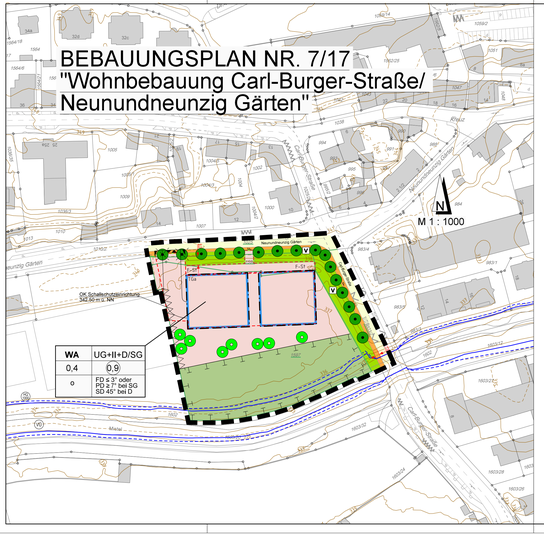
BEBAUUNGSPLAN NR. 7/17
"Wohnbebauung Carl-Burger-Straße/ Neunundneunzig Gärten"



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7/17

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 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl S. 604).

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachuúng vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Tankstellen unzulässig
- Gartenbaubetriebe unzulässig

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (0,9) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D/SG — Dachgeschoss oder Staffelgeschoss, wobei die Aussenwände des SG mind. 1,5 m einzurücken sind, max. 2/3 der Grundfläche.

UG — Untergeschoss (als Vollgeschoss zulässig)

OK FFB EG — Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss 340,00 m ü.NN

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

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

z.B. SD 45° — Satteldach, Dachneigung 45° bei D

z.B. FD ≤ 3° — Flachdach, max. Dachneigung 3°

z.B. PD ≥ 7° — Pultdach, Dachneigung mind. 7° bei SG

Kein Kniestock zulässig.

Einzelgauben bis max. 1,20 m Breite 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.

Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Einfriedungen zur Straße Neunundneunzig Gärten sind unzulässig.

Es gilt Art. 6 der BayBO (Abstandsflächenregelung).

Abweichend von Art. 6 BayBO ist für bauliche Anlagen zum Schallschutz (z. B. Lärmschutzwand) keine Abstandsfläche erforderlich.

NUTZUNGSSCHABLONE

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

F — Fußweg

Straßenverkehrsfläche

Einfahrtsbereich

Ein- und Ausfahrt

V — Verkehrsbegleitgrün

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

Grünfläche

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

Anpflanzen von Bäumen (Standortvorschlag)

Baumbestand (Standort nicht eingemessen)

Baum zu fällen (Standort nicht eingemessen)

Baufeldräumungen nur innerhalb des Zeitraumes 1.10. bis 28.02. zulässig (Vermeidungsmaßnahme).

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: interne Ausgleichsfläche

Maßnahmen:
- Anpflanzen lockerer Baum- und Gehölzstrukturen mit standortypischen Arten.
- Für die Einsaat der Wiesenflächen ist regionales Saatgut zu verwenden. (Mahd zweimal pro Jahr; Mähgut ist abzufahren).

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Schmutzwasser der künftigen Bebauung ist in den bestehenden Mischwasserkanal der Straße Neunundneunzig Gärten einzuleiten. Entwässerung von Oberflächenwasser aus Dach- und Freiflächen direkt in den südlich verlaufenden Vorfluter der Mistel. Einleitmengen und erforderliche Rückhaltemaßnahmen auf den Privatflächen sind mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen.
Entsprechende Wasserrechtsanträge sind erforderlich.

SONSTIGE PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage

F-St — Zweckbestimmung: Stellplätze für Fahrräder

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Hier: Schallschutzvorkehrungen, bauliche Anlagen zum Schallschutz außerhalb der Baugrenzen zulässig.
OK baulicher Schallschutzeinrichtungen (LSW) 342,50 m ü. NN.
Bauliche Anlagen zum Schallschutz sind baugrundsticksseitig dauerhaft zu begrünen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Grundfläche max. 12 m² je Flurstück zulässig.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

Flurstückgrenze

51 — Flurstücknummer

Höhenlinien mit Höhenangaben

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

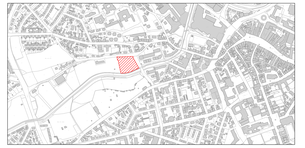
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet HQ 1000

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 25.02.2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Übersichtsplan M = 1 : 10.000



Auszug aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan M = 1 : 10.000

BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 7/17
"Wohnbebauung Carl-Burger-Straße/ Neunundneunzig Gärten"

Bearbeitet: Kalina	02.02.2018 geänd.: 23.10.2018 zul. geprüft: 25.02.2019 Datum	M 1 : 1000 Maßstab
Geprüft: Dienststelle		Referat 4

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 28.02.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 5 vom 06.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 5 vom 06.04.2018
- Auslegung	vom 09.04.2018 bis 07.05.2018
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 28.11.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 18 vom 14.12.2018
- Auslegung	vom 02.01. bis 04.02.2019
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 - bis -
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 27.03.2019
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	am 04.04.2019
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen	vom 23.07.2019 Nr. 32-4621.1 - 2/2019
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 30.08.2019
	Nr. 12 vom 30.08.2019