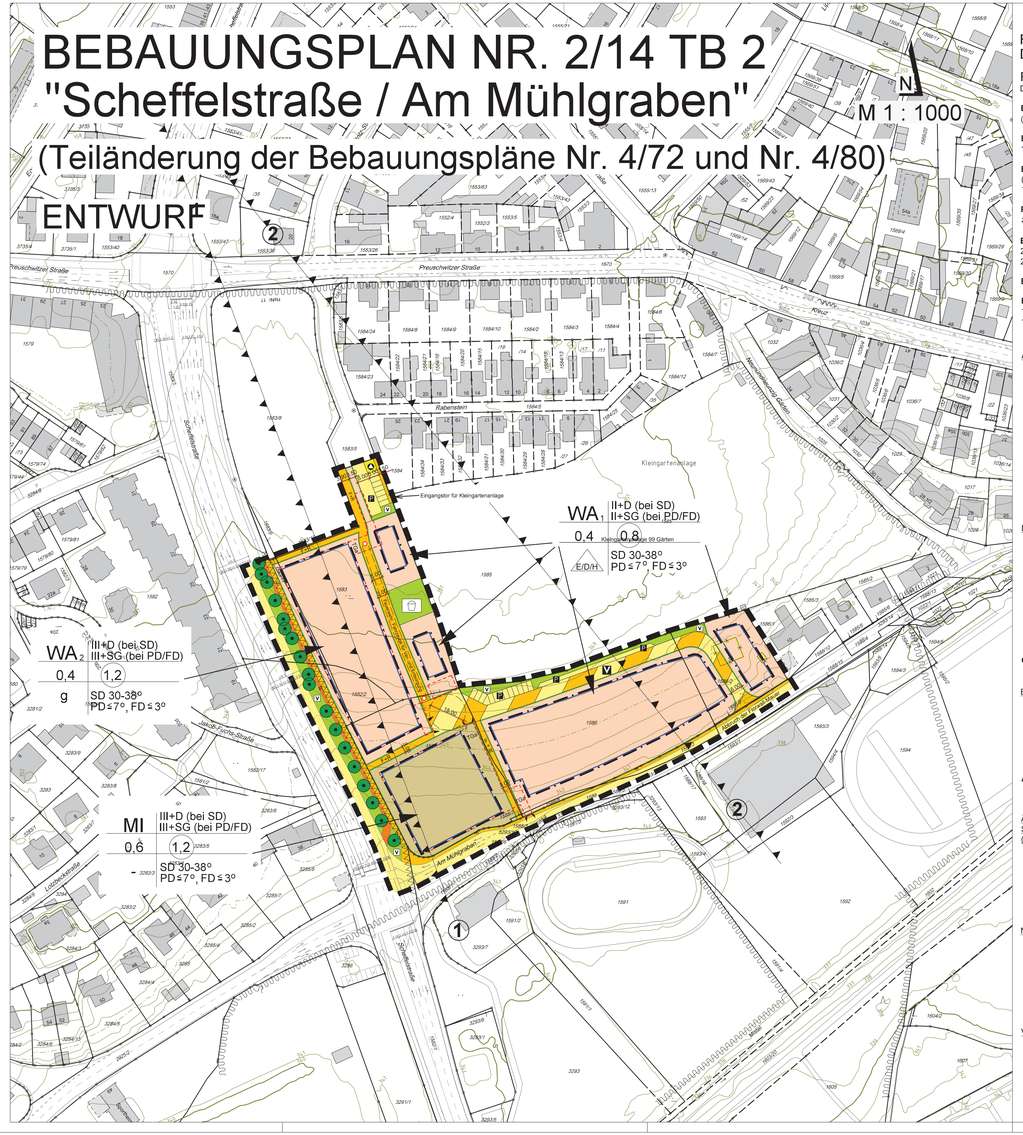
BEBAUUNGSPLAN NR. 2/14 TB 2
"Scheffelstraße / Am Mühlgraben"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 4/72 und Nr. 4/80)

ENTWURF

M 1 : 1000



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 / 14 TB 2

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005,

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

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

WA 1+2 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen,
- **Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.**

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen,
- **Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.**

Nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen,
- **Vergnügungsstätten sind unzulässig.**

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

z. B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
D	Dachgeschoss zulässig
SG	Dachgeschoss als Staffelgeschoss, wobei die Aussenwände mind. 1,5 m einzurücken sind, max. 2/3 der Grundfläche zulässig.
z. B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
z. B. (1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Geländeveränderungen, die mehr als +/- 2 m betragen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

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

g — geschlossene Bauweise

E/D/H — Einfamilien-/Doppelhäuser/Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Abstandsflächen Art. 6 BayBO findet Anwendung.

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

SD 30 - 38°	Satteldach, Dachneigung von min. 30° bis max. 38°; kein Kniestock
PD ≤ 7°	Pultdach, max. Neigung 7°
FD ≤ 3°	Flachdach, max. Neigung 3°

NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

P — öffentliche Parkplätze

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Durchfahrt nur für Radfahrer, Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung

R — Radweg

F — Fußweg

F+R — Fuß- und Radweg

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

V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Spielplatz

Flach-, Pult- und Garagendächer sind zu begrünen.

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 (nicht eingemessen)

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum, in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth, zu pflanzen.

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Standort für Müllentsorgung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
- Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

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. TGa mindestens 80 cm Überdeckung.

