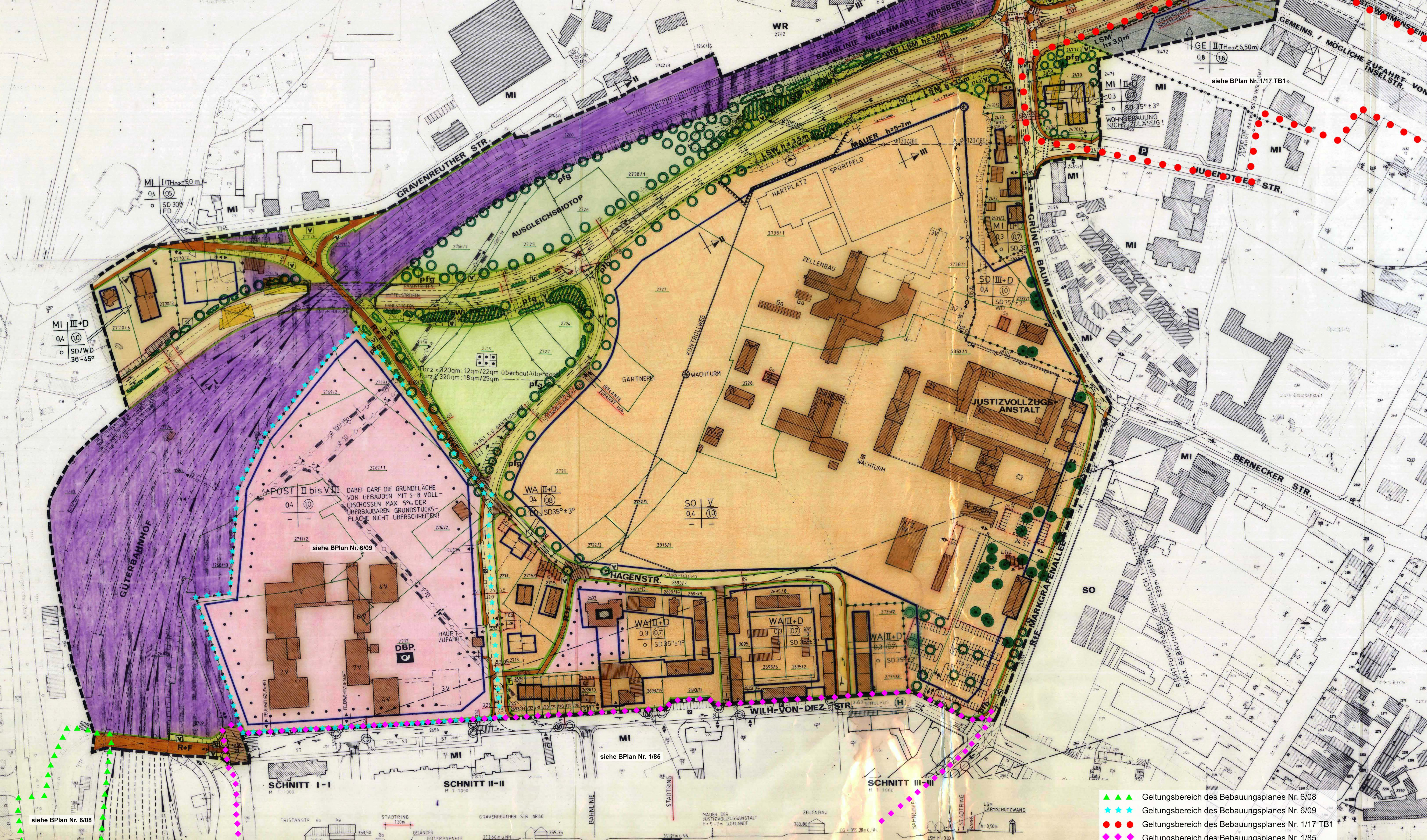


# BEBAUUNGSPLAN NR. 3/75 TEILBEREICH I

## Bereich Bahnhofsgelände/ Justizvollzugsanstalten



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

**Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**  
Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) in seiner Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3577) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.1979 (BGBl. I, S. 3480), der Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.1982 (BayRS 2152-1) sowie der Planzonenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833), Bundeskleingartengesetz (BklG) i.d.F. Fassung vom 28.2.83 (BGBl. I, S. 201)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
15 § 3 BBauG und § 5 1 ff. BauZVO  
**WA** Allg., Wohngebiet (§ 4 BauZVO)  
**SO** Sondergebiet (§ 11 BauZVO)  
**MI** Mischgebiet (§ 6 BauZVO)  
**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauZVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
15 § 11 BBauG und § 15 BauZVO  
z.B. 3,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
z.B. 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)  
I, II, III, VIII Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)  
z.B. II + D höchstens 2 Vollgeschosse mit 1 auslaufenden Dachgeschoss

**NUTZUNGSCHARAKTERISTIKEN**

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (Z) |
|---------------------------|----------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ)  |
| Bauweise                  | Dachform + Neigung         |

**BAUWEISE, BAUGESTALTUNG, BAUGRENZEN:**  
15 § 11 1. BBauG, § 25 u. 26 BauZVO  
FD Flachdach  
SD Satteldach - bis max. 35° Dachneigung ± 3°  
WD Walmdach  
F Firstrichtung  
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauZVO)  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

**EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN BEREICHS:**  
15 § 11 2. BBauG  
z.B. Flächen für den Gemeinbedarf  
Post  
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERTRITTLICHEN VERKEHR:**  
15 § 11 3. BBauG  
z.B. Bahnanlagen  
max. 12 qm bei Parzellengrößen kleiner als 320 qm  
max. 18 qm bei Parzellengrößen von 320 qm und darüber  
überdachte Fläche einschließlich Treppst und Dachüberständen max. 212 qm  
max. 22 qm bei Parzellengrößen kleiner als 320 qm  
