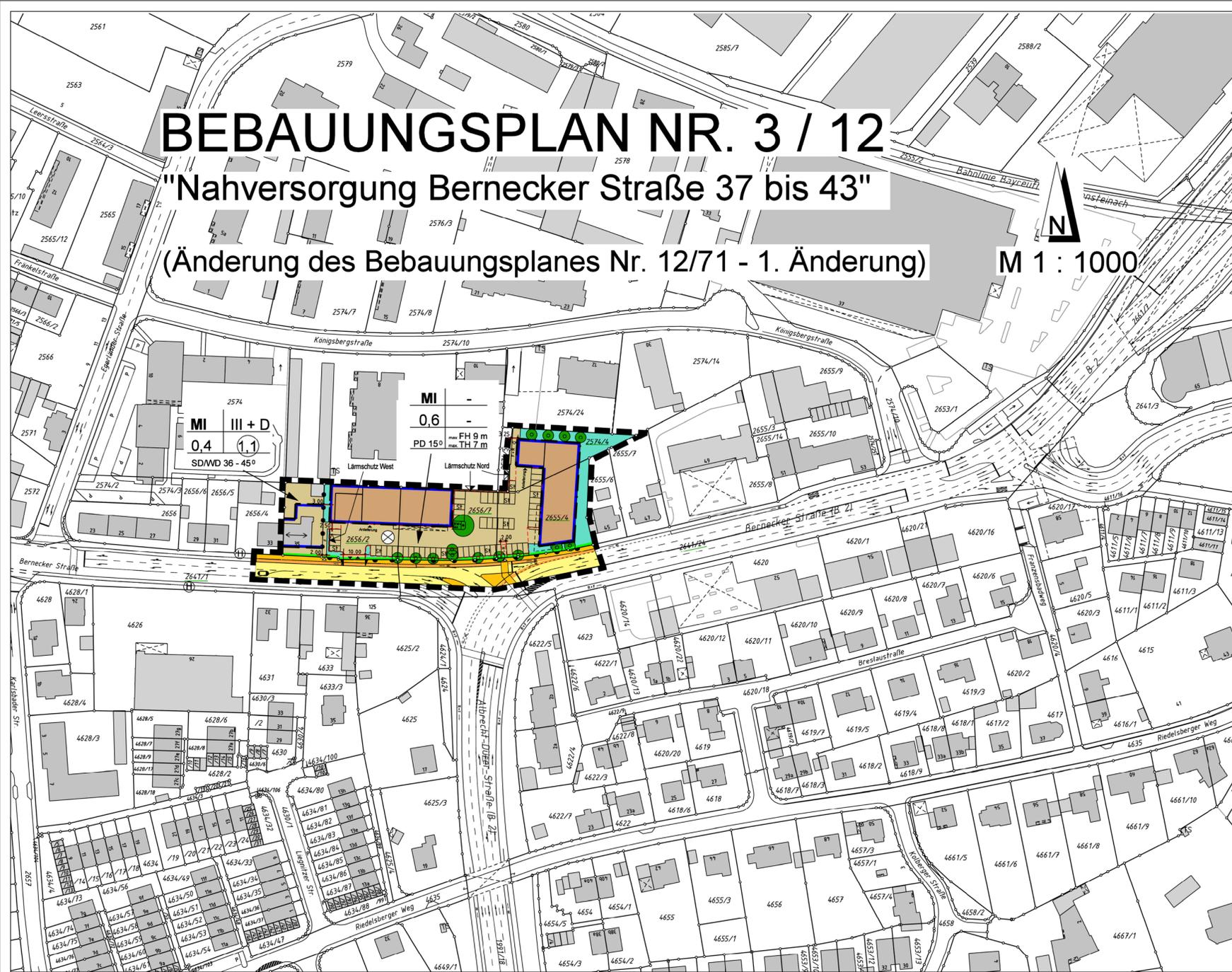


BEBAUUNGSPLAN NR. 3 / 12

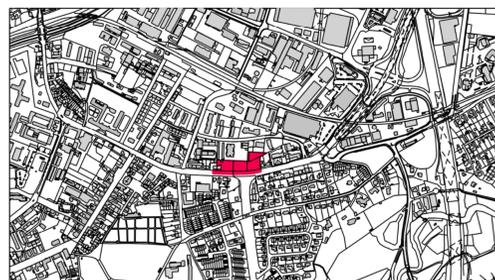
"Nahversorgung Bernecker Straße 37 bis 43"

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/71 - 1. Änderung)

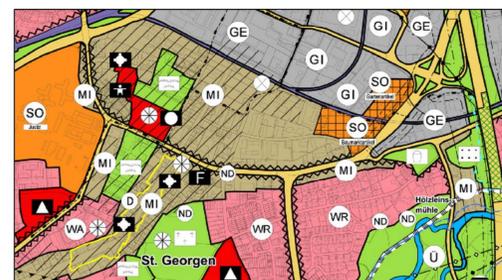
M 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 / 12

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689, 707),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind ausnahmslos unzulässig

Nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind zulässig.

