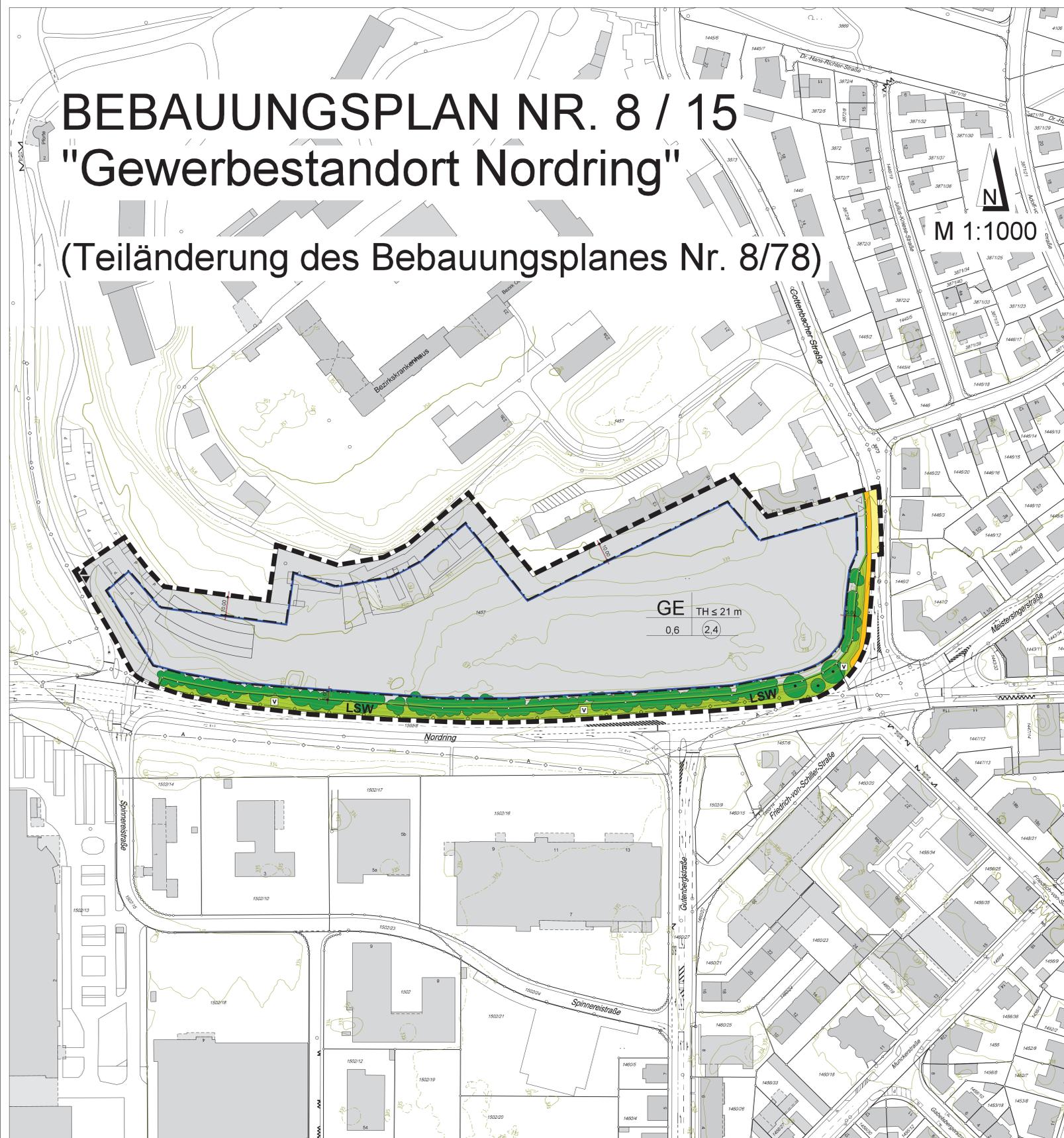


BEBAUUNGSPLAN NR. 8 / 15

"Gewerbstandort Nordring"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/78)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 / 15

- 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 Gesetz 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 Art. 2 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 2132-1-1), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. 89).
 - Planzeichenverordnung 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).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).
 - Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Zulässig sind**
1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die immissionsschutzrechtlich und immissionsschutztechnisch mit der angrenzenden Klinik- und Wohnnutzung vereinbar sind,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

- Unzulässig sind**
1. Tankstellen (gewerblicher Verkauf fossiler Brennstoffe)
 2. Vergnügungstätigkeiten und
 3. Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher).

