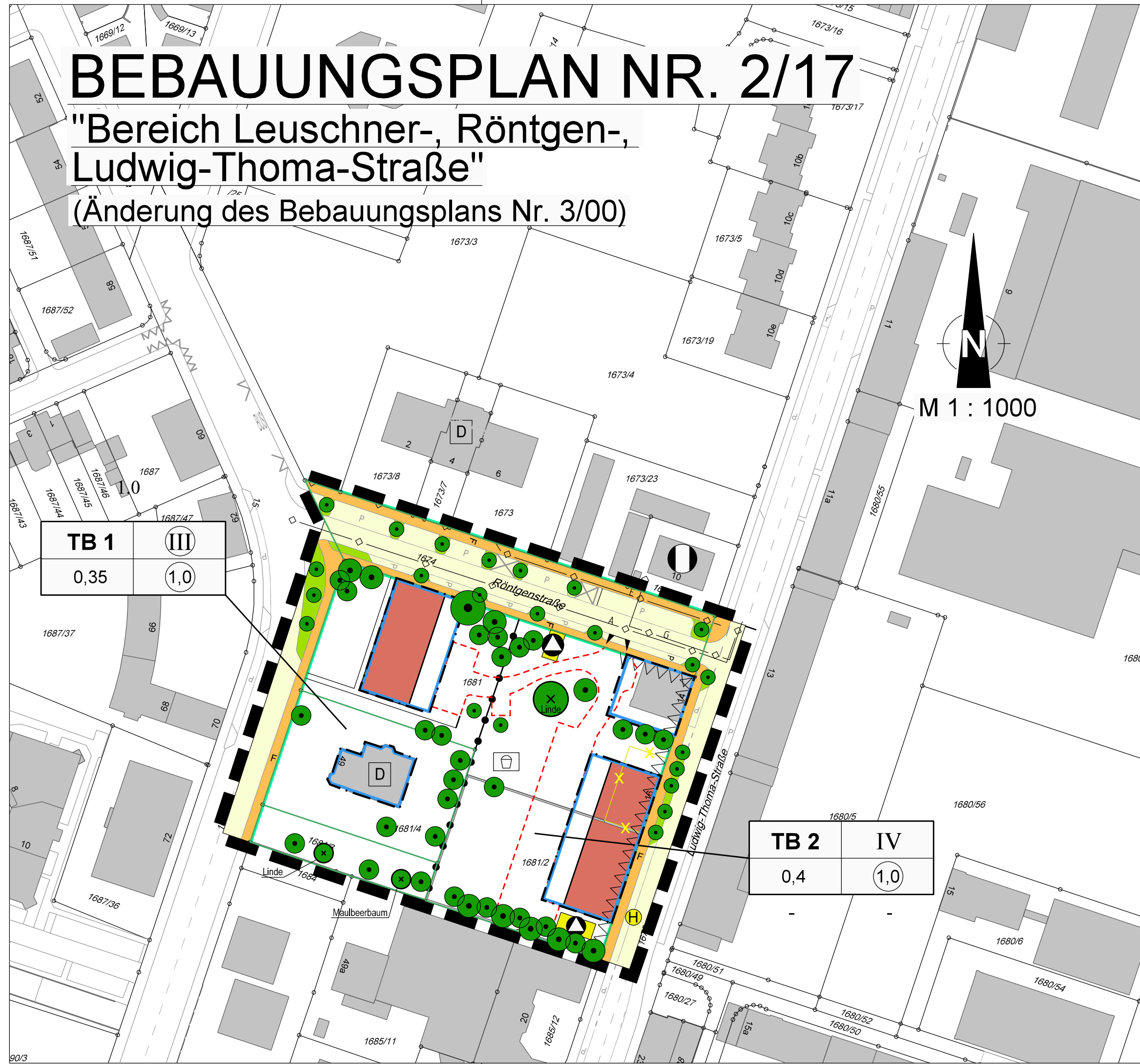




FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2/17

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 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. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Art. 6 BayBO findet Anwendung.

Nutzungsschablone:

Teilbereich (TB)	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- F Fußweg
- P öffentliche Parkplätze (für Pkw bzw. Fahrräder) mit Baumgrün
- Einfahrtbereich (Ein- und Ausfahrt im Bereich der Ludwig-Thoma-Straße ist unzulässig).
- Verkehrsbegleitgrün
- H Bushalt

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen einschl. deren Zu- und Ausfahrten sind unzulässig.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abfall

Durch das Blockheizkraftwerk in der Röntgenstraße besteht die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich zulässig und städtebaulich erwünscht.

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

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Einleitung von Oberflächenwasser muss gedrosselt erfolgen. Die Einleitungsmenge ist auf 70 l/s x ha zu begrenzen.

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

- Baumbestand (nicht vermessen)
- Bindung für die Erhaltung vorhandener Bäume (eingemessen)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Böden sind private Stellplätze-, Verkehrs- und Freiflächen wasserdurchlässig auszubilden, (z. B. durch rasenverfürgtes Pflaster, Rasengittersteine oder durch wasserdurchlässige Deckschichten).

Großflächige Fassaden mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind zu beranken.

Anlagen zur Nutzung des Regenwassers (Zisternen) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (AUSSENLÄRM)

Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen!

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an den im Plan markierten Fassadenabschnitten folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Erforderliches Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109:

maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R _{w,rea}) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in dB
in dB (A)	V	45
71-75		

R' w res: resultierendes Schalldämm-Maß aus allen Bauteilen (z.B. Wand, Fenster, ggf. Lüftungseinrichtungen)

Im Genehmigungsverfahren ist der Bauaufsichtsbehörde ein Nachweis gemäß DIN 4109 auf der Basis der Ermächtigung der BauVotV vorzulegen.

