



- A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
gem. PlanzV90
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG (NUTZUNGSBEREICH)
 - VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - ALTE FLURNUMMER
 - HÖHENLINIE
 - ANBAUVERBOTSZONE 40 M
 - BAUBESCHRÄNKUNGSZONE 100 M
 - BESTAND WOHNGEBÄUDE
 - BESTAND NEBENGEBÄUDE, GEWERBLICHE HALLE
 - BAUGRENZE
 - MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE
 - VERSORGUNGSLEITUNG, OBERIRDISCH
 - VERSORGUNGSLEITUNG, UNTERIRDISCH
 - ABWASSER
 - ELEKTRIZITÄT
 - TRANSFORMATORENSTATION
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG
 - EINFAHRTSBEREICH
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 - ANZUPFLANZENDE BÄUME, GEM. FESTSETZUNG
 - FLÄCHE ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (RETENTIONSFLÄCHE)
 - FIRSTRICHTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

ORDNUNGSSCHEMA

ART DER BAUL. NUTZUNG	TRAUFHÖHE	GE	TH
max. Anz. der Wohnungen	max. Höhe über OK Gelände	2 Wo	max. 12 m ü. OK Gelände
GRZ	DACHFORM	0,6	SD, PD
BAUWEISE	DACHNEIGUNG	o	10° - 30°

- B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

GE Gewerbegebiet

Im Geltungsbereich sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasste untergeordnet sind.

Im östlichen Nutzungsbereich sind nur Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber: $L_{wa} < 60 \text{ dB(A)}$
nachts: $L_{wa} < 50 \text{ dB(A)}$ zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ max. 0,6

TH Traufhöhe max. 12 m ü. OK Gelände
 - BAUWEISE**

O Offene Bauweise
Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit einer Länge bis 25,00 m geschlossene Bauweise zugelassen werden.

Die im Plan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude ist zwingend einzuhalten.

- NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze und Garagen.
- VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten für Abwasserkanal und Stromleitungen belastet.
- REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

Die gekennzeichneten Flächen dienen als Retentionsflächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser.
- PFLANZGEBOTE**

Entlang der Kreisstraße BT 7 und entlang der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind großkronige Bäume als Allee zu pflanzen und zu erhalten.

Auf die gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Folgende Arten sollten verwendet werden:

Spitzahorn Bergahorn Schwarzere Hasel stängelförmiger Weissdorn Buche Faulbaum schwarze Heckenkirsche Zitterpappel Vogelkirsche Traubenkirsche Scheibe	acer platanoides acer pseudoplatanus alnus glutinosa corylus avellana crataegus monogyna fagus sylvatica fraxinus alnus lonicera nigra populus tremula prunus avium prunus padus prunus spinosa	Sieleiche Hindbeere Hornbeere Chryseide Salweide Grauweide Bruchweide schwarzer Holunder Traubenholunder Vogelbeerenbaum Bergulme Schneeball	quercus robur rosa canina rubus idaeus salix aurita salix caprea salix cinerea salix fragilis sambucus nigra sambucus racemosa sorbus aucuparia ulmus glaber viburnum opulus
---	--	---	---

Je fünf angelegte Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Stellplatzflächen sind unversiegelt anzulegen, nur Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen ist zulässig.

Regenwasser soll auf den dafür ausgewiesenen Retentionsflächen versickern. Die ausgewiesenen Retentionsflächen sind zu begrünen.

- C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
gem. Art. 91 BayBO
- DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

Zulässig sind Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 30°. Grasdächer und/oder Solartechnik sind zulässig und erwünscht.
 - EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind beidseitig zu begrünen.

Die Grundstücksgrenzen, die an der BAB 9 liegen, sind im Bereich der Autobahn ohne Tür- und Toröffnungen einzuzäunen.
 - FASSADENBEGRÜNUNG**

Die Fassaden von baulichen Anlagen sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).

- D. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB
- ANBAUVERBOTSZONEN**

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen bauliche Anlagen an Bundesautobahnen in einer Entfernung von 40 m nicht errichtet werden (Anbauverbotzone). Längs der Bundesautobahn bedürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100 m (Baubeschränkungszone) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße nicht errichtet werden (Anbauverbotzone).
 - WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
Auf § 33 StVO wird verwiesen.
 - BELEUCHTUNGSANLAGEN**

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, daß Verkehrsteilnehmer auf der BAB 9 nicht geblendet werden.
 - EMISSIONEN**

Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 9 beeinträchtigen können. Aus der Landwirtschaft können Emissionen auftreten. Sie sind zu dulden.

- E. SATZUNG**
- Die Stadt Gefrees erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichnverordnung (PlanzV90) den Bebauungsplan "Neubau/Streitau" als Satzung.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neubau/Streitau" ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Zeichenerklärung) festgesetzt.
 - Der Lageplan M 1 : 1.000 mit den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen, die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.
 - Der Bebauungsplan "Neubau/Streitau" enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.
- F. VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 21.11.1994 - 19.01.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 07.12.1998 wurde in der Stadtratsitzung vom 17.12.1998 gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.1999 bis zum 09.03.1999 öffentlich ausgelegt.
 - Die Bürger wurden gem. § 3 BauGB frühzeitig in die Planung mit einbezogen.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB am Verfahren beteiligt.
- Die öffentlichen und privaten Belange wurden in der Stadtratsitzung am 22.04.1999 gem. § 1 Abs. 6 BauGB behandelt.
- Die Stadt Gefrees hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.04.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 01.04.1999 als Satzung beschlossen.
 - Das Landratsamt Bayreuth hat mit Schreiben vom 27.07.1999 Nr. 5/51-610/21-139-26 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
 - Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 07.09.1999 gemäß § 12.2. Halbsatz BauGB im Amtlichen Mitteilungsblatt 9/99 bekannt gemacht
 - Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gefrees, den 15.09.1999

.....
(Siegel) R. Ruckdeschel
Erster Bürgermeister

STADT GEFREES

BEBAUUNGSPLAN

NEUBAU / STREITAU

M 1 : 1000

ENTWURF

Architekturbüro
Ute Rittler
Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Augustenstraße 20 90047 Bamberg
Tel. 0931/28740 Fax. 0931/72874

01. APRIL 1999