

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 09

"Saas - Saaser Berg"

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 2/98 und Nr. 5/05)

M 1 : 1000



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/09

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

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bayrische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689, 707) und

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Mischgebieten zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); hier: Lärmschutzwand mit integrierter Lärmschutzwand (H=5,50 m)

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

- z. B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
- z. B. I+SD oder II+PD Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z. B. TH max. 5,50 m Traufhöhe als Höchstmaß 5,50 m über Gehweg

Geländeveränderungen, die mehr als +/- einen Meter betragen, sind unzulässig.
Art. 6 BayBO findet Anwendung.

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

- Baugrenze
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- SD** Satteldach Dachneigung 38°+3
- z. B. DN 38°+3
- Kniestock von 0,75 m zulässig, wenn die Giebelbreite nicht mehr als 10 m beträgt.
- Kniestock von 0,50 m zulässig, wenn die Giebelbreite mehr als 10 m beträgt.
- Einzelgauben (120 cm) und Zwerggiebel (maximal 1/3 der Dachlänge) zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten und Zwerggiebel darf max. 1/3 der gesamten Dachlänge betragen.
- PD** Pultdach Dachneigung 3-7°
- z. B. DN 3-7°
- Firststrichung (trauf- bzw. giebelständig zur Straße)

Einfriedigung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die zulässige Höhe von Zäunen, Hecken und Stützmauern maximal 80 cm.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Traufhöhe in Meter
Bauweise	Dachform, Dachneigung

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Rad- und Fußweg

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Carports (Cp), oder Garagen (Ga) einschließlich deren Zu- und Abfahrten. Stellplätze außerhalb der markierten Flächen sind unzulässig (§ 12 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zugelassen werden; die zulässige GRZ darf dabei nicht überschritten werden.

- Durchgang
- Bushaltestelle

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Verkehrsbegrünung
- privates Grünland (Garten)
- landwirtschaftliche Nutzfläche (Obstwiese)
- Spielplatz
- bestehende Bäume und Baumgruppen
- eingemessener Baumbestand
- zu fallender Baum
- zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Biotop
- Naturdenkmal
- offener Grabenlauf und Umbau eines Gewässers III. Ordnung (Saaser Graben) entsprechend den Festlegungen im wasserrechtlichen Verfahren nach §§ 67 und 68 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- Regenrückhaltung
- verrohrter Gewässerlauf mit Fließrichtung
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bayreuth gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); hier: Lärmschutzwand mit integrierter Lärmschutzwand (H=5,50 m)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN, ENERGIEVERSORGUNG

- Blockheizkraftwerk

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORNDUNG UND ZUM ARTENSCHUTZ

Erhalt bestehender Einzelbäume
Die vorhandenen Einzelbäume sind unter Hinweis auf die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth zu erhalten und durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit zu schützen. An den Einzelbäumen sind Nistkästen anzubringen (insgesamt 10 Stück)

Erhalt von Biotopen
Die vorhandenen Biotop- und Pflanzengesellschaften dürfen durch bauliche Maßnahmen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden und sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Im Plangebiet befinden sich folgende Biotop (vgl. Biotopkartierung der Stadt Bayreuth):

- 251.01: Große einzelne Eichen und Weiden entlang der Straße Saas
- 251.03: Baumhecke mit Eichen und großen erhaltenswerten Eichen
- 251.04: Bauminsel mit Heckenstruktur und Obstwiese - (Eingriff Regenrückhalteleitch)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Reihe von **Fledermausarten** nachgewiesen. Die **Baufeldräumung (insbesondere Gebäudeabbruch) und Rodungen sind demzufolge nur außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermaus- und Vogelarten (1. März bis 30. September) zulässig.** Als **vorzugweise Ausgleichsmaßnahmen** i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere in Form von Nistkästen im verbindlichen Baumbestand anzubringen (10 Flachkästen und 5 Holzbojen - Rundkästen).

Auf das **Naturdenkmal Nr. 35**, 3 Linden und 1 Eiche, im ehemaligen Wirtschaftsgarten Saas 2 ist ausreichend Rücksicht zu nehmen. Ein ausreichender Abstand (Krontraufe zuzüglich 1,5 m) des Lärmschutzwalles zu der grenznah stehenden Eiche muss gewährleistet sein. Bei der Errichtung des Lärmschutzwalles darf der Wurzelraum nicht verdrängt werden. Vor Beginn ist ein fester Bauzaun zu erstellen, das Befahren mit schwerem Gerät ist zu vermeiden.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist standortgerechtes, sortenreichtes Pflanzenmaterial zu bevorzugen.

Im übrigen Plangebiet sollen vorzugsweise folgende Pflanzen verwendet werden, im Bereich der Verkehrsflächen können z. B. kleinkronige Laubbäume verwendet werden.

