

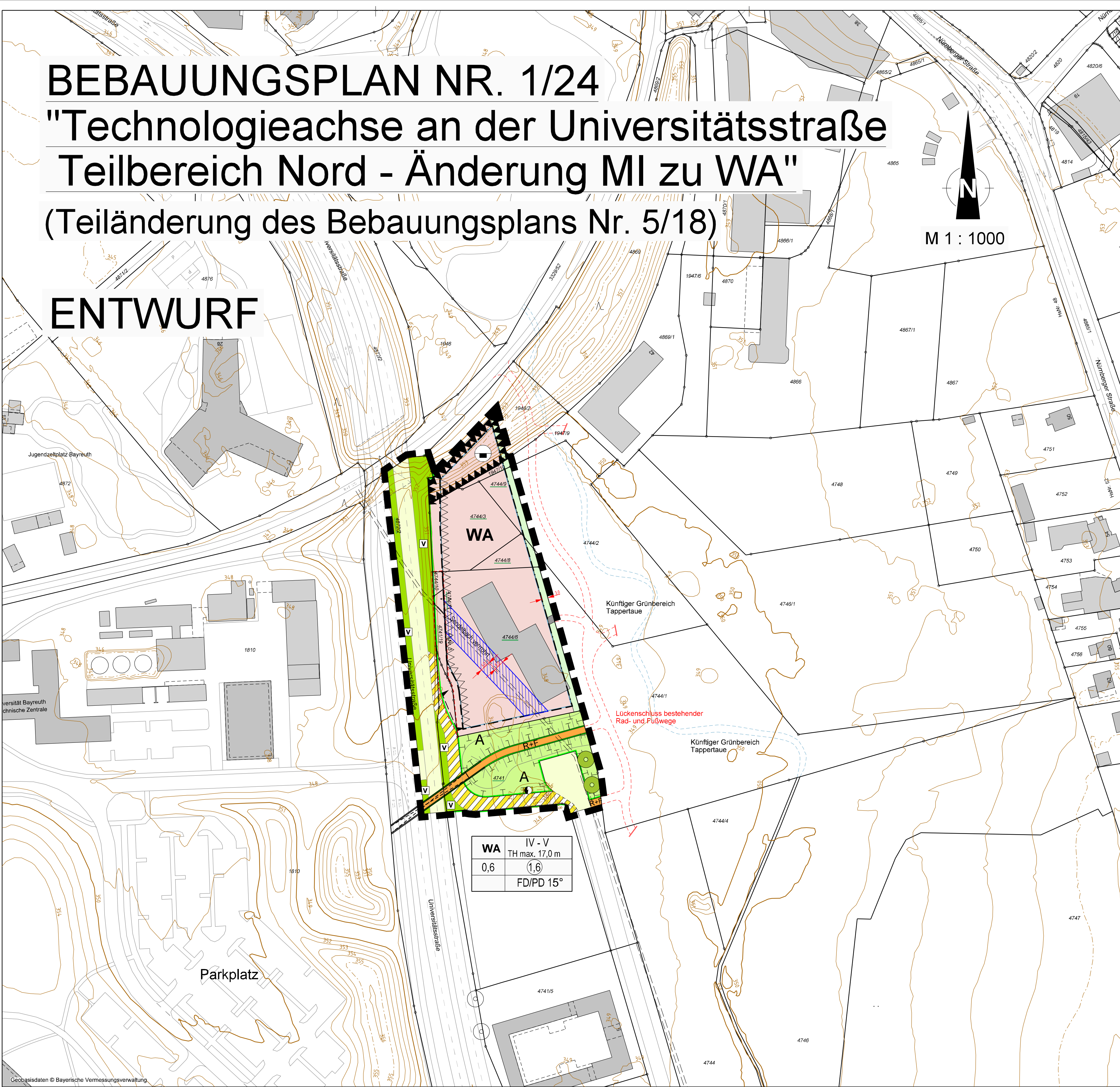
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/24

"Technologieachse an der Universitätsstraße"

