

# **SATZUNG**

## **über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/14 "Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost" (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/71) der Stadt Bayreuth**

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am (25.09.2019) 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 § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), nachstehende Satzung beschlossen. Infolgedessen erlässt die Stadt Bayreuth folgende Satzung:

### **§ 1**

Die Nutzung und Bebauung der Flurstücke (TF = Teilfläche)

208, 209, 209/1, 210, 210/3, 210/4, 212, 212/1, 212/2, 212/3, 545/1 und 545/3, der Gmkg. Laineck

2555/15 TF, 2599/1, 2604/1, 2604/15, 2604/17, 2604/20, 2608, 2608/2, 2608/3, 2608/4, 2608/6, 2609, 2610, 2610/3, 2612, 2614, 2614/2, 2614/3, 2614/4, 2616, 2616/11, 2616/12, 2616/13, 2616/14, 2616/17, 2616/18, 2616/19, 2617, 2619 TF, 2619/1, 2619/2, 2619/3, 2619/4, 2619/7, 2619/8, 2620, 2620/3, 2620/4, 2621, 2622, 2622/1, 2623, 2623/1, 2623/2, 2623/3, 2623/4, 2623/5, 2623/6, 2623/7, 2623/8, 2623/9, 2623/10, 2624, 2624/1 TF, 2624/2, 2624/3, 2624/4, 2625, 2626, 2627, 2628/2, 2628/3, 2628/4, 2628/5, 2629, 2630/1, 2630/3, 2632, 2634, 2634/3, 2634/4, 2634/5, 2634/6, 2634/7, 2634/8, 2634/9, 2634/10, 2634/11, 2634/13, 2634/14, 2636, 2636/1, 2636/2, 2636/3, 2636/5, 2639, 2639/1 TF, 2640, 2641/9 TF, 2641/11, 2641/22, 2641/27 TF, 2641/28 und 4707 TF, der 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.

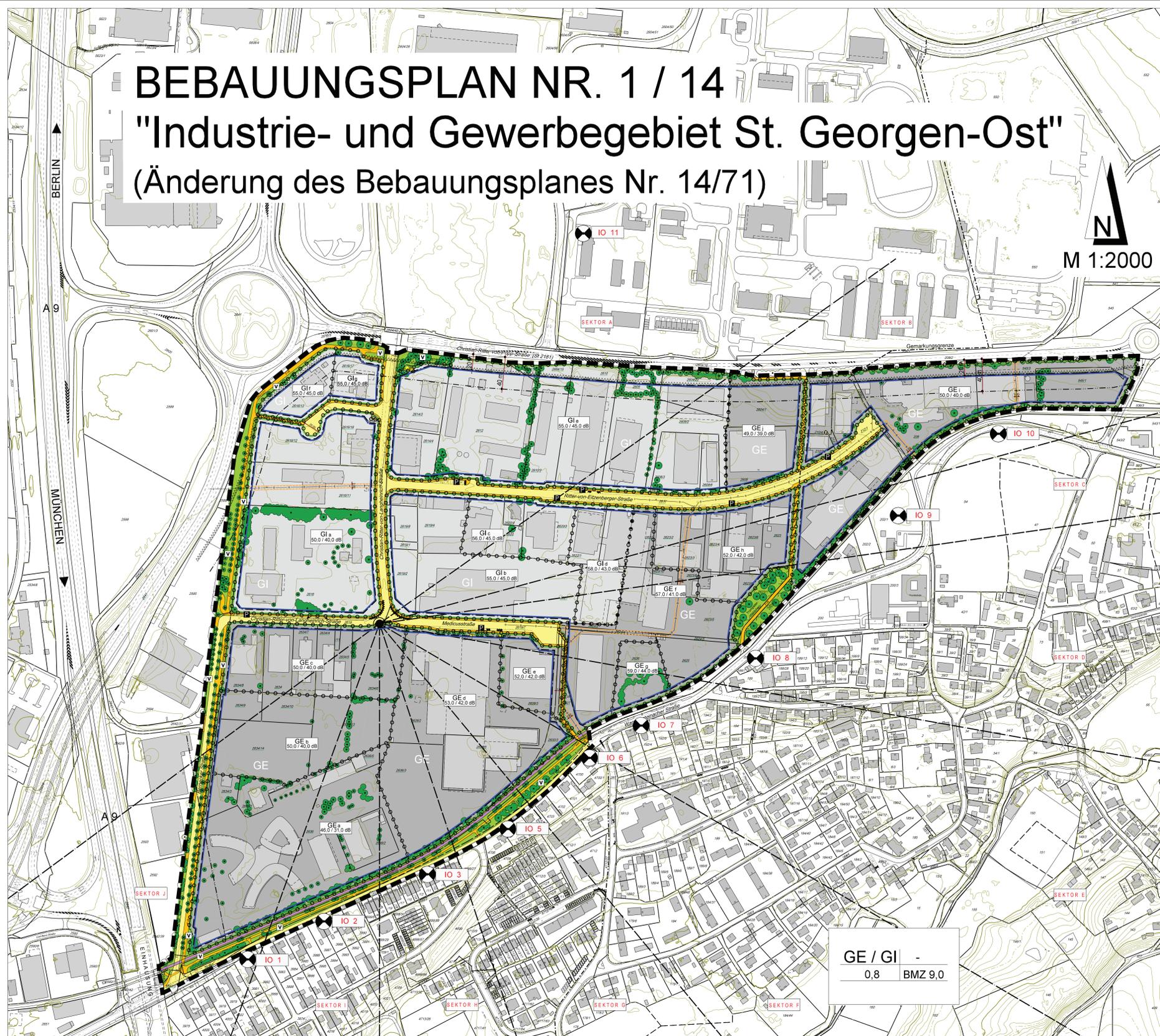
Bayreuth, 04.10.2019  
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)  
Oberbürgermeisterin

# BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 14

## "Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost"

### (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/71)



GE / GI -  
0,8 BMZ 9,0

#### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 / 14

**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).  
**Bauabstandsverordnung (BauABV)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785).  
**Bayrische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).  
**Planzonenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).  
**Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604).  
**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.  
**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237).  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).  
**Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

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

- GE** Gewerbegebiet (§ 9 BauGB)  
Vergnügungsstätten sind ausnahmslos unzulässig.
- GI** Industriegebiet (§ 9 BauNBVO)

Regelung zum Einzelhandel, die für alle GI und GE im Geltungsbereich gilt:  
Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) sind unzulässig.

Ausnahmsweise können im GE und GI Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben zugelassen werden, 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 zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten zählen gemäß SEEK (Teilfortschreibung 2018, Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018) für Bayreuth:

- Angel-, Jagd- und Reitanikel
- Auto-, Motorrad-, Motorrollerzubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtungen, -installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baustoffe, Bauelemente
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Elektrogrüßgeräte
- Elektroninstallationsmaterial
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel, -bedarf, -geräte, Pflanzen
- Innenjalousien und -rollos, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Kinderwagen
- Möbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen
- Rolläden und Markisen
- Tapeten
- Werkzeuge und Eisenwaren
- Zoortikel, Tiernahrung, lebende Tiere

#### GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

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

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB	
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
GE <sub>a</sub>	46	31
GE <sub>b</sub>	50	40
GE <sub>c</sub>	50	40
GE <sub>d</sub>	53	42
GE <sub>e</sub>	52	42
GE <sub>f</sub>	57	41
GE <sub>g</sub>	59	44
GE <sub>h</sub>	52	42
GE <sub>i</sub>	50	40
GE <sub>j</sub>	49	39
GI <sub>a</sub>	50	40
GI <sub>b</sub>	55	45
GI <sub>c</sub>	56	45
GI <sub>d</sub>	58	43
GI <sub>e</sub>	55	45
GI <sub>f</sub>	55	45
GI <sub>g</sub>	55	45

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis J mit dem dargestellten Ursprung  $x = 472200$ ,  $y = 5359050$  (Koordinatensystem GK 3° Bessel, Zone 4) erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, Zus}$ :

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK, Zus}$ in dB für Richtungssektor (Nord 0°)										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Summe
GE <sub>a</sub>	3	1	0	0	0	2	6	11	9	10	53
GE <sub>b</sub>	5	4	3	0	0	0	0	5	6	4	4
GE <sub>c</sub>	6	3	2	0	0	0	0	8	7	5	5
GE <sub>d</sub>	1	0	2	2	0	3	8	9	6	5	5
GE <sub>e</sub>	11	10	10	7	11	12	0	0	0	0	6
GE <sub>f</sub>	6	6	11	9	7	7	6	0	2	3	3
GE <sub>g</sub>	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0
GE <sub>h</sub>	5	3	2	7	4	2	1	0	0	0	0
GE <sub>i</sub>	3	6	10	6	6	5	4	3	1	1	1
GE <sub>j</sub>	7	8	5	7	8	7	5	1	0	3	3
GI <sub>a</sub>	11	11	10	10	5	2	0	12	12	10	10
GI <sub>b</sub>	9	6	5	8	6	8	0	0	4	3	3
GI <sub>c</sub>	7	4	2	3	2	3	0	0	0	0	0
GI <sub>d</sub>	7	3	1	2	12	8	2	0	2	4	4
GI <sub>e</sub>	10	5	4	5	4	4	0	0	3	2	2
GI <sub>f</sub>	6	5	3	6	1	2	0	5	4	4	4
GI <sub>g</sub>	13	10	7	9	7	8	0	10	10	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort  $i$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i} + L_{EK, Zus,k}$  zu ersetzen ist.

