gehweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:**
Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326/327)
 - Fußweg** Rad- und Fußweg
 - Bereich ohne Aus- u. Einfahrt** ZF = Zufahrten
- Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft**
- öffentliche Grünfläche, Grünanlage**
Dauerkleingärten
Mindestgröße der Gartenparzellen: 320 m²
eingefriedeter Bereich der Kleingartenanlage
frei zugängliche (Außen-)Flächen der Kleingartenanlage
der Öffentlichkeit mindestens tagsüber frei betretbare Wege und Verbindungen
 - Flächen für die Landwirtschaft: Uneingeschränktes Nutzungsrecht für landwirtschaftliche Betriebe; Geruchsbelästigungen durch Düngung und Viehhaltung ist hinzunehmen.**
 - Flächen für die Forstwirtschaft (Wald):** Die gesetzlichen Schutz-zonen sind zu beachten! Gemäß Art. 4 (1) BayBO ist für die geplante Kleingartenanlage ein Gebäudeabstand von 35 m zum Waldrand einzuhalten!
In einer Entfernung von weniger als 100 m zum Wald sind die Errichtung oder der Betrieb offener Feuer-sätten nicht zulässig (gem. Art. 17 (1) Bayr. Wald-gesetz und Schr. Forstamt Bayreuth vom 11.12.1986). Dazu zählen u.a. offene Kamine, Holzkohlen- und Gartengrillanlagen; auch das Verbrennen von Garten-abfällen etc.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- Alle durch Zeichnung dargestellten Bäume und Hecken gelten als festgesetztes Pflanzgebot (Anteil der Laubgehölze ≥ 90 %). Der Umland ist durch schwarzen Punkt kenntlich gemacht (Ausnahme: Signatur „Wald“).
- Die dargestellten straßenbegleitenden Bäume (Pflanzgebot) sind Bestandteil der Erschließungsanlagen und werden vom Träger der Erschließungsmaßnahmen gepflanzt und ebenfalls gemäß BBauG/BauGB umgelegt. Ersetzt gestrichen mit Stadtratsbeschluss vom 20.7.1988.
- Gemäß Auflage der Bundespost ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, daß Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.
- Sonstige Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise**
- Wasserversorgung:** Alle Installationen und Rohrnetze sind aufgrund des geringen Wasserdruckes in druckverlustarmer Dimensionierung auszuführen.
Hauptwasserleitungen
- öffentl. Gasversorgung:** Im Hinblick auf das benachbarte Klinikum, die topographische Lage und herrschende Hauptwindrichtung West (50,8 %) erhält die Siedlung ein Gasnetz (derzeit sauberste Primärenergie).
Der Gasanschluß wird nachdrücklich empfohlen
Hauptversorgungsleitung Post (vorhanden)
- Gestaltung der Zäune im Wohngebiet:**
straßenseitig als einfacher, senkrechter Lattenzaun; ohne Sockel!
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**
Darstellung und Bestandsangaben nach Planzeichenverordnung und DIN 18707

Weitere Festsetzungen zur Kleingartenanlage

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen sind folgende zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig:

Gartenhäuser: je Parzelle ist nur 1 Gartenhaus zulässig!
Größe: max. 18 m² Grundfläche (Außenmaße)
max. 25 m² überdachte Fläche einschl. Freisitz und Dachüberstand

Abstandsflächen: Zu den grundbuchamtlich nicht vermessenen Parzellengrenzen wird ein Mindestabstand von 3 m festgesetzt. Zur äußeren Einfriedung der Kleingartenanlage wird für alle Gartenhäuser ein Mindestabstand von 5 m festgesetzt, zum Wald sind mind. 35 m Abstand einzuhalten.

Die Gartenhäuser sind so zu gestalten, daß sie sich in das Landschaftsbild einfügen (gedeckte Farben/natürliche Baumaterialien), Feuerstellen, offene Kamine und Kamine sind in den Gartenhäusern unzulässig.

