

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/16 "Wohngebiet Untere Rotmainau"

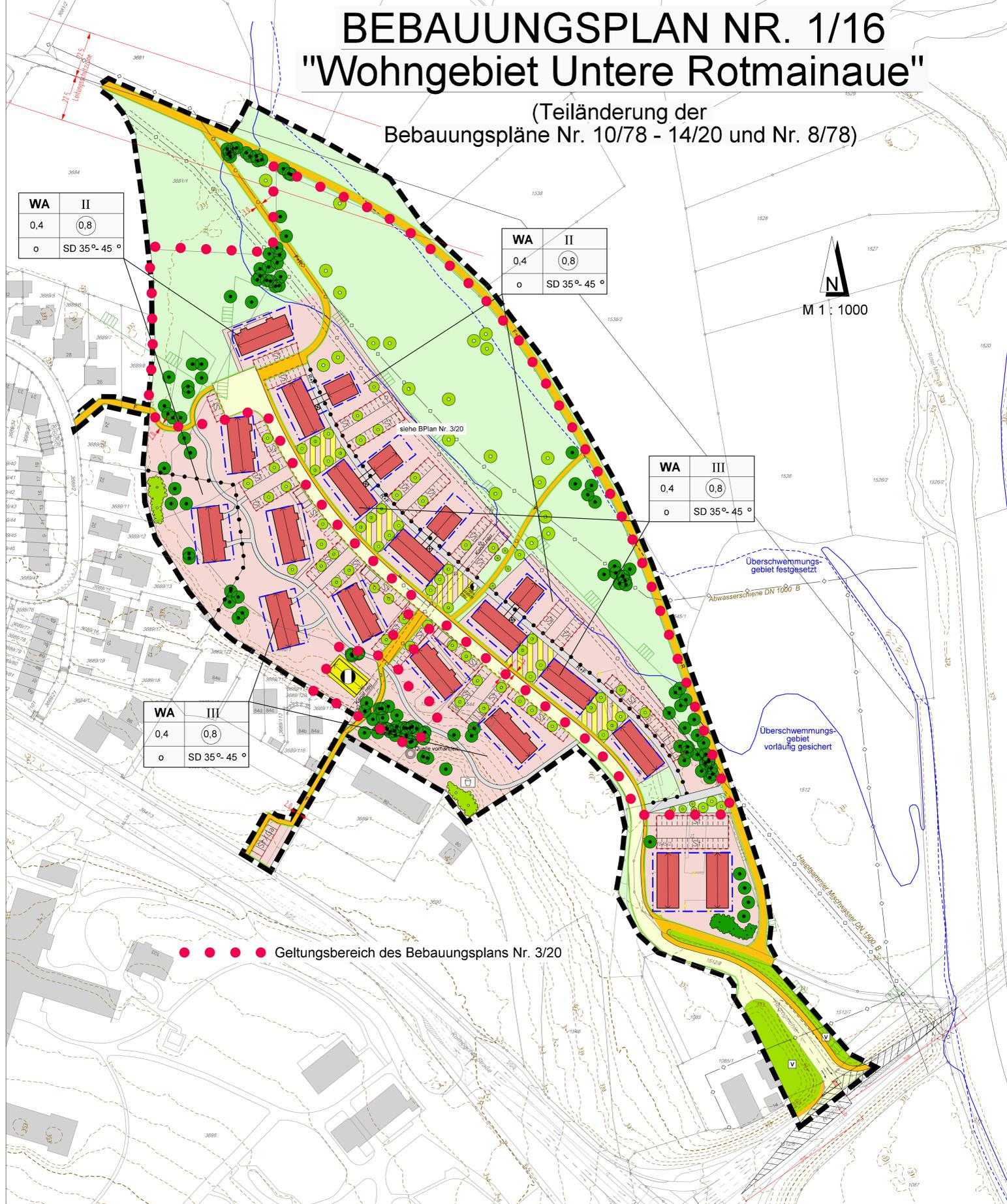
(Teiländerung der
Bebauungspläne Nr. 10/78 - 14/20 und Nr. 8/78)

WA	II
0,4	0,8
o	SD 35°-45°

WA	II
0,4	0,8
o	SD 35°-45°

WA	III
0,4	0,8
o	SD 35°-45°

M 1 : 1000



●●●●● Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/20

FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/16

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-), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VI-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. I S. 89),

Planzellenverordnung 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 Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Unzulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbetriebe - Tankstellen - Beherbergungsbetriebe - nicht störende Handwerksbetriebe

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

z.B. II / III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und Art. 83 Abs. 7 BayBO)
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind Kellergeschosse unzulässig!

