

# **SATZUNG**

## **über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/15 "Gewerbstandort Nordring" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 8/78) der Stadt Bayreuth**

Die Stadt Bayreuth erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), nachstehende Satzung:

### **§ 1**

Die Nutzung und Bebauung der Flurstücke (TF = Teilfläche)

1457 TF, 1502/8 TF und 3873 TF Gmkg. Bayreuth

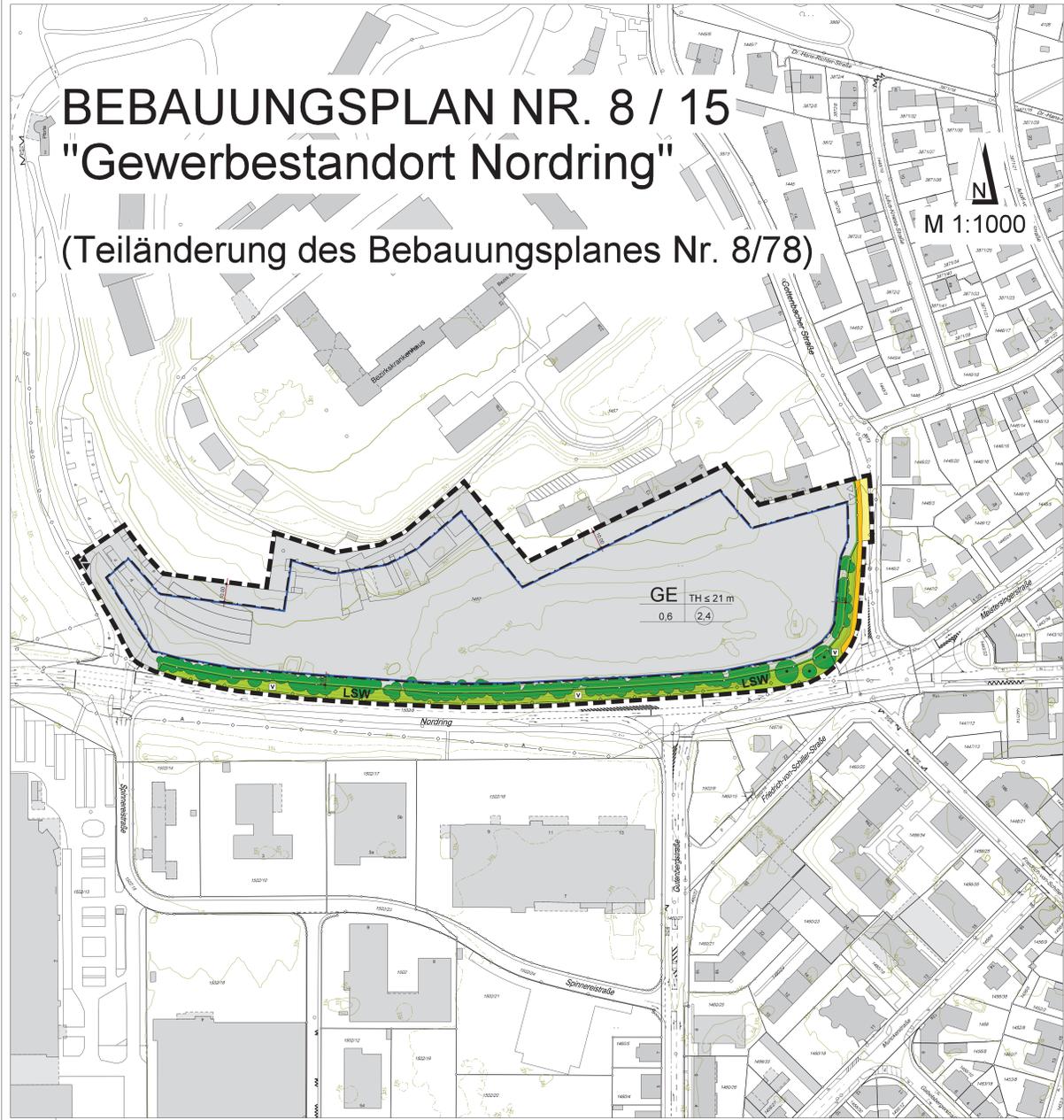
hat nach Maßgabe der in dem anliegenden Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellten baurechtlichen Festsetzungen zu erfolgen. Vorgenannter Bebauungsplan bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth in Kraft. Gleichzeitig werden die für dieses Gebiet bestehenden baurechtlichen Festsetzungen und festgestellten Pläne aufgehoben.

