

# **SATZUNG**

## **über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/20 „Wohngebiet im Unteren Rotmaintal“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16) der Stadt Bayreuth**

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 737), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), nachstehende Satzung beschlossen. Infolgedessen erlässt die Stadt Bayreuth folgende Satzung:

### **§ 1**

Die Nutzung und Bebauung der Flurstücke (TF = Teilfläche)

1512/8 TF; 1512/11 TF, 1545, 1545/1 TF, 1545/2 TF, 1545/3 TF, 1545/7, 1545/10 TF, 1545/13, 3682, 3682/5 und 3683/1 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.

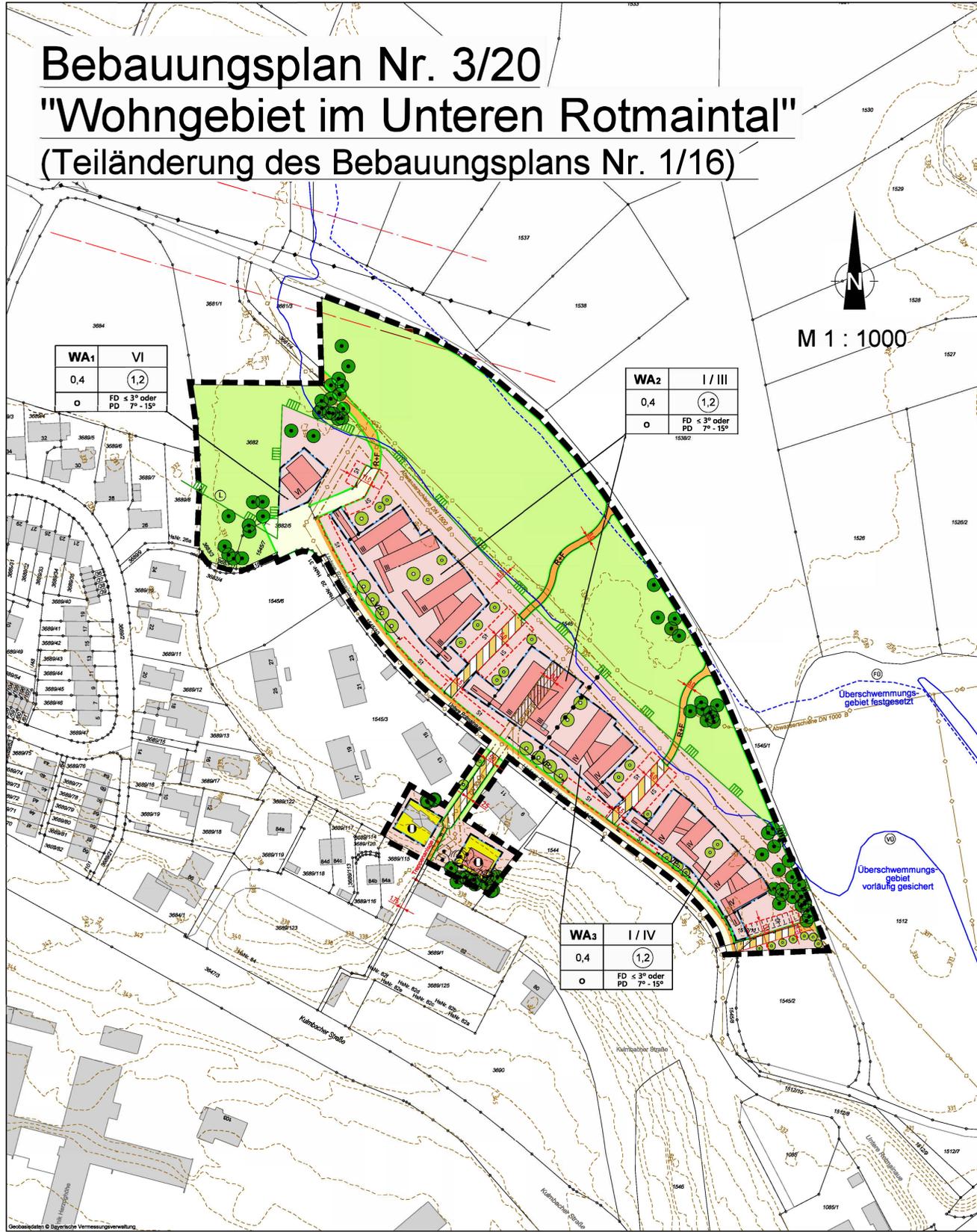
Bayreuth, den 20.01.2022  
STADT BAYREUTH

(Thomas Ebersberger)  
Oberbürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 3/20

## "Wohngebiet im Unteren Rotmaintal"

### (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1/16)



WA <sub>1</sub>	VI
0,4	1,2
o	FD < 3° oder PD 7° - 15°

WA <sub>2</sub>	I / III
0,4	1,2
o	FD < 3° oder PD 7° - 15°

WA <sub>3</sub>	I / IV
0,4	1,2
o	FD < 3° oder PD 7° - 15°

M 1 : 1000

#### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3/20

##### Rechtsgrundlagen:

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

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. 06. 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

**Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

**Satzung** der Stadt Bayreuth über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (**Freiflächengestaltungssatzung**) vom 28.10.2020

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

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>  
 Unzulässig sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem WA:  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen  
 - Beherbergungsbetriebe  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 - Anlagen für Verwaltung

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

- z. B. III / VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und Art. 83 Abs. 6 BayBO)  
 z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (gemäß § 19 BauNVO)  
 z. B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (gemäß § 20 BauNVO)

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Kellergeschosse unzulässig!

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

- o offene Bauweise  
 - Baugrenze

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baugrenze kann für Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,00 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet.