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

o	offene Bauweise
---	Baugrenze

BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

SD 35° - 45°	Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis max. 45°; kein Kniestock, Dachgauben unzulässig.
← →	festgesetzte Firstrichtung

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO (Art. 6).

Einfriedigungen sind nur im Bereich der Kleingartenanlage zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen +/- 1m sind nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

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
F + R	öffentlicher Fuß- und Radweg
■	privater Rad- und Fußweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit.
■	Private Verkehrsflächen: Quartiersplatz mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit.
■	Sichtfeld im Bereich Einmündung Herzogmühle/Nordring
■	Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

○ — ○ Kanalneubau unterirdisch

Die Einleitung von Oberflächenwasser muss gedrosselt erfolgen. Die Einleitungsmenge ist auf 70 l/s x ha zu begrenzen.

FLÄCHEN FÜR VERSORANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

■	Blockheizkraftwerk
---	--------------------

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 und Abs. 6 BauGB)

■	öffentliche Grünflächen
■	Kinderspielplatz

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)

■	bestehende Sträucher
○	zu pflanzende Sträucher (ohne genaue Standortbindung)

Erhaltenswerte Bäume:
Bei Fällungen ist eine Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

○	zu pflanzende Bäume (ohne genaue Standortbindung)
---	---

Bäume im Bestand, die nicht im Bebauungsplan dargestellt werden, sind möglichst zu erhalten

Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Es sind 3 Stein- / Holzhäufen für Zauneidechen an mikroklimatisch günstigen (besonnen) und möglichst ungestörten Standorten im Untersuchungsgebiet zu errichten.

Es sind an jedem 3-geschossigen Gebäude in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Fledermaus-Spalkkasten für die gebäudewohnenden Fledermausarten und/oder ein Vogelkasten für gebäudebrütende Vogelarten zu errichten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Minimierung der Versiegelung:

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und Pkw-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

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

● — ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

■ — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

■ — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB), hier: Landschaftsschutzgebiet

■ — 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

— — Abwasserschleife DN 1000 B

— — Hauptsammler DN 400 B, 300 PVC / DN 1500 B

— — Oberirdische KV-Leitung mit Leitungsschutzzone

HINWEISE

← 150 → Maßzahl in Meter

1724 Flurnummer

■ bestehende Gebäude

■ mögliche geplante Bebauung

— bestehende Grundstücksgrenze

— Höhenlinien

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Extremhochwasser, wie in den letzten Jahren in Bayern vermehrt aufgetreten, Teile des Gebiets betroffen sein können. Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtheitsbildung am Gebäude kommen. Bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sind die Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen zu berücksichtigen.

Durch die Nähe zur städtischen Kläranlage im Nordwesten des Geltungsbereichs sind je nach Wetter- und Windlage Geruchsbelastigungen nicht auszuschließen.

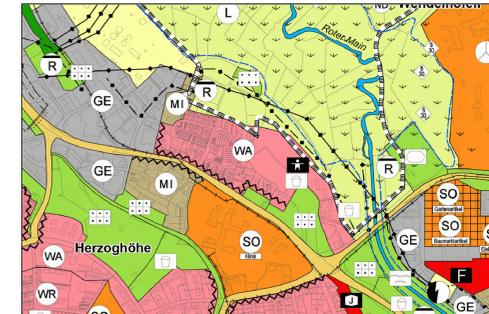
Im Rahmen der Baugenehmigung sind Bodengutachten vorzulegen.

Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:
Begründung von 19.06.2017 gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/16 "Wohngebiet Untere Rotmainau"

(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 10/78 - 14/20 und 8/78)

Bearbeitet:	<i>Kalins</i>	26.04.2016 geänd. 07.11.2016 geänd. 19.06.2017	M 1 : 1000
Geprüft:	<i>[Signature]</i>	Datum	Maßstab
	<i>[Signature]</i> Dienststelle		<i>[Signature]</i> Referat 4

Verfahrensschritte	
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 11.05.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 10 vom 17.06.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Nr. 10 vom 17.06.2016
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 10 vom 20.06.2016
- Auslegung	vom 20.06.2016 bis 18.07.2016
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 21.12.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr. 20 vom 23.12.2016
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 20 vom 02.01.2017
- Auslegung	vom 02.01.2017 bis 02.02.2017
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am 19.07.2017
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Nr. 13 vom 11.08.2017
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 13 vom 21.08.2017
- 2. Auslegung	vom 21.08.2017 bis 22.09.2017
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 20.12.2017
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	am 12.01.2018
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr. 1 vom 12.01.2018