Bayreuth, 27.09.2017  
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)  
Oberbürgermeisterin



#### 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),  
**Bauabstandsverordnung (BauABstV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 11.05.2013 (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-VII-14, Vf. 3-VII-15, Vf. 4-VII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. 69),  
**Flanzenschutzverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1591 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2558),  
**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 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 BauGB)

**Zulässig sind**

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die immissionsschutzrechtlich und immissionsschutztechnisch mit der angrenzenden Klinik- und Wohnnutzung vereinbar sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Shank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**Unzulässig sind**

- Tankstellen (gewerblicher Verkauf fossiler Brennstoffe)
- Vergnügungstätten und
- Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher).

**Ausnahmsweise zugelassen können werden**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, wenn
  - die angebotenen Sortimente nicht innerstadtrelevant sind und
  - die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion der Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und im räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes befindlichen Betriebsstätte stehen und
  - die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

- Zu den nicht innerstadtrelevanten Sortimenten zählen gemäß Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEK) für Bayreuth:
- Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung,
  - Bademöbeln, Isolationsmaterial, Sanitärerzeugnisse,
  - Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe,
  - Farben, Lacke,
  - Werkzeuge, Eisenwaren,
  - Autozubehör, -teile, -reifen,
  - Boote und Zubehör,
  - Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen,
  - Möbel, Küchen,
  - Tapeten,
  - Jagd- und Anglerbedarf,
  - Zoartikel, Tiermahrung.

**Emissionskontingente**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq,1h}$  nach DIN 45691 wieder tags (6.00 - 22.00 Uhr) nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent $L_{eq,1h}$ 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  $L_{eq}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{eq,1h}$  in dB:

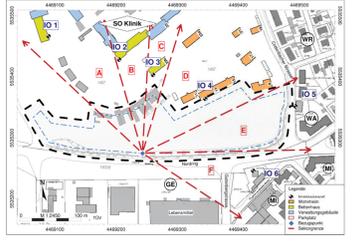
Richtungssektor	Sektoren in		Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{eq,1h}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
A	313	344	+12	+10
B	344	4	+4	+6
C	4	17	0	+3
D	17	64	+8	0
E	64	89	+16	+7
F	89	123	+16	+14

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:  $x = 4469293$  (Rechtswert) /  $y = 5332775$  (Hochwert)  
 Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Westen 180° / Süden 270°

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

Mäßige 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 4.109-1 zugeordnet.

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Räumen	
		Aufenthaltsräume in Wohn-, Unter- und Nebenräumen und Anbauten	Bürosräume und Anbauten
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 Stilleförmigkeit nicht möglich ist, sind geeignete dezentrale Lüftungseinrichtungen (z. B. Schallschlirmlüfter) in der Fassade bzw. eine zentrale RL-T-Anlage erforderlich.

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



**Technische Anlagen**

Tonalitätige 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. BauNBVO)**

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
2,4	Geschossflächenzahl (GFZ)

THS21 m Traufhöhe max. 21 m über aktueller Geländebenkante

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

Baugrenze

Abstandsflächen Art. 6 BayBO findet Anwendung.

