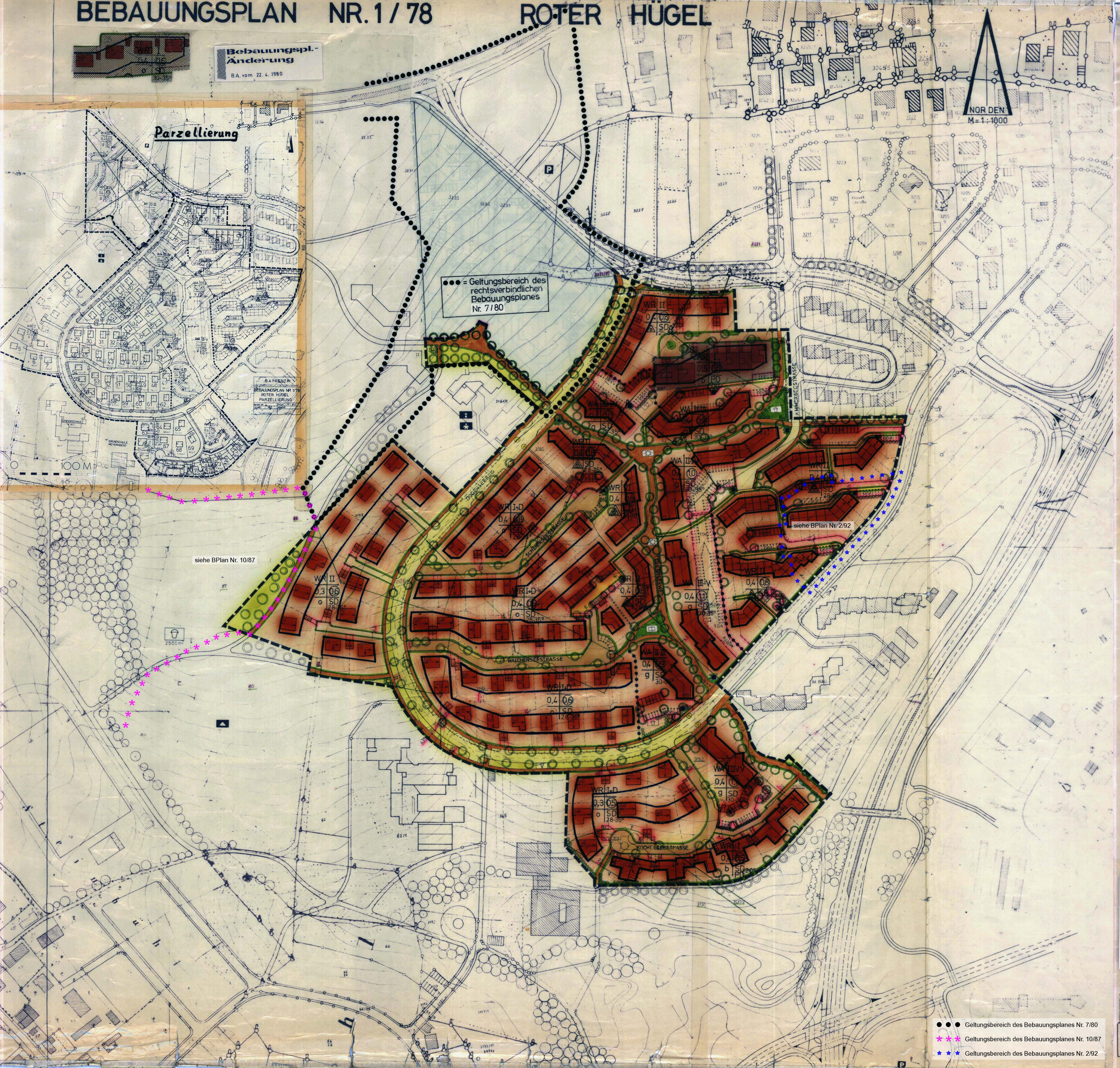
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/78 ROTER HÜGEL



PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

A	Art der baulichen Nutzung
B	Zahl der Vollgeschosse -Z
C	Grundflächenzahl GRZ
D	Geschoßflächenzahl GFZ
E	Bauweise
F	Dachform, Dachneigung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 9 (1) 1 BBauG v. 18. August 1976
§ 1 BauNVO v. 15.9.1977

