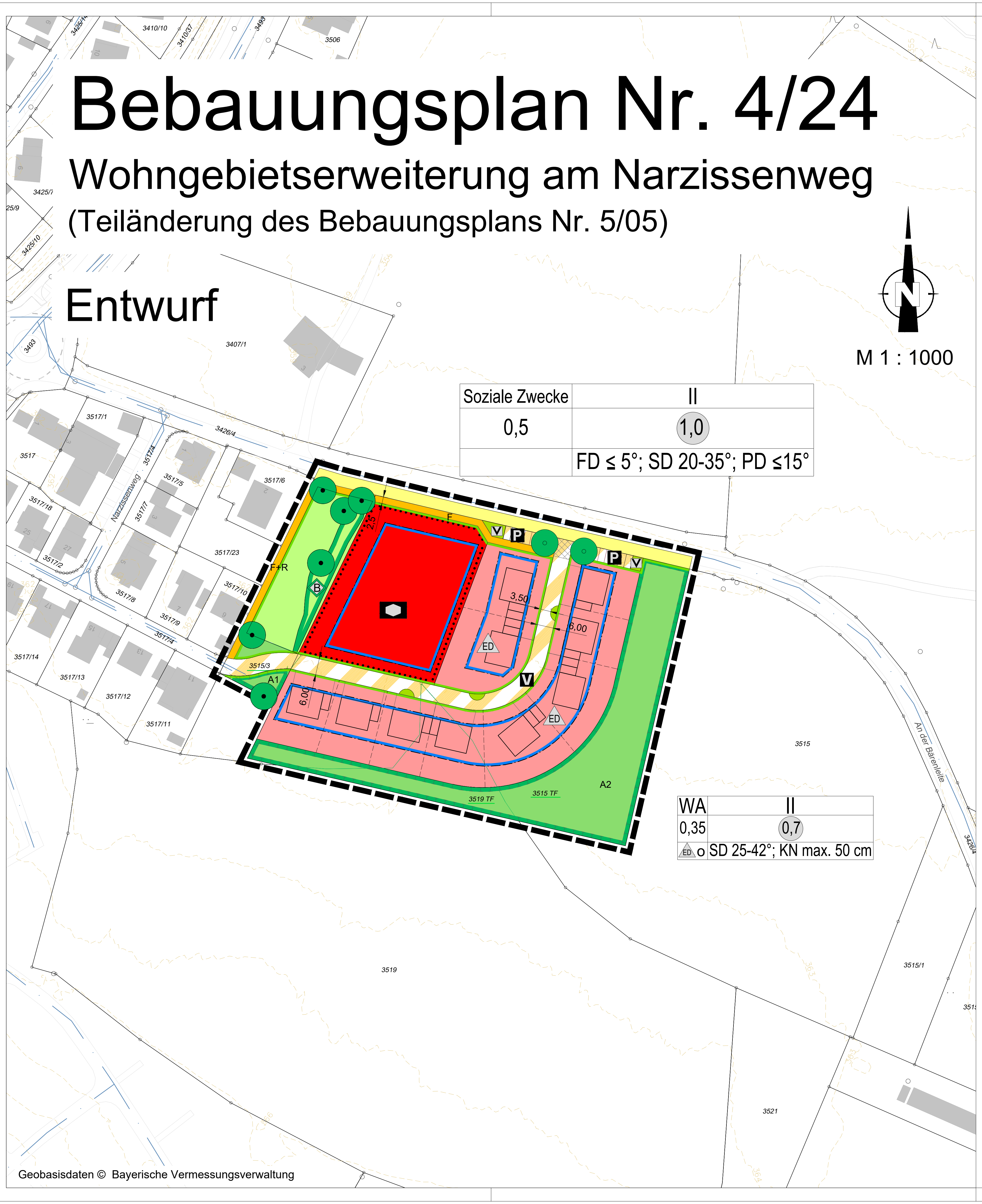
Bebauungsplan Nr. 4/24

Wohngebietserweiterung am Narzissenweg
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/05)

Entwurf

M 1 : 1000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Festsetzungen, Zeichen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 4/24

Rechtsgrundlagen:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 20021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29. Juni 2005