**NUTZUNGSCHABLONE**

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

- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Strassenverkehrsfläche
  - Gehweg
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Ein- und Ausfahrtsbereich für den motorisierten Individualverkehr
  - Ein- und Ausfahrtsbereich für Fußgänger und Radfahrer (genügend), sowie für untergeordneten Busverkehr, Taxi- und Anlieferungsverkehr (nur während der Tagzeit, 06.00-22.00 Uhr).
- Alle PKW-Stellplätze sind einzuräumen und wasserdurchlässig auszuführen, z. B. Sickerpflaster, Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine, Natursteinpflaster mit Spillfugen oder wassergebundene Decke.
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- öffentliche Grünflächen
  - begrenzter Lärmerschutzwall (LSW, h= 5 m, ca. 70° Neigung, straßenseitig) als Bestandteil von Verkehrsanlagen

**Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB:**  
 Der Lärmerschutzwall kann geöffnet bzw. beseitigt werden, wenn

- der ursprüngliche, immissionsschutzrechtliche und immissionsschutztechnische Zweck des Lärmerschutzwalls für die Bebauung des Bezirkskrankenhauses durch eine Bebauung erfüllt und dies nachgewiesen wird und
- die damit beseitigten Bäume und Sträucher an anderer Stelle auf dem Baugrundstück in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth mindestens ökologisch wertvoll 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 Gewerbegrundstück vorzusehen. Bei Flachdach sind die Dachflächen zur Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Dachbegrünung 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 eingezeichnet)

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

**SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- 10,00: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Malzahn
- Oberrheinische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom, TV-Kabel usw. sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Abwasserkanal

**HINWEISE**

**Kampfmittel:** Für das Plangebiet wurden gültigerlich Blindgängerverdachtspunkte ermittelt. Eingriffe in den Untergund sind erst nach einer Kampfmittelbeurteilung möglich. Es gelten die Vorschriften des SprengG.

**Alliasten:** Für das Plangebiet wurden gültigerlich Schadstoffbelastungen festgestellt. Das Vorgehen zur konkreten Erkundung der Schadstoffbelastungen und zur Sanierung der Böden ist mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen. Vorgefundene Auffüllungen sind abzulehnen zu entsorgen. Eine Verursachung von Niederschlagswasser in schadstoffbelasteten Bereichen ist ausgeschlossen.

**Schallschutz:** Nach DIN 18005 ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> Betriebsgrundstückfläche charakteristisch für Gewerbebetriebe 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 vorgegebene Wert im Tagzeitraum aufgrund der vorhandenen Betriebsläufe des Bezirkskrankenhauses und im Nachtzeitraum in alle Richtungen stark unterschritten.

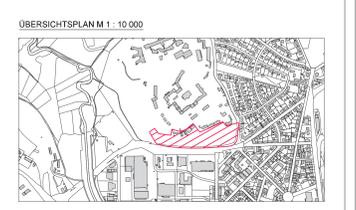
Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbebetrieblicher Betriebsläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind daher im Tagzeitraum ausschließlich in Richtung der Bettenhäuser des Bezirkskrankenhauses und im Nachtzeitraum in alle Richtungen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

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

- HINWEISE ZUR DARSTELLUNG**
- bestehende Gebäude
  - Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Höhenlinien

**GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

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



**BAYREUTH**

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

### BEBAUUNGSPLAN NR. 8/15

#### "Gewerbestandort Nordring"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/78)

Bearbeitet:	11.08.2016	M 1:1000
Drauf:	11.08.2016	
Drauf:	11.08.2016	
Verfahrensschritte zur Planaufstellung		
Aufstellungsbereichs Statrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 28.09.2016	
Bekanntmachung des Aufstellungsbereichs (§ 2 Abs. 1 BauGB)		
In Amtsblatt	Nr. 16	vom 07.10.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 16	vom 07.10.2016
- Auslegung	vom 10.10.2016	bis 07.11.2016
Statratbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
	am 22.02.2017	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 4	vom 03.03.2017
- Auslegung	vom 13.03.2017	bis 13.04.2017
Statratbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)		
	am 19.07.2017	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 12	vom 04.08.2017
- Auslegung	vom 14.08.2017	bis 04.09.2017
Satzungsbeschluss Statrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
	am 27.09.2017	
Mit Schreiben der Regelung von Oberflanken		
	am 16.03.2018	
Verfahren des Bebauungsplanes		
	am 16.03.2018	
	Nr. 4	vom 16.03.2018