**Hinweise:**  
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).  
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Die Einhaltung der Geräuschkontingentierung kann durch technische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen, z. B. auch über eine begrünte Lärmschutzwand/-wall, erfolgen.  
An den Grundstücksgrenzen darf die Höhe einer begrünten Lärmschutzwand 7,50 m, bei optisch transparenter Ausführung 10 m, nicht überschreiten. Sollte eine optisch transparente Lärmschutzwand als Option gewählt werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen durchzuführen.

Abweichend von Art. 6 BayBO ist für bauliche Anlagen zum Schallschutz (z. B. Lärmschutzwand) keine Abstandsfläche erforderlich.

Der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingentierung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 9,0 Baumassenzahl (BMZ)

#### Geländeveränderungen, die mehr als +/- 1 m betragen, sind unzulässig.

#### BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNBVO)

- Baugrenze

Abstandsflächen Art. 6 BayBO findet Anwendung.  
§ 23 Abs. 5 BauNBVO findet Anwendung (insbesondere bei den Grundstückszu- und -ausfahrten).

#### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
-	-	-

#### VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
  - Gehsteig
  - Fuß- und Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Parkplätze
- Alle privaten PKW-Stellplätze sind einzuräumen.

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- 15 Zweckbestimmung: Elektrizität  
Hier: Trafostation

#### FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 I.V. mit Nr. 16 c BauGB)

Zur Sicherung eines geordneten Abfließens bei Starkregenereignissen wird für die Baugrundstücke eine maximale Regenwasserabfuhr in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussmenge beträgt 70 l/s pro Hektar. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (wie Stauraumkanal) auf dem Grundstück durch den Bauherren zu erfolgen.  
Hinweis: Bestehende Regelungen werden in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

#### ABWASSERLEITUNGEN, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (unterirdisch)  
Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom, TV-Kabel usw. sind unzulässig.

#### GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Mind. 10% der Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (unter Berücksichtigung von Gehölzbeständen) und dauerhaft zu unterhalten.

Die Alleebäume der Bernecker Strasse sind zu erhalten.

#### VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, HIER LICHTIMMISSIONEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Anstrahlen von Gebäuden in Richtung Wohngebiet ist nicht zugelassen.

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- .-.- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 5,00 Maßzahl
- o o o Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente  $L_{EK}$

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbot 20 bzw. 40 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG und Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG)
- Baubeschränkung 40 bzw. 100 m (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG)
- Gasleitung
- Abwasserkanal

#### HINWEISE

- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- Baum- und Heckenbestand (Standort nicht eingemessen)
- Gemarkungsgrenze
- Biotop (BT-0117-002)
- Immissionsort (IO)

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 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 SIVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeluchtungen und beleuchtete Werbeanlagen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9, der AS Bayreuth-Nord und zur angrenzenden Wohnbebauung nicht geblendet wird.

Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

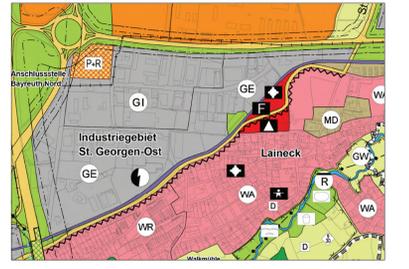
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn abgeleitet werden.

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

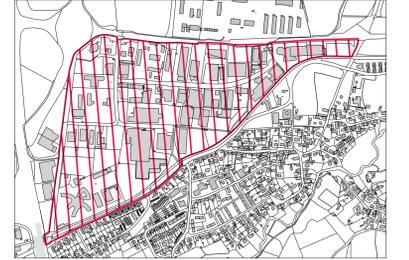
#### GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 03.09.2019 gem § 9 Abs. 8 BauGB
- Abschlussbericht IBAS vom 12.04.2019

#### AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



#### ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



**Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1/14**  
**"Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost"**  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/71)

Bearbeitet:	<i>W. W. W.</i>	01.03.2016 zul. gem. am 29.04.2019 auf. aktuell am 03.09.19	M 1:2000
Geprüft:	<i>P. W. W.</i>	Datum	Maßstab
<i>M. W. W.</i>		<i>J. W. W.</i>	
Dienststelle		Referat 4	
Verfahrensschritte			
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 29.01.2014		
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 3	am 21.02.2014	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 7	am 06.05.2016	
- Auslegung	am 09.05.2016	bis 06.06.2016	
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 28.11.2018		
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 18	am 14.12.2018	
- Auslegung	am 02.01.2019	bis 04.02.2019	
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am 29.05.2019		
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 8	am 07.06.2019	
- 2. Auslegung	am 17.06.2019	bis 18.07.2019	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 25.09.2019		
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	am 04.10.2019		
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom ..... Nr. ....			
wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen			
Inkrafttreten des Bebauungsplanes			
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)			
Nr. 3		am 21.02.2020	