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

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,35	Grundflächenzahl als Höchstmaß Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sind (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 21a Abs. 3 BauNVO) bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig. Garagen oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen und Carports sind nur auf max. 50% der Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen vorderer Gebäudekante und öffentlicher Erschließungsanlagen) zulässig.
0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß

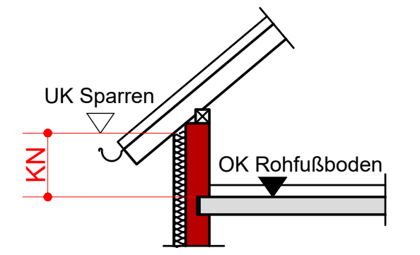
BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

🟦	Baugrenze
o	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; § 9 Abs. 1 Nr. 25)

FD mit DN ≤ 5°	Flachdach - Dachneigung bis 5°
SD mit DN 25-42°	Satteldach z.B. 25-42°
PD mit DN ≤ 15°	Pultdach max. 15°

Schemazeichnung



Kniestock max. 50 cm

Dachaufbauten sind auf max. 1/3 der maßgeblichen Dachlänge zulässig und mit inem Rücksprung von der Außenwand auszubilden. Das Durchbrechen der Traufe ist unzulässig.
Die Garagen und Carports sind ausschließlich als Flachdach zulässig.

Dachbegrünung
Flachdächer und vergleichbar geneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von 10°) aller Gebäude/ baulicher Anlagen auf dem Baugrundstück (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen, Carports, Nebenanlagen) sind dauerhaft zu begrünen.

Bei Hauptgebäuden besteht die Begrünungspflicht ab einer Gesamtfläche von 50 m², bei Nebenanlagen, Garagen, Carports ab einer Gesamtfläche von 15 m². Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen nutzbaren Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts in Anspruch genommenen Flächen.

Einfriedung
Einfriedungen sind nur ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig.
Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrswege eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken ist eine Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen zu begrünen (Hecke, egrünte Zäune). Zwischen den Grundstücken sind Drahtzäune zulässig, diese sind mit Büschen oder Hecken einzupflanzen.
Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Einfriedung in der nutzungsbezogenen erforderlichen Höhe und Materialität zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

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

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

🟥	Flächen für den Gemeinbedarf
⬢	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf können ausnahmsweise als ergänzende Nutzung Wohnungen für Personen, die dem sozialen Zweck dienenden Gebäude und Einrichtungen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Bis zur baulichen Umsetzung der Gemeinbedarfsfläche kann diese als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz genutzt werden.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Doppelhaushälfte oder Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten mit insgesamt maximal 2 Stellplätzen zulässig (§ 9 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

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

🟩	Straßenbegrenzungslinie
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
P	öffentliche Parkplätze
F	Fußweg
F+R	Fuß- und Radweg
🟨	öffentliche Straßenverkehrsfläche

VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig.

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

🟩	Grünflächen
V	Grün- und Parkflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND NATUR
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14; 16 und 20 BauGB)

Um Hochwasserschäden zu vermeiden, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.
Auf dem Baugrundstück ist das Niederschlagswasser von den Dächern zu sammeln (z.B. Zisterne) und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz.

Geländeveränderungen
Die Grundstücksgrenzen der Baufelder sind ohne Stützmauern oder Ähnlichem anzugleichen. Aus konstruktiven Gründen sind Naturstützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m an den Grenzen der Baufelder zulässig (in der Summe von beiden Seiten).

Befestigungen
Zuwegungen und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, die Verkehrssicherheit und die Barrierefreiheit zulassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Betonsteinpflaster mit großem Fugenteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Splittfugen, wassergebundene Decke).

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

🟩	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Eingriffsfläche gesamt = 11.500 m²
Ausgleichsfläche = 3.500 m², davon

A 1: Auf interner Ausgleichsfläche A1: 120 m² (Flurstücksnummer 3515/3 TF Gmkg. Bayreuth)
- Herstellung von zweitreihigen Strauchpflanzungen mit standortgerechten Sträuchern

A 2: Auf interner Ausgleichsfläche A2: 3.380 m² (Flurstücksnummer 3519 TF; 3515 TF Gmkg. Bayreuth)
- Herstellung eines 5 - 10 m breiten Heckensaums, der die Ausgleichsfläche A 2 von dem angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) abgrenzt.
- Herstellung artenreiches extensiven Grünlands mit regionalem Saatgut

●	Zu pflanzende Bäume bzw. Sträucher (nur Standortvorschlag)

Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Pro angefangenem 200 m² Baugrundstück ist mind. ein Baum zu pflanzen.

