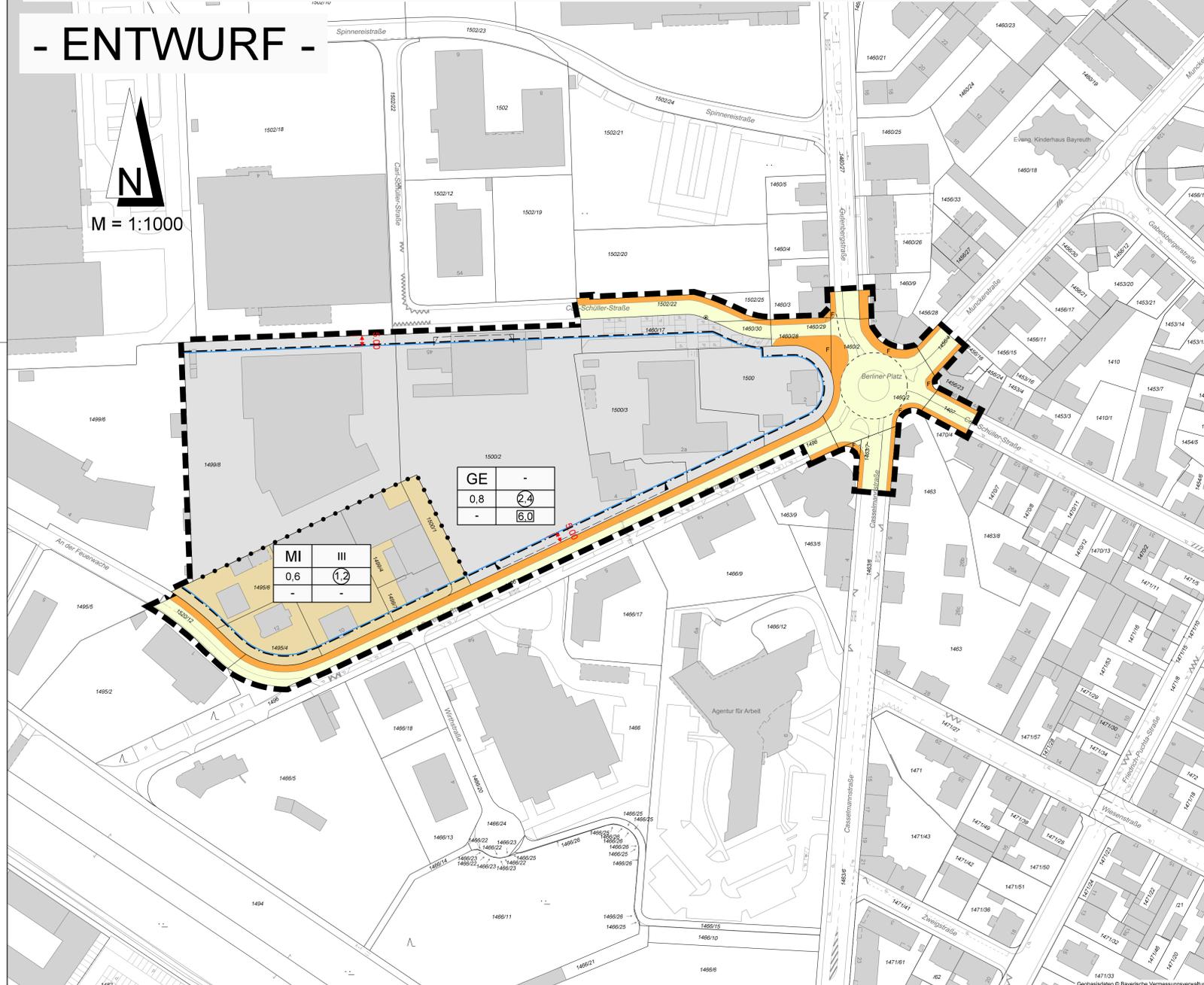


Bebauungsplan Nr. 1/21

"Gewerbe- und Mischgebiet Eduard-Bayerlein-Straße"

