

BEBAUUNGSPLAN NR. 9/74

BEREICH SCHLOSS BIRKEN

GELTUNGSBEREICH DES
ÄNDERUNGSVERFAHRENS
NR. 3/82

**ZEICHENERKLÄRUNG
UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
NACH DEN UNTER SATZUNG ANGEFÜHRTEN RECHTSGRUNDLAGEN.

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** ALLGEMES WOHNGEBIET
- FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN**

- II** BAUGRENZE
- Z** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- WD 45°/55°** ABWEICHENDE BAUWEISE N. § 22 ABS. 4 BauNVO: offene Bauweise, doch Gebäudelänge max. 175m (Bogenmaß außen)

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER NUTZUNG	Z
GRZ	GFZ
BMZ	BAUWEISE

ZUSÄTZL. ANGABEN

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- KOMB. FUSS- UND RADWEG
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
 - GEHWEG UND PARKSTREIFEN
 - STRASSE, FAHRBAHN
 - MASZANGABE

Die Regierung von Oberfranken hat mit Bescheid vom 11. November 1975 Nr. 420 - 5212/2 - 8/75 den Bebauungsplan Nr. 9/74 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Bayreuth, den _____
REGIERUNG VON OBERFRANKEN

- EIGENTÜMERLICHE GEM. ART. 53 c BayStrWG (Bayr. Straßen- und Wegegesetz)
- SICHTDREIECK - VON BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG MIT HOHE ÜBER 80cm FREIZUHALTEN
- GEHWEG UND GARTENVERSORGENSWEG. PRIVATE WEGFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG**
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- BESTEHENDE BÄUME UND BAUMGRUPPEN ZU ERHALTEN
- PARK ALS GESAMTEINHEIT ZU ERHALTEN
- ANZUPFLANZENDE BÄUME
- NATURDENKMAL GEM. BayNatSchS v. 27.7.73 (Bayr. Naturschutzgesetz)

WEITERE NUTZUNGSARTEN UND FESTSETZUNGEN

- ST GA UGA** STELLPLATZE GARAGEN UNTERFLURGARAGEN
- M** STANDORT FÜR 1,1cbm MÜLL-GROSSBEHALTER
- GELTUNGSBEREICH** KLEINKINDERSPIELPLATZ 3-6J BOLZPLATZ 12-18J
- KINDERSPIELPLATZ 6-12J
- KINDERSPIELANLAGE - ENTHÄLT ALLE 3 VORGEMANTEN ARTEN. 3-6-12-18 JAHRE

GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 45° ± 2°** DACHNEIGUNG HAUPTDACH (SIEHE § 3) - TOLERANZWERT
- ← / WD** FIRSTRICHTUNG + DACHGABE/WALMDACH, BEI RISALIT MAX. 55°
- 54.82 54.50 54.18** HÖHENLAGE ERDGESCHOSS
- STÜTZMAUER, SANDSTEINVERKLEIDET ODER SANDSTEINQUADER
- MASCHENDRAHTZAUN MIT HECKE HINTERPFLANZT, MAX. 1,2m HOCH

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- BAULICHE ANLAGE UNTER DENKMALSCHUTZ, GEM. DschG (DENKMALSCHUTZGESETZ) VOM 25.6.1973
- ZUM ABRUCH BESTIMMTE GEBÄUDE ODER BAUL. ANLAGEN
- FLURSTÜCKSGRENZEN, BESTAND UND VORGESCHLAGEN
- WASSERSCHUTZGEBIET, WEITERE SCHUTZZONE DES PUMPKERKES QUELLHOF IN VOLLZUG DES § 19 WHG (WASSERHAUSHALTSGESETZ), AMTSBLATT NR. 19 / 1967 D. STADT BAYREUTH

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702

- WOHNGEBÄUDE NEBENGEBÄUDE
- ANGABE DER GESCHOSSE
- EINFRIEDUNGSMAUER, DURCHLASS
- HÖHENLINIE .0 .5m .1-4 6 -.9m

••••• Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/82

SATZUNG

Die Stadt Bayreuth erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des BBAuG vom 23. 6. 1960, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25.1.1952, des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bau-nutzungsverordnung und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 folgende Satzung:

§ 1 Bebauungsplan

- Für das Gebiet des Bereiches Schloss Birken wird nach Maßgabe dieser Satzung ein Bebauungsplan erlassen.
- Dieser vom Planungsamt der Stadt Bayreuth hergestellte Plan gilt für den dargestellten Geltungsbereich und die damit eingegrenzten Flurstücke.

§ 2 Denkmalschutz

Das unter Denkmalschutz stehende ehem. von Stein'sche Schloß und die Hof- und Gartenmauer sind zu erhalten. An der Mauer dürfen erforderliche Änderungen, die im Bebauungsplan dargestellt sind, vorgenommen werden. Die vorhandenen Toröffnungen sollen zur Erschließung benutzt oder dazu entsprechend ersetzt werden. An der Nordost-ecke muß die Mauer zur Schaffung einer Identifizierung an der Einmündung zur Birkenstraße ersetzt werden.