Lärmpegelbereich V

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen einschl. deren Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- privater Kinderspielfeld

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1681/4 Flurstücknummer
- abzubrechende Gebäude
- bestehende Gebäude
- vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen (mit Kennzeichnung: Abwasser, Gas, Elektrizität)

- Bauvorschlag
- Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt
- Zweckbestimmung: Fernwärme

TEXTLICHE HINWEISE:

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften - hier 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.

Durch den benachbarten Betrieb einer Textilveredelungs-GmbH an der Ludwig-Thoma-Straße sind Geruchsbelästigungen möglich.

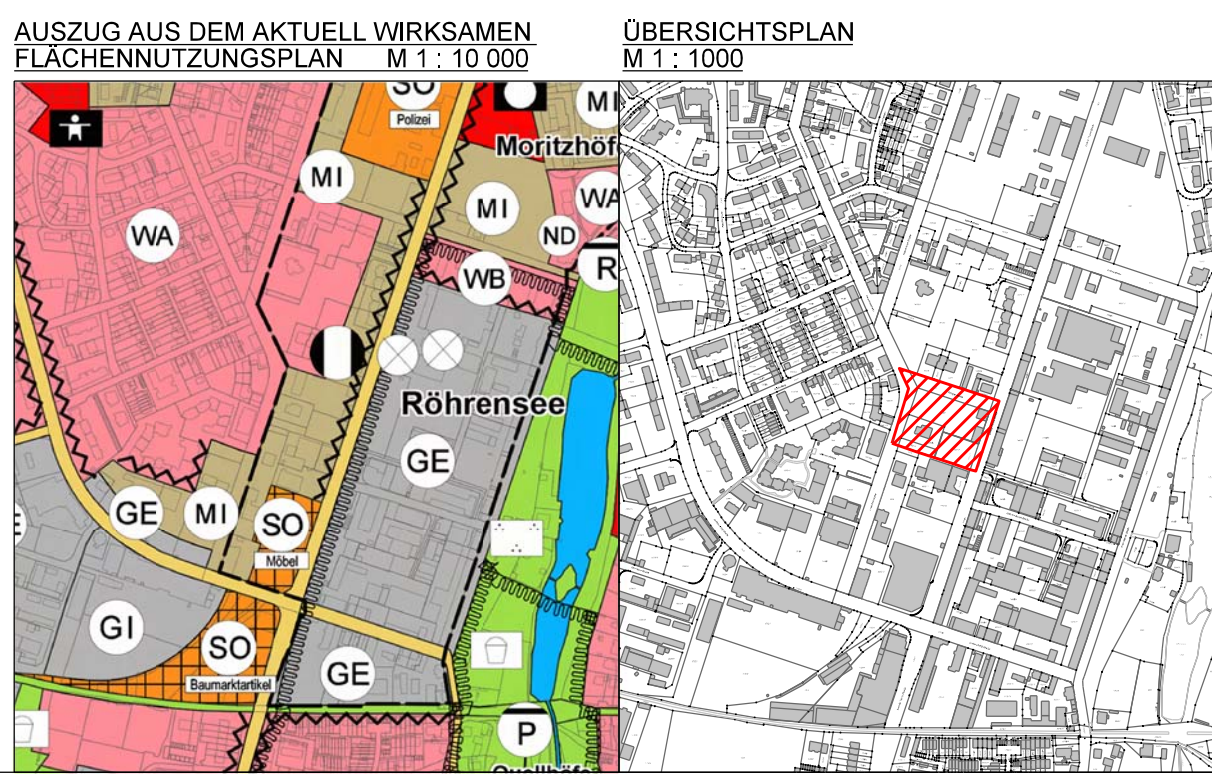
Anzeichen von punktuellen Bodenverunreinigungen sind behördlich zu melden.

Großflächige Grundwasserabsenkungen dürfen nur in Abstimmung mit den wasserrechtlichen Behörden (Amt für Umweltschutz, Wasserwirtschaftsamt) durchgeführt werden.

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

Vor Abbruch des südöstlichen Gebäudes an der Ludwig-Thoma-Straße (Remise) ist eine saP für folgende Tierarten durchzuführen: Fledermaus, Nistvögel.

Gesonderte Anlage zu Bebauungsplan:
Begründung vom 03.04.2018 gem. § 9 Abs. 8 BauGB



BAYREUTH		
Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt		
BEBAUUNGSPLAN NR. 2/17 "Bereich Leuschner-, Röntgen-, Ludwig-Thoma-Straße" (Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/00)		
Bearbeitet:	27.02.2017 zuletzt geänd.: 03.04.2018 Datum	M 1 : 1 000 Maßstab
Geprüft:		
Dienststelle	Referat 4	
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am ..29.03.2017..	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr.7..... vom ..28.04.2017..	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.7..... vom ..28.04.2017..	
- Auslegung	vom ..02.05.2017.. bis ..30.05.2017..	
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am ..13.10.2017..	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.16..... vom ..13.10.2017..	
- Auslegung	vom ..23.10.2017.. bis ..23.11.2017..	
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am ..25.04.2018..	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.8..... vom ..08.06.2018..	
- 2. Auslegung	vom ..18.06.2018.. bis ..18.07.2018..	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am ..24.10.2018..	
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	am ..31.10.2018..	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am ..23.11.2018..	
	Nr.17..... vom ..23.11.2018..	