max. 25 qm bei Parzellengrößen von 320 qm und darüber  
Trafikfläche talwärts max. 3,0 m ab natürlichem oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegtem Gelände  
Auf jeder Gartenparzelle ist nur 1 Gartenhaus zulässig.  
Gewächshaus: Je Gartenhausparzelle kann ausnahmsweise ein Gewächshaus ohne genehmertes Fundament in folgenden Ausmaßen zugelassen werden:  
4,00 m x 2,50 m = 10 qm bei einer Gartenfläche ab 320 qm  
2,00 m x 2,50 m = 5 qm bei einer Gartenfläche unter 320 qm  
Höhe max. 2,20 m, Neigung unzulässig.  
Veranheim: Innerhalb des Kleingartenlandes ist bei einer Gesamtfläche der Anlage = 1,5 ha ein Veranheim in folgenden Ausmaßen zulässig: Von Wänden umschlossene Grundfläche einschließlich Toilettenanlage und Abstellraum max. 150 qm, überdachte Fläche einschließlich Treppst und Dachüberständen max. 212 qm, Anlage 1,5 ha; überbaute Fläche max. 70 qm; überdachte Fläche max. 100 qm  
Zahl der Vollgeschosse (Z) = 1  
Weiter, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen wie Geräte-, Abstellräume, Garagen usw. sind unzulässig.  
Mindestgröße einer Gartenparzelle = 200 qm

**FLÄCHEN FÜR AUSPFLÜTZUNGEN:**  
15 § 11 4. BBauG  
Fläche für Geländeaufschüttungen  
Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßensystems erforderlich sind:  
Böschung

**VER- UND ENTWASSERUNGSANLAGEN:**  
15 § 11 5. BBauG  
Trafostation  
bestehender Abwasserkanal

**GRÜNLÄNDEN:**  
15 § 11 6. BBauG  
öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung:  
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v. § 127 (2) 3 BBauG  
Dauerkleingärten

**ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN:**  
15 § 11 7. BBauG  
Pflanzgebiet  
zu pflanzende Einzelbäume und nur bis zu 20 cm d. Stammumfang gemessen in 1 m Höhe (20 cm d. Stammumfang gemessen in 1 m Höhe)  
zu pflanzende Sträucher, Buschgruppen und Stützmauern = 1,0 m.  
flächenhafte Anpflanzung  
zu erhaltende Bäume  
zu fällende Bäume  
1. Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe (20 cm d. Stammumfang gemessen in 1 m Höhe) dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt werden. Dies gilt nicht für Obstbäume, Baumbestände in öffentlichen Grünanlagen und Parks bei Umgestaltung von fachgerechten Pflegemaßnahmen zur Gefahrenabwehr.  
2. vor feuergefährlichen Wänden ist eine ausreichende Begrünung zur Auflockerung der Ansichten vorzusehen.