- WR — Reines Wohngebiet - WR, § 3 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet - WA, § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet, § 6 BauNVO
- ●●●●●● — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 (5) BauNVO
- ×××××××× — Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 5 (2) 1 und § 9 (1) 1 BBauG sowie §§ 16 u. 17 BauNVO

- II — Z = Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- 0,4 — GRZ = Grundflächenzahl
- (0,8) — GFZ = Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:

§ 9 (1) 2,3 BBauG und §§ 22 u. 23 BauNVO

- o = offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- g = geschlossene Bauweise
- = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- = nur Hausgruppen zulässig
- b = besondere Bauweise (Teppichbebauung, Atriumhäuser)
- Baugrenze
- Baulinie
- Stellung der baulichen Anlage, Richtung der Hauptgebäudeaußenwände

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) 4 BBauG (§ 21a BauNVO)
§ 12 BauNVO

- Flächen für Stellplätze und Garagen
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- TG — Gemeinschaftstiefgarage
- Freizeit - Spielfläche
- Freizeit - Erholungsfläche
- Ein- und Ausfahrtsverbot

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBauG)

- Straßenverkehrsflächen
- Gehsteig
- Fußweg und Radweg — Privatflächen
- Eigentümerweg
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Spielstraße
- Wendehammer mit Parkplätzen
- Bushaltestelle
- Parkstreifen

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BBauG

- V — öffentliches Grün, Verkehrsgrün
- Pflanzgebot für flächenhafte Bepflanzung wie Sträucher und Hecken
- Pflanzgebot für Bäume

GELTUNGSBEREICH § 9 (7) BBauG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- Böschungen an Garage anschließend mit Eigentümerweg und Treppe
- Trafostation / Gasdruckregler
- Müllbehälter

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN:

§ 9 (3) BBauG

- SD = Satteldach
- PD = Pultdach
- 30-35° Dachneigung
- Kniestock ≤ 50 cm
- DG - Ausbau nach § 61 BayBO zulässig, keine Dachaufbauten, max. Dacheinschnitt 4,00 m.

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinie
- Bestehende Wohn- und Nebengebäude

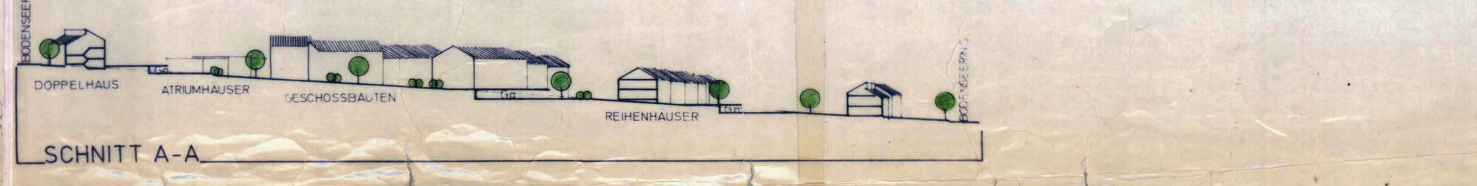
ENERGIEVERSORGUNG:

Aufgrund der Nähe des Klinikumgebietes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend § 9 (23,24) BBauG, festgesetzt, daß bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen.
Es ist daher die Errichtung und die Inbetriebnahme von Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle oder Heizöl beschickt werden verboten.

NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNG DES BPL. VOM STADTRAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 25.3.1992
INKRAFTTRETEN DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG AM 22.5.1992
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 10 VOM 22.5.1992

✱ zu 5.0 Nebenanlagen:
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind bei einer Grundfläche von max. 6 qm, in einfacher Holzausführung mit geringem Dachüberstand (bis 50 cm) im Einzelfall zulässig. Es gilt ein Gerätehäuschen pro Grundstück. Anstelle des Gerätehäuschens ist die Errichtung eines Gewächshauses (Stahlkonstruktion mit Glas) bei einer max. Grundfläche von 6 qm im Einzelfall zulässig.

✱ zu 12.0 Dachformen:
Dachaufbauten sind für alle Typen im Einzelfall zulässig.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen.

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1)

1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Gemäß § 3(4) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (5) nicht zulässig. Im Erdgeschoß sind in den zu Verkehrsflächen gelegenen Gebäudeteilen nur die in § 6 (2) 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

2.1 Die zulässige Grundfläche und die Geschoßfläche ermittelt sich nach angegebenen Höchstwerten nach der Abmessung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der jeweils zulässigen Geschoßzahl.