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 9/82, Nr. 13/82 und Nr. 6/83 TB 3)

- ENTWURF -



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/21

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

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

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

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ausschluss von Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandel) und Vergnügungstätigkeiten
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Ausschluss von Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandel), Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten

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

- z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung
- z.B. 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 6,0 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Abstandsflächen: Art.6 BayBO findet in der aktuellen Fassung Anwendung.
- Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) sind bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb der Baugrenze zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	Baumassenzahl (BMZ)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentlicher Fußweg
- Haupterschließung, Ein- und Ausfahrtsbereich für motorisierten Individualverkehr (MIV)
- Nebenerschließung (Ausschluss von Busverkehr): Ein- und Ausfahrtsbereich für motorisierten Individualverkehr (MIV)

MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 16c BauGB)

Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70l/s x ha Grundstücksfläche. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen.

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth) - ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bestehende und erhaltene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet Anwendung. Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Baumpflanzungen aufzulockern.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

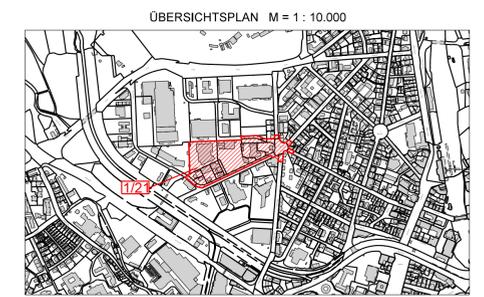
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Maßzahl in Meter
- Flurstücknummer
- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Nutzungsregelungen im Verkehrsraum (Bauliche Ausgestaltung, Straßenmarkierungen etc.)

HINWEISE ZUM WEITEREN VERFAHREN

- Architektonischer Realisierungswettbewerb
Die Bebauung und Nutzung der Flurstücke im GE soll im Rahmen eines architektonischen Realisierungswettbewerbs konkretisiert werden. Das Wettbewerbsergebnis bildet sodann die Grundlage für die qualifizierte und differenzierte Ausarbeitung des Bebauungsplandrawings Nr. 1/21 (insb. Festsetzungen zu Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Dachformen/-neigungen/-begrünungen) vor der öffentlichen Auslegung.
- Knotenpunkt Berliner Platz
Die Ausgestaltung des Knotenpunktes Berliner Platz als Kreisverkehrsanlage (Beschluss des Bauausschusses des Bayreuther Stadtrates vom 04.12.2018) mit optimierter Führung des Rad- und Fußverkehrs wird im Rahmen des Maßnahmenprogramms Radverkehrsförderung (Initiative Radentscheid) parallel zum weiteren Verfahren konkretisiert und im Bebauungsplandrawing Nr. 1/21 vor der öffentlichen Auslegung Berücksichtigung finden.
- Gutachten
Es werden aktuell verschiedene Fachgutachten erarbeitet (z.B. Immissionschutz, Naturschutz, Artenschutz, Wasserrecht/Bodenschutz, Verkehr), die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

GESONDERTE ANLAGE

Begründung vom 18.05.2021 gem. § 9 Abs. 8 BauGB.



BAYREUTH		
Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt		
Bebauungsplan Nr. 1/21 "Gewerbe- und Mischgebiet Eduard-Bayerlein-Straße" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 9/82, Nr. 13/82 und Nr. 6/83 TB 3)		
Bearbeitet: <i>A. Fischer</i>	18.05.2021	1:1000
Geprüft: <i>[Signature]</i>	Datum	Maßstab
<i>[Signature]</i> Dienststelle	<i>[Signature]</i> Referat 4	
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Nr.	am ..30.06.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 10	vom ..16.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 10	vom ..16.07.2021
- Auslegung	vom ..19.07.2021	bis ..20.08.2021
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr.	am ..
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.	vom ..
- Auslegung	vom ..	bis ..
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)	Nr.	am ..
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.	vom ..
- 2. Auslegung	vom ..	bis ..
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Nr.	am ..
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	Nr.	am ..
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr.	vom ..