**SONSTIGE PLANZEICHEN:**

- Umgrünung von Flächen für Stellplätze, Einzel- und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 und 22 BBauG)
- Zweckbestimmung
- Garage
- Fläche mit bestehendem Leitungsrecht
- zu beseitigende Gebäude im Zuge des Straßenbaus (§ 9 (1) 4 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 4 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 4 BBauG)
- Schuttbereich, Aufpflanzung max. 80 cm hoch
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Bodenformen zu rechnen, dazu wird auf Artikel 7 und 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen
- Kinderspielfeld
- IMMISSIONSSCHUTZ: SCHALL: L<sub>SN</sub> L<sub>SN</sub> zu begründender und beplanzelter Lärmschutzwand, mit einer erdigen Höhe von 3,50 m über den Straßenbau
- L<sub>SN</sub> Lärmschutzwand. Die Oberfläche der Trognurwand ist im Bereich Lärmschutzwand des Gebäudes mit schallschuttbildendem Material und schallschuttbildender Füllung zu versehen.
- Anforderungen bzgl. des Schallschutzes werden an Fenster und Außenwände von Wohnungen gestellt.
- Siehe dazu gesonderte Anlage: "Schallschutzbau-Gutachten"

**HINWEISE UND DARSTELLUNGEN:**

- bestehende Wohn- und Liegebäude z.B. mit 2 Vollgeschossen
- Brücke (Steg)
- Unterführung
- Malbau
- Grundstücksgrenze
- geplante Grenze
- Flurstücksnummer
- öffentliche Bushaltestelle

**(H) GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:**  
Begründung vom 24.06.1987  
ergänzt am 20.09.1987 und 28.01.1988  
Auszug aus dem schalltechn. Stellungnahme.