Teilbereich Nord - Änderung MI zu WA

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/18)

ENTWURF



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/24

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01. 2024,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07. 2023,

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371),

Planzeichenverordnung 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-UG), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

IV - V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH max. 17,0 m	Traufhöhe max. 17,0 m über aktueller Geländeoberkante (349 m üNN in WA) als Höchstmaß (inkl. aller Aufbauten für Lüftung, Klima etc.)
z.B. 0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 1,6	Geschossflächenzahl (GFZ)

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

	Baugrenze
	Im Bereich des verrohrten Sendelbachs, inkl. Schutzraum, ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Überbauung mit Hochbauten nur zulässig bei vorheriger Verlegung des Sendelbachs ausserhalb der festgesetzten Baufenster.

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

FD	Flachdach (zwingend zu begrünen)
PD	Pultdach bis 15° Neigung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern nicht als Terrassen ausgebildet. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm Aufbau haben und ist mit Gräsern bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Fahrradstellplätze ab einer Fläche von 15 m², aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsvorbauten, Terrassen und Glasdächer. Ausgenormen von der Begrünungspflicht sind ebenfalls Flächen für technische Dachaufbauten.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zum künftigen öffentlichen Raum im Osten sind unzulässig. Einfriedungen innerhalb des Baugebiets sind bis max. 1,20 m Höhe nur ausnahmsweise zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) Traufhöhen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	Dachform, Dachneigung,

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

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslineie
	öffentlicher Rad- und Fußweg (R + F)
	privater Fußweg
	Verkehrsbegleitgrün
	Ein- und Ausfahrtbereich
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
	Brückenverbindung Universität - Innenstadt

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

Elektrizität

MASSNAHMEN UND TECHNISCHE EINRICHTUNGEN ZUR ERZEUGUNG UND NUTZUNG SOLARER ENERGIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstiger baulicher Anlagen sind auf mindestens 50% der Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen eines Baugrundstücks, bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren.

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

Sendelbach verrohrt

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

GRÜNLÄCHEN UND BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche

Mind. 20 % der Grundstücksflächen im WA sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

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

Zur Sicherung eines geordneten Abfließens bei Starkregenereignissen wird für die Baugrundstücke eine maximale Regenwasserableitung in die Sendelbachverrohrung festgesetzt. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück durch den Bauherren zu erfolgen. Konkrete Festsetzungen für die Wasserwirtschaft erfolgen im weiteren Verfahrensverlauf.

Hinweis:
Für die Niederschlagswassereinleitung in den Sendelbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Regenwasser-Nutzung / Rückhaltung:
Niederschlagswasser ist von den Dachflächen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimachutz.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abgrabungen

Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern oder ähnlichem anzugleichen. Geländeveränderungen ausserhalb der Flächen für Abgrabungen und innerhalb des Baugebiets sind ± 0,5 m zulässig.

BEFESTIGUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Unbebaute Flächen sind zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen, wie z.B. Stellplätze und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte Pflanzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Kiesgärten. Schottergärten und Kunstrasen in einem Umfang von mehr als 2% der Grundstücksfläche. Fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und mit einem mindestens 80 %igen Anteil an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich fallen nicht unter die Bezeichnung Kies- und Schottergärten.

Zuwegungen und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, die Verkehrssicherheit und die Barrierefreiheit zulassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

zu pflanzende Bäume

Pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche im WA sind mind. folgende Bepflanzungen vorzunehmen: 1 Baum, 2 Sträucher

Hinweis:
Bei Neupflanzungen sind standort- und klimagerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen A

- südlich des Fuß- und Radweges: Entwicklung von mageren Wiesenflächen, jegliche Düngung ist zu unterlassen, Mähgut ist abzufahren. Zusätzlich sind Steinschüttungen oder Steinmauern als Lebensraum für wärmeliebende Tiere (z.B. Reptilien) und Pflanzen an drei Stellen in einer Größe von etwa 100 m² neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Verbuschung ist zu vermeiden (Massnahme zum Artenschutz).
- nördlich des Fuß- und Radweges: Es sind mindestens etwa 1/3 der gekennzeichneten Flächen mit standortgerechten und regionalen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen.