2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche werden die Flächen der notwendigen Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen nicht berücksichtigt (§ 21a (4) BauNVO).

3.0 Bauweise § 9 (1) 2 BBauG in Verbindung mit § 22 BauNVO

3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) -o
Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.

3.2 Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) -g
Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand.

3.3 Besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) -b
Teppichbebauung (Atriumhäuser):
Die Gebäude können als Winkel- oder U-förmige Häuser mit Grenzbau an mind. 3 Seiten errichtet werden. Soweit nicht auf die Grenze gebaut wird, sind Grenz- und Fensterabstände nach den Bestimmungen der BayBO einzuhalten. Entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO sind Einblicke in den Gartenhof durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

4.0 Stellung der Baulichen Anlage (§ 9 (2) BBauG)
Soweit im Plan nicht anders festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten parallel zu den eingezeichneten Baugrenzen zu errichten.

5.0 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur im unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig.
✱ siehe nachträgliche Änderung vom 22.5.1992

6.0 Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrt (§ 9 (1) 4 BBauG) und § 21a BauNVO

6.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sollten darüber hinaus Stellplätze erforderlich sein, so sind diese in Erweiterung der vorhandenen Stellplätze anzuordnen.

6.2 Die Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind unter Ausnutzung der gegebenen Cel?e[?]situation in den Hang einzubetten.
Die von der Ammerseestr. erschlossene GGa ist als eingeschoßige begrünte Parkpalette auszuführen.

6.3 Für die Klinikumallee im Bereich Ammerseestraße und Bodenseering gilt ein Zu- und Ausfahrtsverbot.

6.4 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten, der nicht durch Abschrankungen irgendwelcher Art gegen die Verkehrsfläche abgetrennt werden darf. Der erforderliche 2. Stellplatz für die Einfamilienhäuser darf gemäß Art. 62 BayBO nicht im Stauraum der Garage sein. Der 2. Stellplatz sollte so angelegt werden, daß die Garage auch bei belegtem Stellplatz einwandfrei angefahren werden kann.

7.0 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (2) BBauG)
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens in Gebäudeteilen, die an Verkehrsflächen liegen, sollen nicht mehr als 0,6 m über Oberkante Gelände liegen.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

8.1 Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeintragungen in:
Fahrbahnen,
öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum (Parkstreifen),
Geh- und Radwegen,
Freizeitplätzen,
Spielstraßen,
Verkehrsgrünflächen
Die Abgrenzungen dieser einzelnen Flächen können im Rahmen des Straßenbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig verändert werden. Die Gestaltung der Fußgängerhauptachse mit Freizeitplätzen und der Spielstraße ist in einer gesonderten Planung vorzunehmen und Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

9.0 Grünflächen (§ 9 (1) 15) BBauG

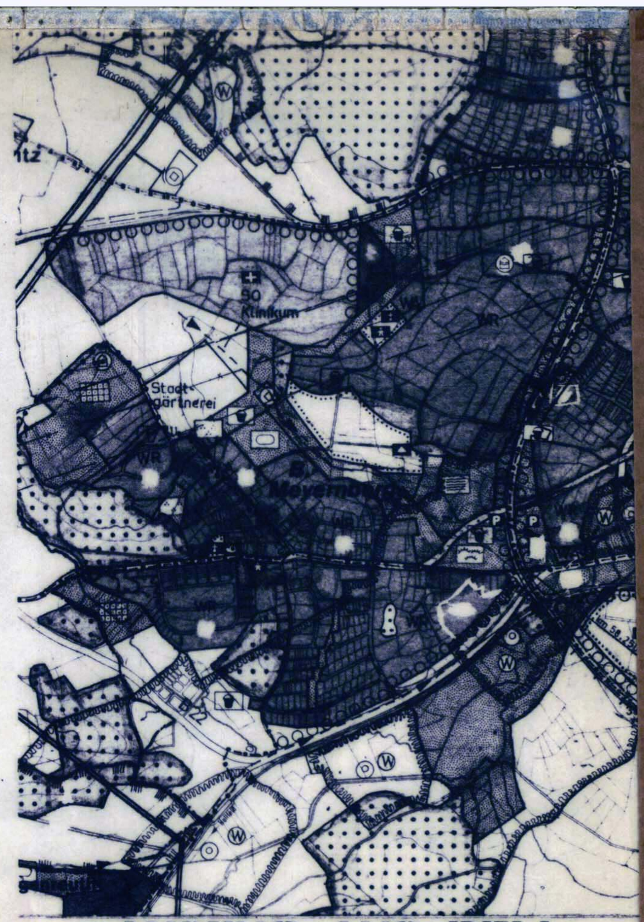
9.1 Das Verkehrsgrün beidseitig des Bodenseeringes ist mit einer Baumallee zu versehen. Vorzusehen sind heimische standortgerechte Laubgehölze