**Verbindliche Festsetzungen für Dauerkleingärten - Gartensand**

- Art der baulichen Nutzung:  
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG mit Gartenhausausbauung
- Maß der baulichen Nutzung:  
Gartenhaus: Von Wänden umschlossene Grundfläche einschließlich Toiletten und Abstellraum max. 12 qm bei Parzellengrößen kleiner als 320 qm  
max. 18 qm bei Parzellengrößen von 320 qm und darüber  
überdachte Fläche einschließlich Treppst und Dachüberständen max. 212 qm  
max. 22 qm bei Parzellengrößen kleiner als 320 qm  
max. 25 qm bei Parzellengrößen von 320 qm und darüber  
Trafikfläche talwärts max. 3,0 m ab natürlichem oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegtem Gelände  
Auf jeder Gartenparzelle ist nur 1 Gartenhaus zulässig.  
Gewächshaus: Je Gartenhausparzelle kann ausnahmsweise ein Gewächshaus ohne genehmertes Fundament in folgenden Ausmaßen zugelassen werden:  
4,00 m x 2,50 m = 10 qm bei einer Gartenfläche ab 320 qm  
2,00 m x 2,50 m = 5 qm bei einer Gartenfläche unter 320 qm  
Höhe max. 2,20 m, Neigung unzulässig.  
Veranheim: Innerhalb des Kleingartenlandes ist bei einer Gesamtfläche der Anlage = 1,5 ha ein Veranheim in folgenden Ausmaßen zulässig: Von Wänden umschlossene Grundfläche einschließlich Toilettenanlage und Abstellraum max. 150 qm, überdachte Fläche einschließlich Treppst und Dachüberständen max. 212 qm, Anlage 1,5 ha; überbaute Fläche max. 70 qm; überdachte Fläche max. 100 qm  
Zahl der Vollgeschosse (Z) = 1  
Weiter, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen wie Geräte-, Abstellräume, Garagen usw. sind unzulässig.  
Mindestgröße einer Gartenparzelle = 200 qm
- Bauweise, Baugestaltung:  
Gartenhaus: Holz- oder Massivbauweise in gedeckter Farbe, Satteldach Dachneigung max. 19°  
Eindeckung: Ziegel oder Papp in gedeckter Farbe, Gewächshaus: Grundriß rechteckig, Querschnitt halbrund oder Giebeldach mit abgeschragten Seiten.  
Material: Aluminiumrasterblech, überzogen mit durchsichtiger Kunststoffolie oder Kunststoffplatten.  
Allgemeine Anforderungen an Gartenhäuser: die Gartenhäuser sind so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.  
Abstandsforderungen: Für Gartenhäuser aus brennbaren Baustoffen wird eine verminderte Abstandsforderung von 3 m zu den Grundstücksbegrenzungen festgesetzt. Zu den nicht vermauerten Parzellengrenzen wird ein Mindestabstand von 3 m festgesetzt.  
Veranheim: Flachdach oder Satteldach, Dachneigung 28° ± 3° keine Dachaufbauten, kein Kniestock.
- Sonstige Festsetzungen:  
Die Nutzung der Gartenhäuser zum dauernden Aufenthalt i. S. Art. 45 BayBO ist unzulässig. In die Gartenhäuser dürfen nur Campingtoiletten angebaut werden. Kaminöfen sowie Errichtung von Feuerstellen in den Gartenhäusern sind unzulässig.  
Geländeveränderungen: Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind nur bis zu 20 cm d. Stammumfang gemessen in 1 m Höhe (20 cm d. Stammumfang gemessen in 1 m Höhe) zulässig.  
Für je 3 Kleingärten ist 1 Kfz-Stellplatz innerhalb einer geschlossenen Gartenanlage nachzuweisen.  
Die Nutzung des Veranheims als öffentliche Gaststätte wird ausgeschlossen.
- Einfriedigung:  
Zwischenmauer in Maschenendrahtausführung: maximale Höhe = 0,80 m, Äußere Einfriedigung der Gesamtlänge mit Maschenendraht max. Höhe 2,20 m, Bäume entlang von Straßen und Wegen sind heckentartig zu hinterpflanzen.
- Pflanzgebote:  
Zur Beseitigung ist ein mind. 2 m breiter Gehölzstreifen aus heimischen Holzarten anzulegen. Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BBauG

**ÜBERSICHTSPLAN**  
(M 1:25 000)

**AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
(M 1:10 000)

**STADT BAYREUTH**  
STADTBÄUERAT STADTPLANUNGSAMT

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3/75 TEILBEREICH I**

BEARBEITET: *Pohmann/Sc* vom 15.9.87  
GEPRÜFT: *Pohmann* vom 19.5.87  
GEZ. Muchow

Aufstellungsbescheid Stadtrat vom 30.4.75  
Veränderung im Amtsblatt Nr. 3 vom 11.2.77  
Änderung und Bürgerbeteiligung vom 24.11.86 bis 19.12.86  
Auslegungsbescheid Stadtrat vom 26.6.87  
erneuter Auslegungsbescheid (13 Abs. 3 BauGB) Stadtrat vom 20.1.88  
Öffentliche Auslegung mit Begründung Nr. 13 vom 26.6.87  
Nr. 3 vom 20.1.88  
Gutachten Bauauschuss vom 22.6.87  
erneutes Gutachten Stadtrat vom 27.4.88  
Satzungsbescheid Stadtrat 30.9.87 aufgehoben am 20.1.88  
erneuter Satzungsbescheid Stadtrat 27.4.88  
Mit Schreiben der Regierung von Ofr. vom 20.7.88 Nr. 420-6221-4/87 wurde das Anzeigeverfahren (18 Abs. 3 BauGB) abgeschlossen  
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 19.9.88

- ▲▲▲ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/08
- ★★★ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/09
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/17 TB1
- ◆◆◆ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/85