TGa — Tiefgarage

Ein- und Ausfahrtsbereich

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausnahmsweise zugelassen werden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Hier: Schallschutzvorkehrungen, bauliche Anlagen zum Schallschutz außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN - PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die zur Scheffelstraße und Am Mühlgraben orientierten Fassaden und Gebäudeteile befinden sich im Lärmeinwirkungsbereich des Straßenverkehrs des jeweilig relevanten Straßenabschnittes. Die Südfassaden einer möglichen neuen Bebauung entlang der Straße Am Mühlgraben sind im Einwirkungsbereich des Sportlärms, ausgehend von den südlich der Straße vorhandenen Bestandsportflächen und Freizeitflächen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, unter Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA (55 dB(A) Tags / 45 dB(A) nachts) und MI (60 dB(A) Tags / 50 dB(A) nachts), sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (z. B. Aufenthaltsräume, Schlafräume) bauliche oder technische Vorkehrungen nach DIN 4109 vom November 1989 (Schallschutz im Hochbau) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.
Be- und Entlüftungseinrichtungen sind zur lärmzugewandten Seite mit technischen Vorkehrungen nach DIN 4109 vom November 1989 (Schallschutz im Hochbau) zum Schutz vor Außenlärm zu versehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Lärmpegelbereiche einzelner Fassaden gem. Schalltechnischer Bericht der FA. BASIC Bayreuth vom 15.08.2016 in Verbindung mit DIN 4109, Tabelle 8 vom November 1989:
- die Westfassaden (WA2 und MI) entlang der Scheffelstraße befinden sich im Lärmpegelbereich V 71-75 dB(A),
- die Nordfassaden und Südfassaden des MI und WA2 befinden sich im Lärmpegelbereich IV 66-70 dB(A),
- die Ostfassaden des MI und WA2 befinden sich im Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A),
- die Südfassaden des WA1 (außer Baufelder östlich WA2) befinden sich im Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A),
- die Nordfassaden, Ostfassaden und Westfassaden des WA1 befinden sich im Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A),
- die umlaufenden Fassaden der Baufelder WA1, östlich des WA2 befinden sich im Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A).

In Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungen sind die gem. DIN 4109, Tabellen 8 und 9 vom November 1989 geforderten Schalldämmmaße für Außenbauteile herzustellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthalts- und Erholungsbereiche im Außenbereich sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 vorzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für die Baugrundstücke wird eine maximale Regenwasserableitung in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (wie Stauraumkanal) auf dem Grundstück durch den Bauherrn zu erfolgen.

HINWEISE

abzubrechende Gebäude

6.00 — Maßzahl

1583 — Flurstücksnummer

bestehende Grundstücksgrenze

Weitere Wasserschutzzone (nachrichtliche Übernahme)

Höhenlinien

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften - hier DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau vom November 1989") können bei der Stadt Bayreuth, Stadtplanungsamt Im 9. Obergeschoss des Neuen Rathauses, Luitpoldplatz 13, 95444 Bayreuth eingesehen werden.

Nachrichtlich übernommene Hinweise:

Richtfunktrasse

① Gebäudehöhe und Baukräne dürfen max. Höhe von **15 m** nicht überschreiten (Bezugshöhe 351 m üNN)

② Gebäudehöhe und Baukräne dürfen max. Höhe von **20 m** nicht überschreiten (Bezugshöhe 347 m üNN)

ÜBERSICHTSPLAN "Externe Ausgleichsfläche" M 1 : 5000

Externe Ausgleichsfläche:
"RÖHRLACH" 9 021 m²
(Flurstücksnummer 88/112 der Gemarkung Oberkonnersreuth)

Ziel der ökologischen Maßnahmen:
Entwicklung einer naturnahen Gestaltung des Aubachverlaufes durch Entfernung der Gewässerverrohrung auf ca. 50 m. Zusätzlich sind die Aufweitung des Gewässers auf einer Länge von ca. 10 m, das Zulassen von Seitenentwicklung durch Eigendynamik und die Förderung standortheimischer Gehölze vorgesehen.

Die Zuordnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen erfolgt gem. Eingriffs-/Ausgleichsflächenplan Scheffelstraße / Am Mühlgraben 2/14 TB 2 vom 03.04.2018 in den gesonderten Anlagen.

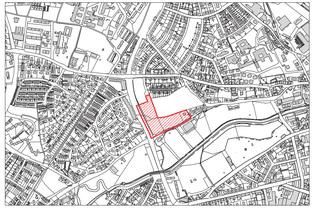
GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 18.04.2018 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

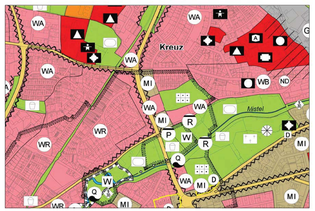
- Schalltechnischer Bericht der Fa. BASIC Bayreuth
"BV Bebauungsplan Nr. 2/14**, Scheffelstraße / Am Mühlgraben,** vom 15.08.2016"

- Eingriffs-/Ausgleichsflächenplan Scheffelstraße / Am Mühlgraben 2/14 TB 2
vom 03.04.2018

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



BAYREUTH

Referat: Planen und Bauen/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/14 TB 2
"Scheffelstraße / Am Mühlgraben"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 4/72 und Nr. 4/80)

Bearbeitet:	03.04.2018 zuletzt geänd.: 16.04.2018 Datum	1:1000 Maßstab
Geprüft: Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte	
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 26.03.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 6 vom 25.04.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 6 vom 25.04.2014
- Auslegung	vom 28.04.2014 bis 26.05.2014
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 25.04.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 7 vom 18.05.2018
- Auslegung	vom 28.05.2018 bis 28.06.2018
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am .....
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. ..... vom .....
- 2. Auslegung	vom ..... bis .....
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am .....
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	am .....
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am ..... Nr. ..... vom .....