9.2 Für den Bereich der verdichteten Bebauung (über zweigeschoßig) ist für den nicht überbauten Grundstücksteil eine mindestens 20%-ige Baum- und Strauchbepflanzung mit heimischen Holzarten vorzusehen.
Die Fußgängerhauptachse ist durch Baum- und Strauchbepflanzung besonders zu gestalten und hervorzuheben.

10.0 Verminderte Abstandsflächen (entsprechend den Planeintragungen)
Abweichend von Art. 6 BayBO werden gem. Art. 107 Abs. 4 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO zwischen den Gebäuden und zu den Grundstücksgrenzen verminderte Abstandsflächen festgelegt.

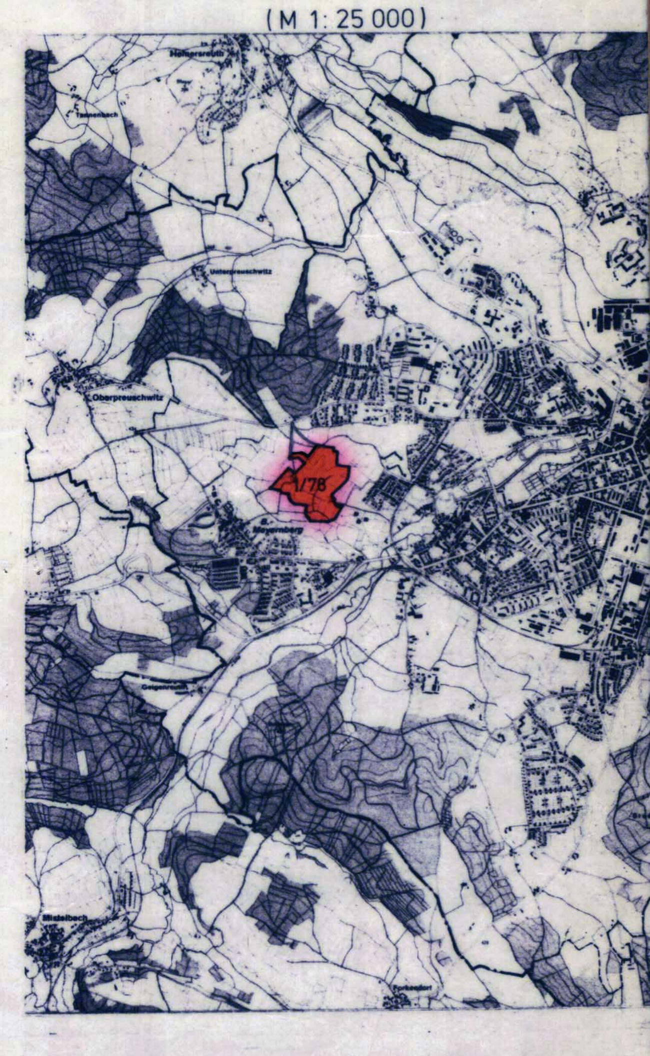
11.0 Einfriedungen
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind aus Holz in 0,80 m Höhe herzustellen. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind als Maschendraht in 0,80 m Höhe herzustellen.
Der Vorgarten zur Hauptfußgängererschließung ist nicht einzufrieden.