- Ausnahmsweise zugelassen können werden**
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 3. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, wenn
 - a) die angebotenen Sortimente nicht innenstadtrelevant sind und
 - b) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes befindlichen Betriebsstätte stehen und
 - c) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

Zu den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zählen gemäß Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) für Bayreuth:

- Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung,
- Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse,
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe,
- Farben, Lacke,
- Werkzeuge, Eisenwaren,
- Autozubehör, -teile, -reifen,
- Boote und Zubehör,
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen,
- Möbel, Küchen,
- Tapeten,
- Jagd- und Anglerbedarf,
- Zoartikler, Tiernahrung.

Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK, i}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent $L_{EK, i}$ in dB	
tags (6.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
44	32

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, Zus}$:

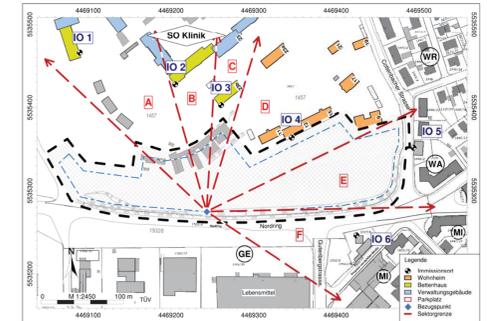
Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK, Zus}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
A	313	344	+12	+10
B	344	4	+4	+6
C	4	17	0	+3
D	17	64	+8	0
E	64	89	+16	+7
F	89	123	+16	+14

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem: $x = 4469253$ (Rechtswert) / $y = 5535275$ (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°/Osten 90°/Süden 180°/Westen 270°.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor K $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, Zus}$ zu ersetzen ist.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).



Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche II bis V gemäß 4109-1 zugeordnet.

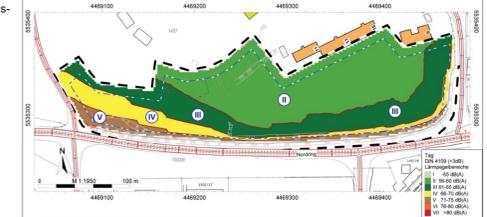
Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind für die jeweiligen Lärmpegelbereiche, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, folgende resultierende Schalldämm-Maße ($R_{w, res}$) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Ähnliches	Büro- und Ähnliches
		erf. $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der geplanten Gebäude sind so auszuführen, dass die geforderten resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend dem festgelegten Lärmpegelbereich eingehalten werden.

Für Räume in den Lärmpegelbereichen IV und V sowie Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmklüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale RL-Anlage erforderlich.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.



Technische Anlagen

Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sind unzulässig. Sofern an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm gesondert zu berücksichtigen.

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

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- TH ≤ 21 m Traufhöhe max. 21 m über aktueller Geländeoberkante

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

Baugrenze

Abstandsflächen Art. 6 BayBO findet Anwendung.

NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung max. Traufhöhe
max. Grundflächenzahl (GRZ) max. Geschossflächenzahl (GFZ)

VERKEHRSLÄRM (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich für den motorisierten Individualverkehr
- Ein- und Ausfahrtsbereich für Fußgänger und Radfahrer (ganztägig), sowie für untergeordneten Besucher-, Taxi- und Anlieferungsverkehr (nur während der Tagzeit, 06:00-22:00 Uhr).

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

- öffentliche Grünflächen
- begrünter Lärmschutzwall (LSW, $h = 5$ m, ca. 70° Neigung, straßenseitig) als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB:
Der Lärmschutzwall kann geöffnet bzw. beseitigt werden, wenn
1. der ursprüngliche, immissionsschutzrechtliche und immissionsschutztechnische Zweck des Lärmschutzwalls für die Bebauung des Bezirkskrankenhauses durch eine Bebauung erfüllt und dies gutachterlich nachgewiesen wird und
2. die damit beseitigten Bäume und Sträucher an anderer Stelle auf dem Baugrundstück in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth mindestens ökologisch wertgleich wieder hergestellt werden.

WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Mischwasserkanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltmaßnahmen sind auf dem Gewerbegebiet vorzusehen. Bei Flachdach sind die Dachflächen zur Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Dachbegrenzung zu versehen.

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)

zu erhaltende Bäume und Sträucher (Standort nicht eingemessen)

Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB:
Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich des Lärmschutzwalls können entfernt werden, wenn sie an anderer Stelle auf dem Baugrundstück in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth mindestens ökologisch wertgleich wieder hergestellt werden.

Mind. 10% der Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (unter Berücksichtigung von Gehölzbeständen) und dauerhaft zu unterhalten. Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Maßzahl

Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom, TV-Kabel usw. sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Abwasserkanal

HINWEISE

Kampfmittel: Für das Plangebiet wurden gutachterlich Blindgängerverdachtspunkte ermittelt. Eingriffe in den Untergrund sind erst nach einer Kampfmittelberäumung möglich. Es gelten die Vorschriften des SprengG.

Altlasten: Für das Plangebiet wurden gutachterlich Schadstoffbelastungen festgestellt. Das Vorgehen zur konkreten Erkundung der Schadstoffbelastungen und zur Sanierung der Böden ist mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen. Vorgegebene Auffüllungen sind abfallrechtlich zu entsorgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in schadstoffbelasteten Bereichen ist ausgeschlossen.

Schallschutz: Nach DIN 18005 ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² Betriebsgrundstücksfläche charakteristisch für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung. Dieser Wert wird mit den hier ermittelten Emissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten ausschließlich im Tagzeitraum in östlicher Richtung (Sektoren E und F) vollständig erreicht. In nördlicher Richtung wird der vorgenannte Wert im Tagzeitraum aufgrund der vorhandenen Bettenhäuser des Bezirkskrankenhauses und im Nachtzeitraum in alle Richtungen stark eingeschränkt.

Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbebetrieblicher Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind daher im Tagzeitraum ausschließlich in Richtung der Bettenhäuser des Bezirkskrankenhauses und im Nachtzeitraum in alle Richtungen zu erwarten. Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Technische Anlagen, Parkplätze, Tiefgaragen-/ausfahrten, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit dem Bauordnungsamt der Stadt Bayreuth die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorV abzustimmen.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien

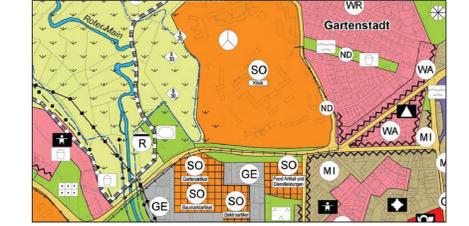
GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 11.08.2016, geänd. am 27.06.2017, gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), ifanos - Landschaftsökologie Nürnberg
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung nach DIN 45691, Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG Nürnberg

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 8/15

"Gewerbstandort Nordring"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/78)

Bearbeitet:	11.08.2016	M 1:1000
Geprüft:	geänd.: 27.06.2017	Datum
Verfahrensschritte zur Planaufstellung		Maßstab
Referat 4		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 28.09.2016		
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt		
Nr.16	am 07.10.2016	
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
Nr.16	am 07.10.2016	
- Bekanntmachung im Amtsblatt		
Nr.16	am 10.10.2016	bis ..07.11.2016
- Auslegung		
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
am 22.02.2017		
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt		
Nr.4	am 03.03.2017	
- Auslegung		
Nr.4	am 13.03.2017	bis ..13.04.2017
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)		
am 19.07.2017		
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt		
Nr.12	am 04.08.2017	
- 2. Auslegung		
Nr.12	am 14.08.2017	bis ..04.09.2017
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
am 27.09.2017		
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken		
vom Nr.		
wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen		
Inkrafttreten des Bebauungsplanes		
Nr.4	am 16.03.2018	
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		
Nr.4	am 16.03.2018	