

Bebauungsplan Nr. 4/15 "Lindig West" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4/15

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296),

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),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73),

Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) und

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

- WA**
1 Wo
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), max. 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig
- Ausnahmslos unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen

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

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D** Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5** Geschossflächenzahl (GFZ)

Geländeveränderungen, die mehr als +/- 2 m betragen, sind unzulässig.

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

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- B** Baugrenze
- Wegen der vorhandenen Lärmimmissionen (Seulbitzer Straße) sind die Schlafräume der Gebäude auf den westlichen Parzellen nicht nach Westen zu orientieren.

Abstandsflächen Art. 6 BayBO findet Anwendung.

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

- SD 38° - 45°** Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis max. 45°; Kniestock max. 50 cm
- F** Firstrichtung

Einfriedigungen: Zaunanlagen nicht höher als 1,20 m mit Mindestabstand von 15 cm zum Boden.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- öffentlicher Rad- und Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Grünanlage
- private Grünflächen
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

WASSERFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen
- offener Graben zur Ableitung erhöhten Oberflächenwasseranfalls

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)

- zu erhaltende Bäume
 - zu erhaltende Sträucher bzw. Hecken
 - zu pflanzende Sträucher bzw. Hecken
- Die Gestaltung der Gärten ist an die vorhandenen Grünstrukturen anzupassen; auf Pflanzung von Nadelgehölzern ist zu verzichten. Es sind einheimische Baum- und Straucharten in Sorten zu verwenden. Obstbäume sind als Halb- bzw. Hochstamm zu pflanzen. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind jegliche Einfriedigungen mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden auszuführen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) Landschaftsschutzgebiet
- Biotop (nähere Aussagen sind der Stadtbiotopkartierung Bayreuth 1999 zu entnehmen).
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet festgesetzt
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert

HINWEISE

- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- vorhandenes Brückenbauwerk
- mögliche geplante Bebauung
- bestehende Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellierung
- vorhandene Böschung
- Höhenlinien
- bestehende Bäume

NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

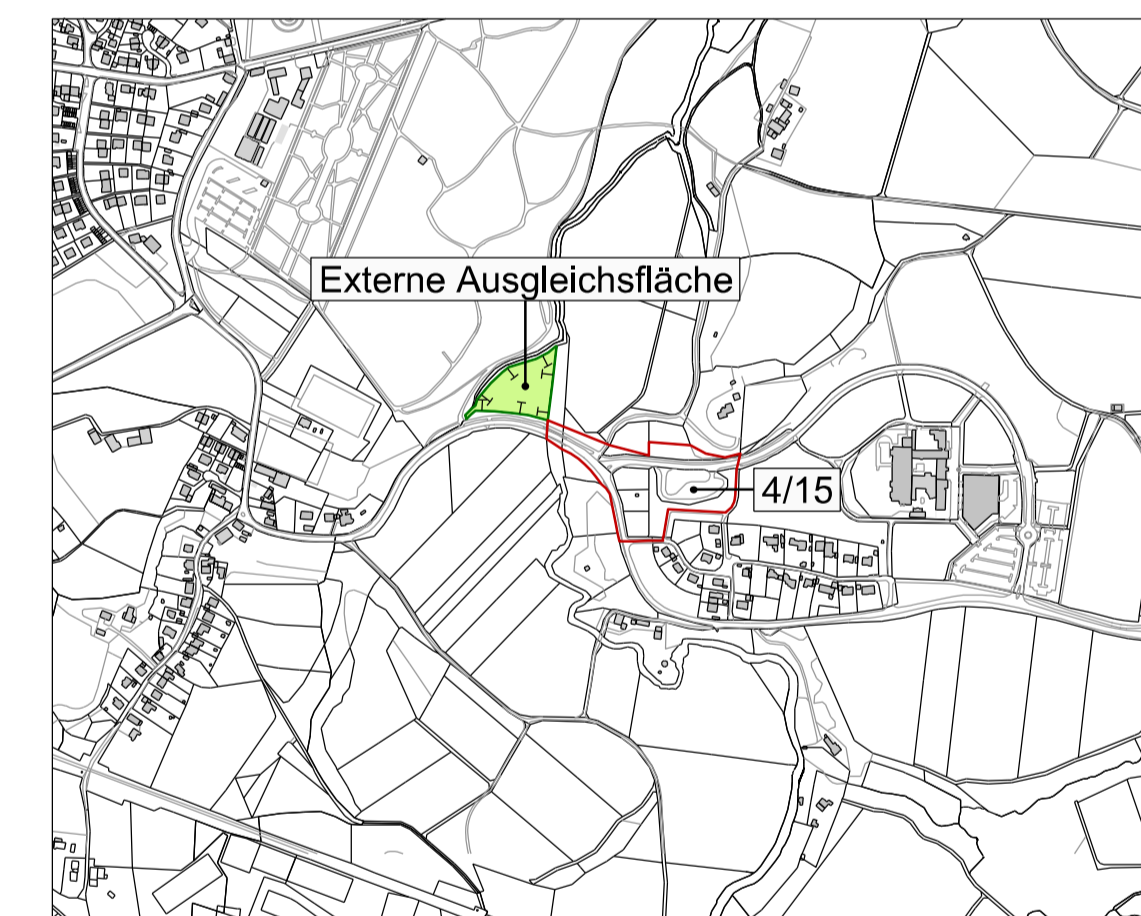
Interne Ausgleichsfläche:

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

- Extensive Wiesenutzung (Mahd 1-2 mal/Jahr)
- Pflanzung von ca. 5 Hochstamm-Obstbäumen
- Böschung im oberen Bereich vegetationsfrei halten (für Wildbienen)
- Fläche ca. 950 m²

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Übersichtsplan Maßstab = 1 : 10.000



Externe Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Flurstück 438 Gemarkung Seulbitz umfassen:

- Extensive Wiesenutzung
- ausmagern (keine Düngung)
- evtl. teilweise Oberboden abschieben und flache Mulden anlegen
- Fläche 6038 m²

Zuordnung der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

- Darstellung im beiliegenden Zusatzplan vom 01.02.2016 -

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich:

Eingriff	Ausgleich	Gmkg. Seulbitz:	Fläche
E 1	A 1 extern: Fl. Nr. 438 TF	Gmkg. Seulbitz:	1 924 m²
E 2	A 1 extern: Fl. Nr. 438 TF	Gmkg. Seulbitz:	1 598 m²
E 3	A 1 extern: Fl. Nr. 438 TF	Gmkg. Seulbitz:	1 510 m²
E 4	A 2 intern: Fl. Nr. 486/14 TF	Gmkg. Seulbitz:	950 m²
E 5	A 1 extern: Fl. Nr. 438 TF	Gmkg. Seulbitz:	1 006 m²
			6 988 m²

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 25.02.2016 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

ÜBERSICHTSPLAN - Maßstab = 1 : 10.000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Maßstab = 1 : 10.000



BAYREUTH

Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 4/15 "Lindig West" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a)

Bearbeitet: <i>Hoffmann</i>	02.03.2015 geä. 01.02.2016	1:1000 Maßstab
Geprüft: <i>Wißert</i>	Datum	
<i>Meyer</i> Dienststelle	<i>Grübel</i> Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am ...25.03.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 6 vom 24.04.2015
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 6 vom 24.04.2015
- Auslegung	vom 27.04.2015 bis 26.05.2015
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am ...24.02.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 6 vom 15.04.2016
- Auslegung	vom 25.04.2016 bis 25.05.2016
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. vom
- 2. Auslegung	vom
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am ...28.09.2016
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am ...19.05.2017
	Nr. 8 vom 19.05.2017