Überbauung der schraffierten Fläche innerhalb der Baugrenzen nur mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Treppenhäuser), in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth, zulässig

**Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.

##### BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- z. B. FD < 3° Flachdach, max. Dachneigung 3°  
 z. B. PD 7°-15° Pultdach, Dachneigung mind. 7°, max. 15°

Es gelten die Abstandflächen der BayBO (Art. 6).

Aufschüttungen und Abgrabungen +/- 1m sind nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

##### NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

- R+F öffentlicher Rad- und Fußweg  
 F öffentlicher Fußweg  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentliche Mischverkehrsfläche für R + F; Anliegerverkehr frei

##### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Blockheizkraftwerk

##### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

##### 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)

- Baumbestand (Standort nicht eingemessen)  
 Anpflanzung von Bäumen (Standortvorschlag)  
 Bäume zu fällen

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im WA<sub>1-3</sub> ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende und erhaltene Bäume können auf diese Zahl angerechnet werden.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet Anwendung.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flach- und Pultdächer (bis zu einer Dachneigung von 10°) aller Gebäude / baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück (Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen etc.) dauerhaft zu begrünen. Bei Hauptgebäuden besteht die Begrüpfungspflicht ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup>, bei Nebengebäuden und Nebenanlagen ab einer Gesamtfläche von 15 m<sup>2</sup>. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch technische Anlagen, nutzbaren Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (z.B. Photovoltaikanlagen), in Anspruch genommenen Flächen.

Freiflächen für private Kinderspielflächen sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsbegünstigter Lage befinden. Kinderspielflächen sind mit Sträuchern zu begrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze gem. DIN 18034 enthalten. Je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mind. 1,5 m<sup>2</sup> Spielfläche herzustellen, wobei eine Mindestgröße für einen Spielplatz von 60 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden darf. Der Kinderspielplatz ist mindestens mit einem Spielfeldbereich (Mindestgröße 4 m<sup>2</sup>) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Spielgelegenheit auszustatten. Bei der Planung des Kinderspielplatzes sollen die Nutzer mit einbezogen, Interessen von Kindern unterschiedlicher Altersgruppen und Fähigkeiten, verschiedener sozialer Schichten sowie von Jungen und Mädchen berücksichtigt werden (DIN 18034). Der Spielplatz sollte barrierefrei sein.

Es sind drei Stein- / Holzhaufen für Zauneidechsen an mikroklimatisch günstigen (besonnten) und möglichst ungestörten Standorten zu errichten.

Es sind an jedem Gebäude in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Fledermaus-Spalkkasten für die gebäudewohnenden Fledermausarten und/oder ein Vogelnistkasten für gebäudebrütende Vogelarten zu errichten.

##### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 BauGB)

- Kanal Bestand unterirdisch mit Leitungsrecht sowie erforderlicher Schutzzone  
 - Abwasserschne DN 1000 B, 1500 B  
 - Hauptsammler DN 400 B, 300 PVC / DN 1500 B

Die Einleitung von Oberflächenwasser muss gedrosselt erfolgen. Die Einleitungsmenge ist auf 70 l/s x ha zu begrenzen. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

##### Minimierung der Versiegelung:

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fuganteil) herzustellen.

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen einschl. deren Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 Zweckbestimmung: Stellplätze  
 Vorplätze: Überbauung unzulässig (Die Platzflächen sind qualitativ hochwertig mit Begrünungselementen (Bäume, Pflanzflächen) zu gestalten)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

##### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Landschaftsschutzgebiet "Unteres Rotmaintal" (Landschaftsschutzgebietsverordnung, LSG-VO)  
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 6a BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Oberirdische KV-Leitung mit Leitungsschutzzone

##### HINWEISE

- Maßzahl in Meter  
 Flurstück  
 bestehendes Gebäude  
 Bebauungsvorschlag  
 bestehende Grundstücksgrenzen  
 Höhenlinien

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

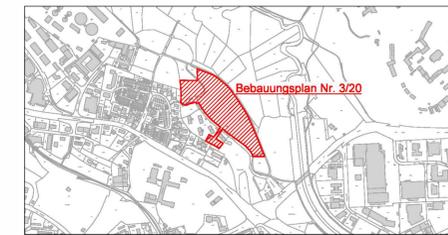
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Extremhochwasser, wie in den letzten Jahren in Bayern vermehrt aufgetreten, Teile des Gebiets betroffen sein können. Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitsbildung am Gebäude kommen. Bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sind die Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen zu berücksichtigen.

Durch die Nähe zur städtischen Kläranlage im Nordwesten des Geltungsbereichs sind je nach Wetter- und Windlage Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind Bodengutachten vorzulegen.

Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:  
 Begründung von 22.11.2021 gem. § 9 Abs. 8 BauGB

##### ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



##### AUSZUG AUS DEM AKTUELL WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10.000 zum Zeitpunkt der Planaufstellung



<b>BAYREUTH</b>			
Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt			
<b>Bebauungsplan Nr. 3/20</b>			
<b>"Wohngebiet im Unteren Rotmaintal"</b>			
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1/16)			
Bearbeitet:	Kaliva	21.06.2021	M 1 : 1000
Geprüft:	Wesinger	Datum	Maßstab
M 2 K 2		Referat 4	
Verfahrensschritte			
Beschluss des Stadtrats zur Durchführung eines Änderungsverfahrens (§ 13 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) am 21.07.2021			
Bekanntmachung des Beschlusses (§ 13 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 12 vom 27.08.2021			
Öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 vom 27.08.2021			
- Auslegung vom 06.09. bis 08.10.2021			
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 (§ 13 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB) am 15.12.2021			
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes am 20.01.2022			
Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 21.01.2022			
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) Nr. 1 vom 21.01.2022			