§ 3 Gestaltung

- Aufgrund der räumlichen Beziehung zum Schloß ist die Neubebauung in ihrer Erscheinung als optischer Gegenpol als eine Einheit zu betrachten und darf in der Gestaltung durch nachträgliche Änderungen nicht beeinträchtigt werden.
- Die äußere Gestaltung muß in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalschutz erfolgen. Hierzu sind ausschließlich traditionelle Elemente für Fassade und Detail zu verwenden, wie z.B. Holz für Fenster, Türen und Caragentore (Sprossenfenster werden jedoch nicht verlangt) und nichtengoblierte Bieberachwanzziegel zur Dacheindeckung.
- Die Hauptdachneigung der Gebäude ist dem Schloß anzugleichen. Die Risalitgiebel dürfen max. 55° steil sein. Kniestöcke sind allgemein unzulässig.
- Sämtliche Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen für Hauptdach und Walmdächer jeweils gleichgroß und in ihrer Lage einseitig angeordnet sein. Nachträgliche Anordnungen siehe Abs. 1. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- Auf der Innenseite zum Schloß hin sind Dachflächenfenster (DF) größer als 0,2 qm unzulässig. Pro Hausseinheit (HE) ist 1 Dachgaube (max. Breite 1,30 m) zulässig.
- Auf der Außenseite sind 2 DF/HE (0,2 qm bis max. 2,0 qm) zulässig. Dachgauben sind unzulässig.
- Aufteilrahmen bei Dachflächenfenster sind unzulässig.
- Ausnahmen von § 4 dürfen nicht erteilt werden.

§ 5 Antennen

Im ausgewiesenen Baugebiet darf eine einzige Überdachantenne, für eine Gemeinschaftsantennenanlage mit aktiven elektronischen Bauelementen, errichtet werden. Die Genehmigung erteilt die Deutsche Bundespost. Außen angebrachte Behelfsantennen, wie Balkon- und Fensterantennen dürfen zur Schloßseite hin nicht errichtet werden.

§ 6 Bepflanzung

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Erhaltung. Nach BBAuG § 9 (1) Nr. 15 und BayBO Art. 8 a.
- Auf je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum mit mind. 5 cm Ø, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
 - Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe (Ø ca. 20 cm) dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt oder in ihrer Lebensfähigkeit beeinträchtigt werden. Dies gilt nicht für Obstbäume, Baumbestände in öffentlichen Grünanlagen und Parks bei Umgestaltung, fachgerechten Pflegemaßnahmen und notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.
 - Die Genehmigung zur Beseitigung von Bäumen ist zu erteilen, wenn der Baum einer ordnungsgemäßen Bebauung entgegensteht und die Beseitigung unvermeidbar ist. Zur Bepflanzung sind heimische Arten zu bevorzugen. Auf der Schloßseite sind die Bäume als Zierbäume angeordnet, und ihre gemeinschaftliche Erhaltung und Pflege ist vertraglich zu sichern.
 - Die vorgesehene Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Bepflanzungsplan darzustellen (BauVorIV § 1 Abs. 5), der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu genehmigen ist.

§ 7 Müllbehälter

Die Standplätze für Müllbehälter sind als Gemeinschaftsanlagen unter Verwendung von 1,1 cbm-Großbehältern anzulegen und optisch abzuschirmen, z.B. durch Bepflanzung.

§ 8 Nebenanlagen

sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein nicht zulässig.

§ 9 Beschluß

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 16.7.1975 als Satzung beschlossen.

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung gemäß § 12 BBAuG am 28.11.1975 rechtsverbindlich.

Bayreuth, den 16. 7. 1975
Stadt Bayreuth

gez. Wild

(Oberbürgermeister)

BAYREUTH STADTBAUREFERAT / STADTPLANUNGSAMT		
BEBAUUNGSPLAN NR. 9/74 BEREICH SCHLOSS BIRKEN		
BEARBEITET	<i>O. Müller</i>	7.7.1975
GEPRÜFT	<i>O. Müller</i>	DATUM
	<i>H. Müller</i>	1 : 1000
	Dienststelle	MASZTAB
	<i>Ulrich</i>	
	REFERAT	
EINLEITUNGSBESCHLUSS STADTRAT	25.9.1974	
GUTACHTEN BAUAUSSCHUSS	18.2.1975	
AUSLEGUNGSBESCHLUSS STADTRAT	30.4.1975	
ÖFFENTL. AUSLEGUNG MIT BEGRÜNDUNG	26.5. - 26.6.75	AMTSBLATT NR. 10 v. 16.5.75
GUTACHTEN BAUAUSSCHUSS	15.7.1975	
SATZUNGSBESCHLUSS STADTRAT	16.7.1975	
GENEHMIGUNG MIT REG.-ENTSCHL. NR.	420 - 5212/2 - 8/75 v. 11.11.75	
INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.	24	am 28.11.75

ÜBERSICHTSPLAN
MASSTAB 1:25000