Gewächshäuser: Auf jeder Parzelle kann ein Gewächshaus ohne massives Fundament bzw. Sockel und ohne Beheizung zugelassen werden.
Größe: max. 10 m² Grundfläche, max. 2,20 m hoch

Gemeinschaftsgebäude: zulässig sind max. 150 m² Grundfläche, 1 V + D.
Eine Nutzung des Gemeinschaftsgebäudes als öffentl. Gaststätte ist ausgeschlossen. Das Gemeinschaftsgebäude ist mit für die Kleingärtner allgemein benutzbaren Sanitärräumen (WC-Anlage, Entleerungsmöglichkeit für Camping-Toiletten, evtl. Duschen) auszustatten u. an den städtischen Kanal anzuschließen.

Weitere bauliche Anlagen - auch genehmigungsfrei - sind nicht zulässig!

Die Wasserversorgung der Kleingärten hat nach gesonderter Vereinbarung mit den Stadtwerken in druckverlustarmer Ausführung und unter Einhaltung ggfs. weiterer erforderlicher Auflagen zu erfolgen.

Eine Abwasseranlage (Kanalnetz) ist nicht zulässig. Anfallende Niederschlagswasser sind über Regenrinnen zu versickern (siehe Schema in Anlage zur Begründung).

Einfriedung der Dauerkleingartenanlage:
Außere Einfriedung der Gesamtanlage mit Maschendrahtzaun, Höhe max. 2,20 m. Zwischenzäune in Maschendraht mit max. 0,80 m Höhe, zu den Hauptwegen 1,0 m Höhe. Die Zäune sind gemäß Planzeichnung mit standortgerechten Gehölzen heckenartig zu hinterpflanzen (mind. 2 m Breite), zur freien Landschaft hin gemäß Planzeichnung als unbeschnittene Wildhecke (Pflanzgebot) mit mind. 5 m Breite.

Pflanzgebot: Die Kleingartenanlage ist mit Obstbaum-Hochstämmen alter lokal Sorten wirksam zu durchgrünen. Dabei soll von der Anzahl her mindestens 1 Hochstamm pro Parzelle gepflanzt werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden, d.h., auch außerhalb der einzelnen Parzellen liegen.

Veränderungen des natürlichen Geländes durch Auftrag oder Abgrabungen sind unzulässig.

Weiter Auskünfte zu Kleingärten erteilt auch:
Stadtverband der Kleingärtner e. V.
Meraniering 53
8580 Bayreuth, Tel. 09 21/4 16 11

Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:
Begründung vom 10.07.1987 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG

*** Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/95

STADT BAYREUTH
STADTBAUREFERAT / STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 8/76
MEYERNBERG - SCHMATZENHÖHE
WOHNGEBIET UND KLEINGARTENANLAGE

Bearbeitet: <i>Brosch</i>	10.7.1987	1:1000
Geprüft: <i>O. Kalk</i>	geändert 15.7.1988	Maßstab
<i>D. Schmaus</i> Dienststelle	<i>R. Schmaus</i> Referat 4	

Verfahrensschritte der Planaufstellung

Begutachtung und Einleitungsempfehlung Bauausschuß:	3.4.1979
Einleitungsbeschuß Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BBauG):	30.5.1979
Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt vom 28.11.1986	
Zustimmung zum Vorentwurf: Bauausschuß am 4.11.1986	
Bürgeranhörung nach § 2 a Abs. 2 BBauG:	1.-30. Dezember 1986
Bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 24/86 vom 28. Nov. 1986	
Gutachten Bauausschuß zur öffentlichen Auslegung:	17. März 1987
Auslegungsbeschuß Stadtrat:	25. März 1987
Öffentliche Auslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG: 21. April - 21. Mai 1987	
Bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 8/87 vom 10. April 1987	
Gutachten Bauausschuß zum Satzungsbeschuß: 21.7.1987 und 19.7.1988	
Satzungsbeschuß Stadtrat (§ 10 BBauG):	29.7.1987 und 20.7.1988
Die Regierung von Oberfranken hat mit Schreiben vom 12.9.1988 Nr. 420-4622 1-5/88 das Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB) abgeschlossen.	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 30.9.1988 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22/88 vom 30.9.1988 (§ 12 BauGB).	
Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung wird ab 29. Sept. 1988 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und ist damit rechtsverbindlich (§ 12 Satz 3 Baugesetzbuch).	

Stadt Bayreuth
Dr. Dieter Monz
Oberbürgermeister

Bayreuth, den 21. September 1988