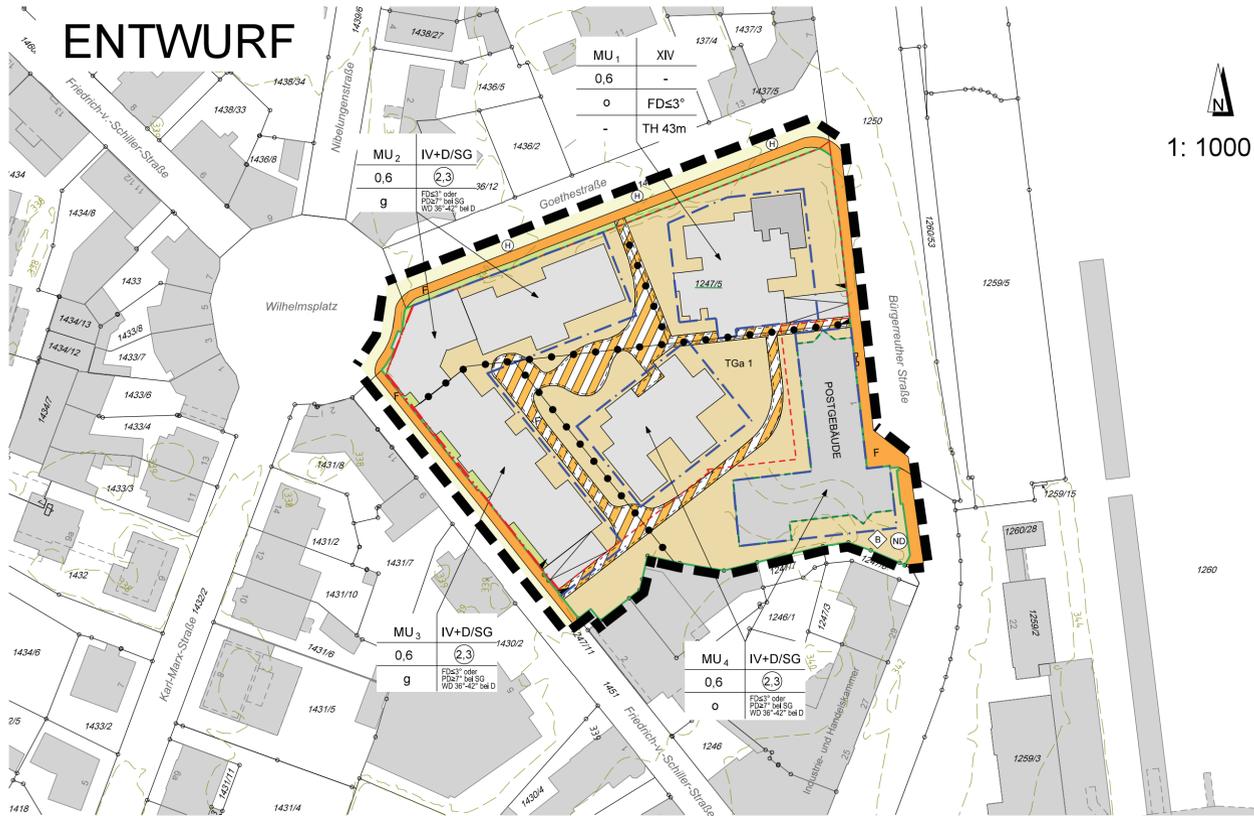


Bebauungsplan Nr. 1/ 19 "Urbanes Quartier auf dem Post-Areal Variante 2"



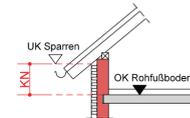
Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baulinie kann für Erker, Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,50 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet.

Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 Art. 6 BayBO findet Anwendung.
 Abweichend von Art. 6 BayBO ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für bauliche Anlagen der Blockrandbebauung (Gebäudeseiten zum Blockinneren) ein Abstandsflächenmaß von 0,4 H, mindestens 3 m, erforderlich.
 Abweichend von Art. 6 BayBO ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für bauliche Anlagen im MU + MU₁ ein Abstandsflächenmaß von 0,4 H, mindestens 3 m, einzuhalten.
 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Belichtungsstudie zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzureichen.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- WD Walmdach
- FD Flachdach, Dachneigung ≤ 3°
- PD Pultdach ≥ 7°
- z.B. Dachneigung von mind. 36° bis max. 42°
- KN z.B. Kniestockhöhe max. 75 cm

Schemazeichnung



Einzelgauben bis max. 1,20 m Breite sind zulässig. Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind zulässig. Die Breite aller Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen Dachlänge betragen. Zwerchgiebel und Erker sind zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung
	Traufhöhe (TH) in Meter (m) ü. NN

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentlicher Fußweg
- privater Fußweg mit Gehrechten für die Allgemeinheit
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (TGa) einschließlich deren Ein- und Ausfahrten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze grundsätzlich zulässig.
- Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrtsbereich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche sind mind. folgende Bepflanzungen vorzunehmen: 1 Baum, 2 Sträucher.

Bei Neupflanzungen sind vorrangig heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächenplan für das gesamte Areal einzureichen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdächer und Pultdächer zwingend extensiv zu begrünen!

Nicht überbaute Flächen mit Tiefgaragenunterbauung sind mit mindestens 80 cm Erdreich zu überdecken.

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 in Verbindung mit Nr. 16c BauGB)

Für die Baugrundstücke wird eine maximale Regenwasserableitung in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (wie Stauraumkanal) auf dem Grundstück durch den Bauherrn zu erfolgen.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

HINWEISE

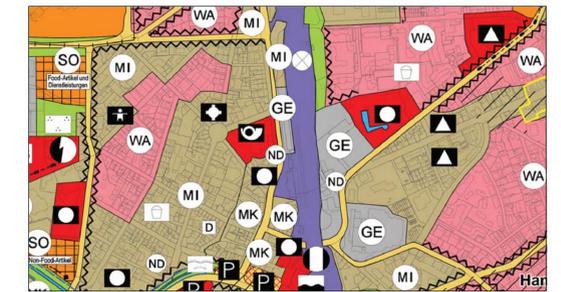
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Bebauungsvorschlag
- Bushaltestelle
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Höhenlinien
- Biotop

Nachrichtliche Übernahme:

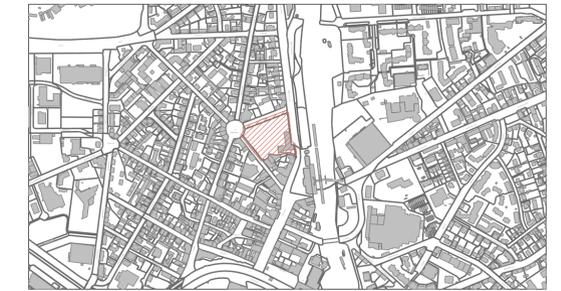
- Baudenkmal
- Naturdenkmal

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
 Begründung vom 14.03.2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan M 1 : 10 000



Übersichtsplan M 1 : 10 000

FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS 1/ 19

Rechtsgrundlagen:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geä. durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) und

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

MU₁₋₄ Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungstätten und Tankstellen (gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO) im MU₁ auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 Gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 sind Wohnnutzungen im MU₁ im EG an der Straßenseite und im denkmalgeschütztem Gebäude des MU₁ nicht zulässig und auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 Gem. § 6a Abs. 4 Nr. 4 sind mindestens 25% der zulässigen Geschossflächen im MU₁ für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- SG Staffelgeschoss, wobei die Aussenwände mind. 1,5 m einzurücken sind, max. 2/3 der Gebäudegrundfläche.
- D Dachgeschoss
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 2,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- TH Traufhöhe in m ü. NN (Bezugshöhe 340 m ü. NN)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- g, o geschlossene, offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie



Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 1/ 19

"Urbanes Quartier auf dem Post-Areal Variante 2"

Bearbeitet: <i>Lipus</i>	14.03.2019	1: 1000
Geprüft: <i>Wiediger</i>	Datum	Maßstab
<i>von 2. Teil</i> Dienststelle	<i>von 4. Teil</i> Referat 4	
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)	am ..10.04.2019.	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr.06..... vom 26.04.2019	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.06..... vom 26.04.2019	
- Auslegung	vom 29.04.2019 bis 27.05.2019	
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. vom	
- Auslegung	vom	
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)	am	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. vom	
- 2. Auslegung	vom	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)	am	
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	am	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	
	Nr. vom	