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher:
Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth) abzustimmen. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Alle Pflanzungen müssen bis 2 Jahre nach Anzeige der Nutzungsaufnahme erfolgt sein. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

MASSNAHMEN UND TECHNISCHE EINRICHTUNGEN ZUR ERZEUGUNG UND NUTZUNG SOLARER ENERGIE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf mindestens 50% der Dachflächen eines Baugrundstücks, bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren. Aufgeständerte technische Anlagen zur Erzeugung und Nutzung der solarer Energie (z.B. thermische Solarkollektoren, PV-Module) sind bei Flachdächern nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Hierbei ist mit "Höhe" der Abstand zwischen Oberkante (nicht Attika) der Dachhaut und Oberkante (am höchsten Punkt) der technischen Anlage gemeint.

SONSTIGE PLANZEICHEN

▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

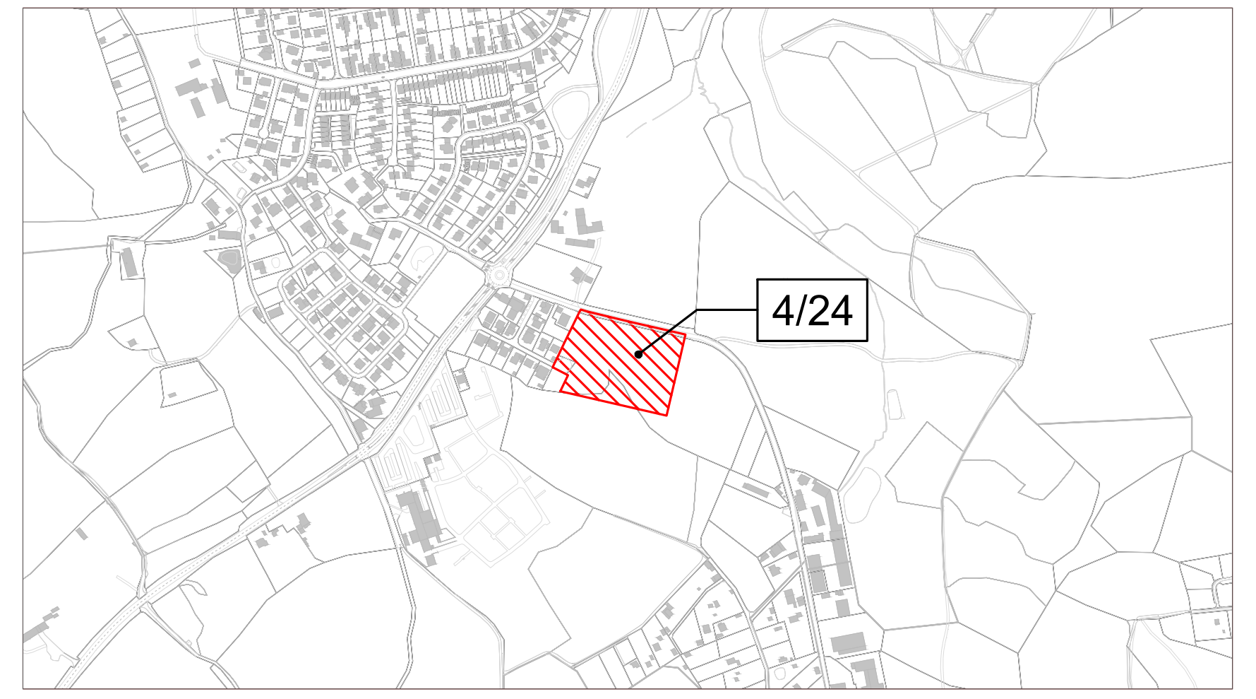
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