12.0 Dachformen und Dachneigungen
I + D = ein Vollgeschoß und Dachgeschoßausbau möglich.
Einfamilienhäuser:
Zugelassen sind Satteldach, auch einhüftig und zueinander versetzte Pultdächer. Bei einer Dachneigung von 28° - 36° und einem Kniestock ≤ 50 cm ist der DG-Ausbau nach § 61 BayBO zulässig. Max. Länge der Dachaufbauten 2/3 Dachlängen. Dachaufbauten sind nur für den Winkeltyp und den U-förmigen Typ zugelassen.
Untergeschoßausbau bei sich eignender Geländeform nach den Bestimmungen der BayBO zulässig, soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird und durch den Ausbau kein Vollgeschoß entsteht.
✱ siehe nachträgliche Änderung vom 22.5.1992
Reihenhäuser:
Satteldach, auch einhüftig und zueinander versetzte Pultdächer. Dachneigung 28° - 36°.
Teppichbebauung (Atriumhäuser):
Winkeltyp: Dachneigung 20°, SD und PD
U-förmiger Typ: Dachneigung 23°, PD nach innen abfallend.
BEGRENZTER DACHAUSBAU DURCH 70 cm KNIESTOCK MÖGLICH
Doppelhäuser:
Satteldach,
Dachneigung 25° - 30°; Kniestock ≤ 50 cm
DG-Ausbau nach § 61 BayBO zulässig, keine Dachaufbauten, max. Dacheinschnitt 4,00 m.



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(M 1: 10 000)

ÜBERSICHTSPLAN
(M 1: 25 000)



STADT BAYREUTH
STADTBAUREFERAT STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/78
ROTER HÜGEL BEREICH ZWISCHEN RHEINSTRASSE UND KLINIKUMALLEE

BEARBEITET Offenberger	30.4.1979, 20.8.1979, ergä.: 22.5.1992	1:1000 MASSTAB
GEPRÜFT		
DIENSTSTELLE	REFERAT	

PLAN NR. 6 1 0.3 5
ENTSTANDEN AUS

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS STADTRAT VOM	24.5.1978
VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT NR. VOM	
ANHÖRUNG UND BÜRGERBETEILIGUNG	VON 15.1.1979 BIS 19.2.1979
AUSLEGUNGSBESCHLUSS STADTRAT VOM	30.5.1979
ÖFFENTL. AUSLEGUNG MIT BEGRÜNDUNG	18.6.– 18.7.1979, AMTSBLATT NR. 12 VOM 18.6.1979
GUTACHTEN BAUAUSSCHUSS VOM	21.8.1979 / 4.9.1979
SATZUNGSBESCHLUSS STADTRAT	5.9.1979
GENEHMIGUNG MIT SCHREIBEN DER REGIERUNG VOM	6.11.1979 NR. 420-5212/2-3/79
INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT	NR. 24 VOM 23.11.1979

INKRAFTTRETEN DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG AM 22.5.1992
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 10 VOM 22.5.1992

ÄNDERUNG AM: 25.3.1992
DIPL. ING. F. K. HERETH DIPL. ING. PETER BUESS
ARCHITEKTEN BDA 8580 BAYREUTH BAHNHOFSTRASSE 1

Az. HT — Tagesordnungspunkt 12

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 1/78 "Roter Hügel"

I. **Sitzung**
des beschließenden Bau - Ausschusses
am 5.11.1985
- öffentlich/~~nichtöffentlich~~ -

Beschluß
(~~Einstimmig~~/mit 12 Stimmen/gegen 3 Stimmen)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/78 "Roter Hügel" wird folgender Grundsatzbeschluß gefaßt:

a) Ausnahmsweise wird je Grundstück 1 Gerätehäuschen mit einer Fläche bis zu 6 qm in einfacher Holzausführung mit geringem Dachüberstand (bis 50 cm) bei Einfügung in die vorhandene Bebauung und Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Vorschriften sowie ausreichender Begrünung zugelassen. Anstelle des Gerätehäuschens ist die Errichtung eines Gewächshauses (Stahlkonstruktion mit Glas) möglich.
Die notwendige Befreiung gemäß § 31 (2) BBauG wird erteilt.

b) Bereits widerrechtlich errichtete, größere Garten- oder Gerätehäuser sind zu beseitigen bezw. auf das zulässige Maß zu reduzieren.

Der Vorsitzende:	Der Berichterstatter:	Der Schriftführer:
(Hans Walter Wild) Oberbürgermeister	(Muchow) Stadtbaurat	(Seeser) Amtmann

II. Vorstehender Beschluß ist nach Ablauf einer Woche zu vollziehen (Art. 32 Abs. 4 GO)

III. Abdruck von I. und II.
1) HT (Niederschrift 3-fach) und an
2) SA 3) 4)

IV. Referat 6/PL gemäß II.
Bayreuth, den 5.11.1985.
Der Oberbürgermeister

(Hans Walter Wild)