Begrünung von Stellplätzen, Carports und Garagen mit Standortbindung (Hochstamm STU 14 - 16)
Pflanzenauswahl: z. B.

- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |

Pflanzengebot für Sträucher ohne Standortbindung
Pflanzenauswahl: z. B.

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Harttriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rugiflora | Waldrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.

Begrünung der Lärmschutzwand durch langlebige Klettergehölze wie z. B.

- | | |
|--------------------|----------------|
| Clematis | Waldrebe |
| Visteria | Blauregen |
| Parthenocissus | Wilder Wein |
| quincifolia | Geißblatt |
| Lonicera | Trompetenblume |
| Camptis | Knöterich |
| Polygonum aubertii | Efeu |
| Hedera | Kletterrose |
| Rosa wichuriana | |

Verminderung der Versiegelung
Zur Verminderung der Auswirkung auf die Grundwasserneubildung sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z. B. Betonsteinpflaster mit großem Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Spiltfugen, wassergebundene Decke)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

- Maßzahl in Meter
- Grundstücks-Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellierung
- Höhenlinie mit Höhenangabe
- bestehende Gebäude
- mögliche geplante Bebauung
- abzubrechendes Gebäude

NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

Interne Ausgleichsfläche:
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (interne Ausgleichsfläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als Ausgleich für den Verlust der Obstgärten soll westlich des Rad- und Fußweges Saas parallel zum neuen westlichen Graben eine zweireihige Obstbaumwiese angelegt werden (Mindestbreite 15 m)

EXTERNE AUSGLEICHSLÄCHEN

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Externe Ausgleichsfläche:
Teilflächen 2 und 5 der Ausgleichsfläche "Unteres Gwend" (TF der Flurstücke Nr. 51 und 52 der Gemarkung Thiergarten)
- Gesamtgröße der Teilflächen 2 und 5: 15 836 m²

Die Ausgleichsmaßnahmen für die oben genannten Flurstücke umfassen:
- Aufweitung des Bachgrabens auf 2/3 seiner Länge (Gesamtlänge 93 m) mit dem Ziel eines insgesamt naturnahen Verlaufs
- Nutzungsextensivierung des Grünlandes zur Weiterentwicklung vorhandener Extensivierungsansätze, gegebenenfalls extensive Beweidung
- Anpflanzen von straßenbegleitenden Obstbaumhochstämmen nördlich der Siedlung Thiergarten

Zuordnung der Eingriffs- / Ausgleichsflächen
- Darstellung im beiliegenden Zusatzplan vom 30.09.2011 -

Eingriff	Ausgleich
E 1	extern: Fl. Nr. 52 TF Gmkg. Thiergarten: 3 697 m ²
E 2	extern: Fl. Nr. 52 TF Gmkg. Thiergarten: 946 m ²
E 3	intern: 5 665 m ²
E 4	extern: Fl. Nr. 52 TF Gmkg. Thiergarten: 2 728 m ²
E 4	extern: Fl. Nr. 51 TF Gmkg. Thiergarten: 5 968 m ²
E 5	extern: Fl. Nr. 52 TF Gmkg. Thiergarten: 2 497 m ²

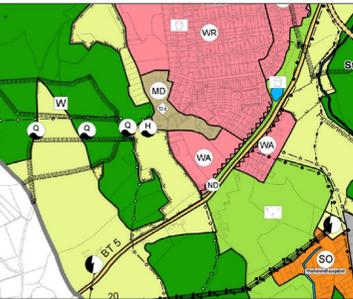
GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 07.02.2012 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- Schalltechnischer Bericht vom 11.02.2011 (Basic mbH)
- Wasserrechtliches Gutachten
- Städtebaulicher Vertrag (Ausgleichsmaßnahmen)
- Eingriff- / Ausgleichsflächen (Lageplan im M 1: 2500)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 1/09, bearbeitet von Dipl. Geodkol. Christian Strätz

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



BAYREUTH Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt			
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 09 "Saas - Saaser Berg"			
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 2/98 und Nr. 5/05)			
Bearbeitet:	28.04.2010	1 : 1000	
Geprüft:	geänd.: 07.02.2012	Datum	Maßstab
Verfahrensschritte zur Planaufstellung			
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 19.05.2010		
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 8 vom 11.06.2010		
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Nr. 8 vom 11.06.2010		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 8 vom 11.06.2010		
- Auslegung	vom 21.08.2011 bis 19.07.2011		
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 29.06.2011		
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr. 10 vom 22.07.2011		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 10 vom 22.07.2011		
- Auslegung	vom 01.08.2011 bis 02.09.2011		
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 23.05.2012		
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Nr. 8 vom 08.06.2012		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 8 vom 08.06.2012		
- 2. Auslegung	vom 18.06.2012 bis 19.07.2012		
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 26.09.2012		
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 19.07.2013		
	Nr. 10 vom 19.07.2013		