B	Biotop BT-1111-006, Stadt Bayreuth
— · —	unterirdische Wasserleitung

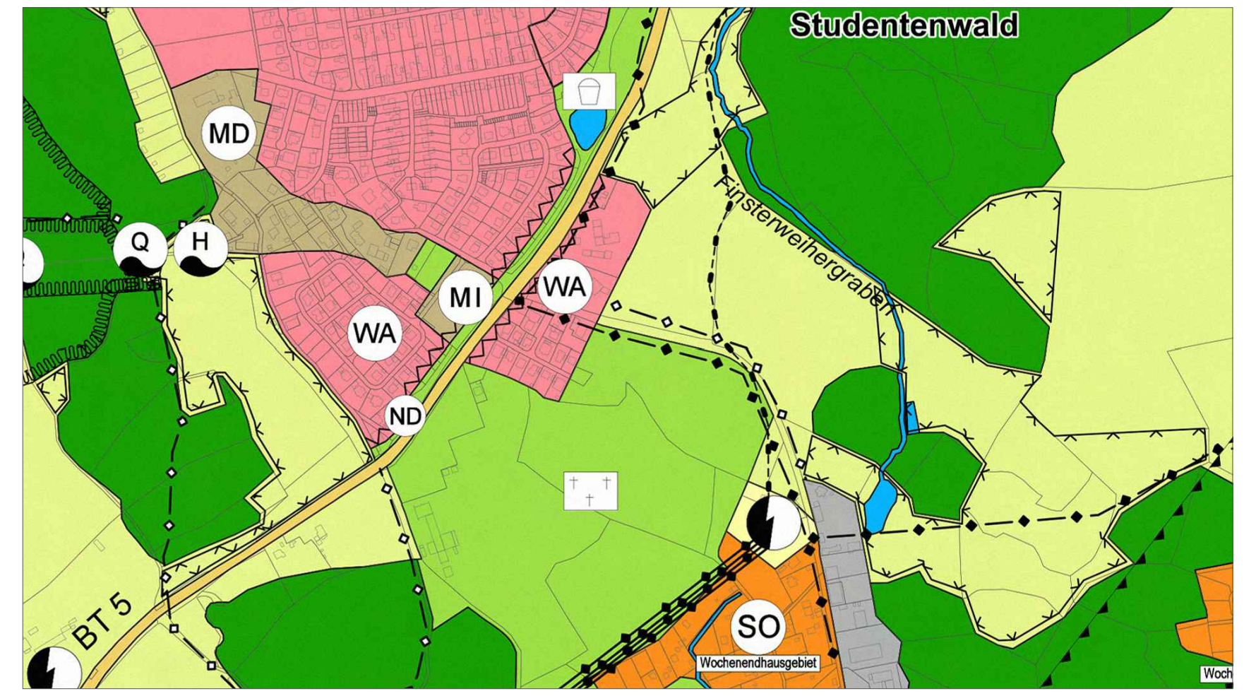
HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

3425/9	Flurstücks-Nummer
▨	Straßenraumgestaltung
12,50	Maßzahl in Meter
⌃	bestehende Flurstücksgrenze
▭	mögliche Parzellierung
●	Bestehende Bäume und Sträucher
366	Höhenlinie
⌂	bestehende Gebäude
🟩	Ausgleichsfläche vom B-Plan Nr. 5/05

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
- Begründung vom 24.03.2025 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan M 1 : 10.000



Auszug aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan
M 1 : 10.000 zum Zeitpunkt der Planaufstellung

BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 4/24
Wohngebietserweiterung am Narzissenweg
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/05)

Bearbeitet: Lipus	24.03.25	M 1 :1000
Geprüft: Rabe-Walber	Datum	Maßstab
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 00.00.00

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)
im Amtsblatt Nr. .... vom ....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom ....
- Veröffentlichung vom .... bis ....

Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) am ....

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom ....
- Veröffentlichung vom .... bis ....

Stadtratsbeschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) am ....

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom ....
- Veröffentlichung vom .... bis ....

Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB) am ....

....
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger
Stadt Bayreuth
(Siegel)

Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes am ....

....
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger
Stadt Bayreuth
(Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes am ....
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Nr. .... vom ....

....
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger
Stadt Bayreuth
(Siegel)