Zum nahversorgungsrelevanten Sortiment zählen gem. Sortimentsliste des Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Bayreuth (SEEK):

- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
- Arzneimittel
- Reformwaren, Naturkost
- Zeitschriften, Zeitungen
- Blumen und Kleinpflanzen
- Nahrungs- und Genussmittel

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

- z. B. **0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
1,1 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
III + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. FH Firsthöhe als Höchstgrenze
max. TH Traufhöhe als Höchstgrenze

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche, die als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist

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

- 36 - 45°** Dachneigung 36 - 45°
- SD, WD** Satteldach, Walmdach
- 15°** Dachneigung bis max. 15°
- PD** Pultdach
- Firstlinie

NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, Dachneigung	Traufhöhe Firsthöhe

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Radweg
- Ein- und Ausfahrt
- Zugang für Fußgänger (F) und Radfahrer (R)
- Ein- und Ausfahrtsverbot

- Fußgänger-Querungsanlage
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), einschließlich deren Zu- und Abfahrten.
- Stellplätze außerhalb der umgrenzten Fläche sind unzulässig.

BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

- Zu pflanzende Bäume - heimischer Laubbaum - Pflanzgröße 18/20 cm
- Zu erhaltender Baum

GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück zurückzuführen. Es wird eine Regenwasserentwässerung in den öffentlichen Kanal von max. 60 l/s genehmigt.

Zur Verminderung der Auswirkung auf die Grundwasserneubildung sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. (z. B. Betonsteinpflaster mit großem Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Spaltfügen, wassergebundene Decke)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Maßzahl
- Lärmschutz Nord: (siehe Lärmprognose)
- Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden mindestens 3 m hoch, Absorption mindestens 9 dB(A)
- Der für die Fußgängerzuführung von der Königsbergstraße erforderliche Durchgang ist entlang des Anlieferungsbereiches zu führen, die Lärmschutzwand ist mind. 1,50 m mit dem Gebäude zu überlappen.

Lärmschutz West: (siehe Lärmprognose)

- "Einhausung" mit geschlossener Rückwand mindestens 2 m hoch, Überdachung mindestens 2/3 der Tiefe des Parkplatzes (Materialien: ≥ 115 mm Mauerwerk oder 30 mm Holzbohlen mit dichten Abschlüssen an den Stützen oder 10 mm Einscheibensicherheitsglas oder Kunststoffverglasung, dichte Wandbaustoffe mit einem Flächengewicht von mind. 20 kg/m²).

Lärmabstrahlende Haustechnik wie Lüftungsanlagen, Kühlaggregate, Heizungen usw. sind nach Süden in Richtung Bernecker Straße auszurichten.

KENNZEICHNUNG

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Fernmelde- und Telekommunikationsanlagen:
 Unterirdische Fernmeldekabel, Telekommunikationsanlagen und sonstige unterirdische Leitungen sind zu schützen und zu sichern. Pflanzabstände sind zu beachten.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

- bestehende Bebauung
- mögliche Bebauung
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer

GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 29.11.2012 gem § 9 Abs. 8 BauGB

Verkehrsuntersuchung der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH (Juli 2012)

Lärmprognose der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH (Juli 2012)



Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 / 12 "Nahversorgung Bernecker Straße 37 bis 43"

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/71 - 1. Änderung)

Bearbeitet:	17.02.2012	1 : 1000
Geprüft:	geänd.: 29.11.2012	Datum
		Maßstab
Verfahrensschritte		

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)	am ... 28.03.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 6 vom 27.04.2012
Bekanntmachung zur Entbehrllichkeit der Umweltprüfung und der Möglichkeit zur Äußerung zur Planung (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB)	Nr. 6 vom 27.04.2012
- Bekanntmachung im Amtsblatt	vom 30.04.2012 bis 14.05.2012
- Einsichtnahemöglichkeit	
(\$ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	am ... 26.09.2012
Öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 14 vom 12.10.2012
- Auslegung	vom 22.10.2012 bis 22.11.2012
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 (§ 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)	
	am ... 19.12.2012
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am ... 01.02.2013
	Nr. 2 vom 01.02.2013