Immissionsschutz

Schallschutzeinrichtungen sind notwendig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Nachweis ausreichenden Schallschutzes im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.
Konkrete Festsetzungen zum Immissionsschutz erfolgen nach Vorlage eines Schallschutzgutachtens im weiteren Verfahrensverlauf.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

	Umgrenzung von Flächen für Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE

	Maßzahl in Meter
	Flurstücknummer
	bestehende Grundstücksgrenze
	Höhenlinien
	bestehendes Gebäude
	künftige Rad- und Fußwegverbindung

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

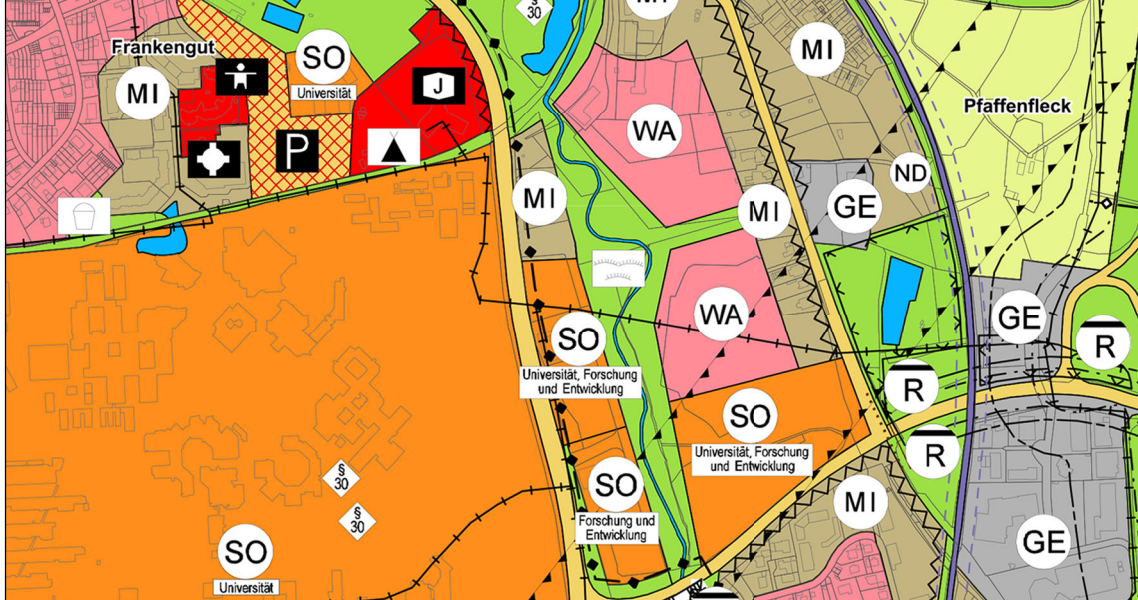
Begründung vom 05.02.2024 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM AKTUELL WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M = 1 : 10 000



Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt		
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/24 "Technologieachse an der Universitätsstraße" Teilbereich Nord - Änderung MI zu WA" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/18)		
Bearbeitet:	05.02.2024	1 : 1000
Geprüft:	Datum	Maßstab
Dienststelle	Referat 4	
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)	am 28.02.2024	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Amtsblatt Nr. 4	vom 15.03.2024	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)	vom 15.03.2024	
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4	vom 15.03.2024	
- Veröffentlichung	vom 18.03.2024 bis 15.04.2024	
Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB)	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB)	vom	
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.	vom	
- Veröffentlichung	vom	
Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am	
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	vom	
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.	bis	
- Veröffentlichung	vom	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger		Stadt Bayreuth (Siegel)
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes		am
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger		Stadt Bayreuth (Siegel)
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	
Nr.		vom
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger		Stadt Bayreuth (Siegel)