

SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/17 "Wohnbebauung Carl-Burger-Straße / Neunundneunzig Gärten" der Stadt Bayreuth

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), nachstehende Satzung beschlossen. Infolgedessen erlässt die Stadt Bayreuth folgende Satzung:

§ 1

Die Nutzung und Bebauung der Flurstücke (TF = Teilfläche)

1025 TF, 1597, 1598, 1603/2 TF, der Gmkg. Bayreuth

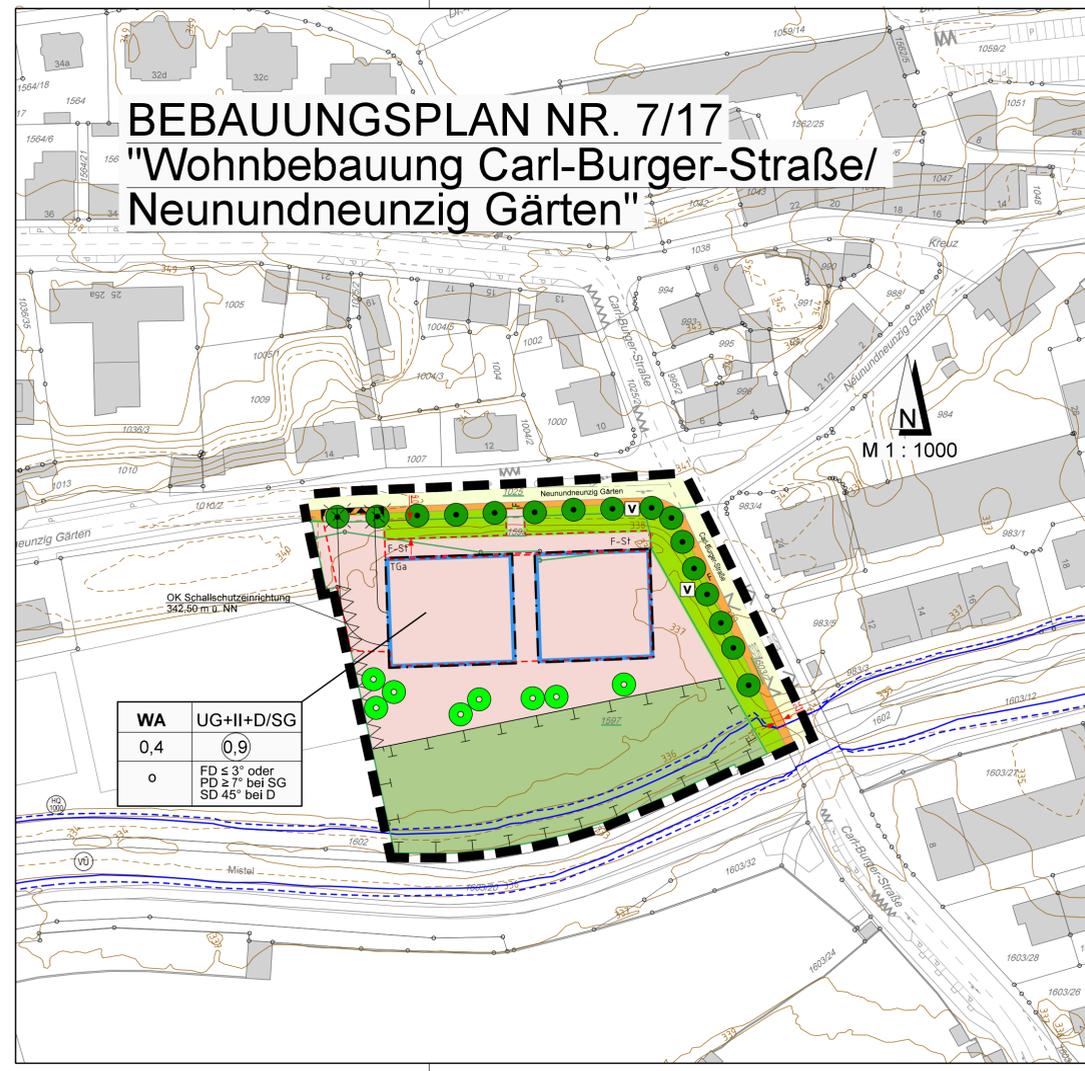
hat nach Maßgabe der in dem anliegenden Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellten baurechtlichen Festsetzungen zu erfolgen. Vorgenannter Bebauungsplan bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth in Kraft. Gleichzeitig werden die für dieses Gebiet bestehenden baurechtlichen Festsetzungen und festgestellten Pläne aufgehoben.

Bayreuth, 02.04.2019
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)
Oberbürgermeisterin



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 Bekanntmachung 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 |
| | Fußweg |
| | Straßenverkehrsfläche |

| | |
|--|---------------------|
| | Einfahrtbereich |
| | Ein- und Ausfahrt |
| | 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 standorttypischen 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 (LSV) 342,50 m ü. NN. Bauliche Anlagen zum Schallschutz sind baugrundstückseitig 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

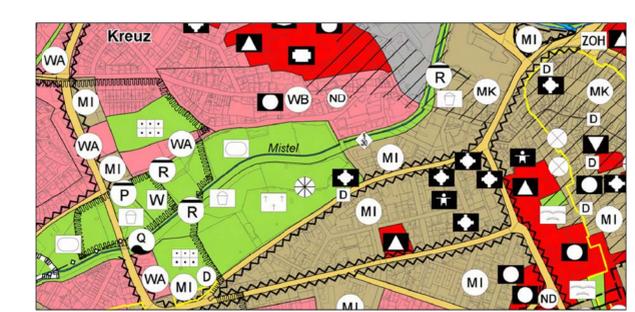
| | |
|--|--|
| | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert |
| | Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: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



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

| | | |
|----------------------------------|--|------------|
| Bearbeitet: <i>Kalinig</i> | 02.02.2018 geänd.: 23.10.2018 zul. angep. 25.02.2019 | M 1 : 1000 |
| Geprüft: <i>Hedinger</i> | Datum | Maßstab |
| <i>Mp = Kllj</i> Dienststelle | <i>Jan Klau</i> 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) | am ..28.11.2018.. |
| - 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) | am ..28.11.2018.. |
| - 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 ..28.11.2018.. |
| Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) | am ..28.11.2018.. |
| - 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 | vom ..23.07.2019.. Nr. 32-46211 - 2/2019 |
| wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen | |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes | am ..30.08.2019.. |
| durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) | Nr. 12 vom 30.08.2019 .. |