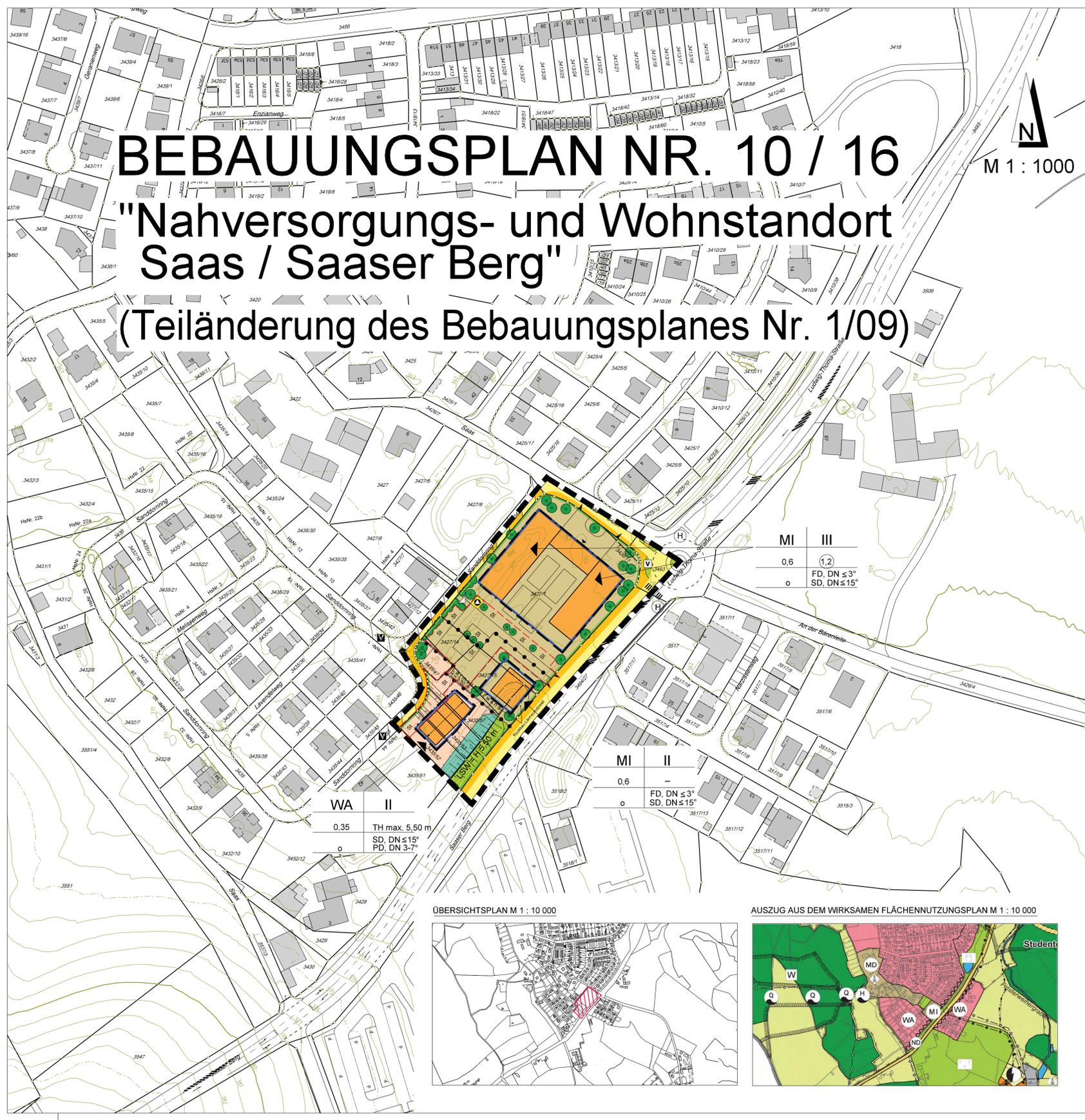


# BEBAUUNGSPLAN NR. 10 / 16

## "Nahversorgungs- und Wohnstandort Saas / Saaser Berg"

### (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/09)



M 1 : 1000



**WA II**  
 0,35 TH max. 5,50 m  
 SD, DN ≤ 15°  
 PD, DN 3-7°

**MI II**  
 0,6  
 FD, DN ≤ 3°  
 SD, DN ≤ 15°

**MI III**  
 0,6  
 1,2  
 FD, DN ≤ 3°  
 SD, DN ≤ 15°

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000

### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 / 16

**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 Art. 6 Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551),
- Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. 89),
- 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),
- Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, - **Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.**
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
 Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, - **Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.**  
 Es sind nur Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen gem. Städtebaulichem Entwicklungskonzept 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, §§ 16 ff. BauNVO)

- z. B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. **0,35** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- TH max. 5,50 m Traufhöhe max. 5,50 m über Gehweg
- Geländeveränderungen**, die mehr als +/- 1 m betragen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

**Abstandsflächen** Art. 6 BayBO findet Anwendung.

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

- SD, DN ≤ 15° Satteldach, Dachneigung max. 15°; kein Kniestock
- PD, DN 3-7° Pultdach, Neigung 3-7°
- FD, DN ≤ 3° Flachdach, max. Neigung 3°
- ← → Firstrichtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt die zulässige Höhe von Einfriedungen maximal 80 cm.

**NUTZUNGSSCHABLONE**

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

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Gehweg
- Zugang für Fußgänger und Radfahrer
- Ein- und Ausfahrtsbereich für motorisierten Individualverkehr
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

- öffentliches Grün
- Verkehrsbegleitgrün
- privates Grün
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. hier: Lärmschutzwall (siehe schalltechnische Berichte, BASIC GmbH)  
 ●●● zu pflanzende Bäume (ohne Standortbindung)  
 ●●●●● zu pflanzende, geschlossene Hecken- oder Sträucherreihen, (ohne Standortbindung) mit einer Höhe von 80 cm.
- Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum, in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth, zu pflanzen.

#### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Standort für Müllentsorgung (als geschlossenes Gebäude)

#### WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Mischwasserkanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltmaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

Bei Flachdach sind die Dachflächen zur Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Dachbegrenzung zu versehen.

#### SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmschutzwand (siehe schalltechnische Berichte, BASIC GmbH)

#### HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

- bestehende Bebauung
- mögliche Bebauung
- Flurstücksnummer
- bestehende Flurstücksgrenze
- Höhenlinien

#### HINWEIS

Vor dem partiellen Rückbau des Lärmschutzwalls ist eine Beprobung und Untersuchung des abgelagerten Aushubmaterials erforderlich.

#### GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 05.10.2016, geänd. am 07.03.2017, gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- Schalltechnischer Bericht, BASIC GmbH, vom 21.10.2016
- Schalltechnischer Bericht, BASIC GmbH, vom 11.02.2011

<b>BAYREUTH</b>		
Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt		
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 10/16</b>		
<b>"Nahversorgungs- und Wohnstandort Saas / Saaser Berg"</b>		
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/09)		
Bearbeitet:	05.10.2016 geänd.: 07.03.2017	1 : 1000
Geprüft:	Datum	Maßstab
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) am <b>26.10.2016</b>		
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. <b>18</b> vom <b>11.11.2016</b>		
Bekanntmachung zur Entberichtigung der Umweltprüfung und der Möglichkeit zur Äußerung zur Planung (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. <b>18</b>	vom <b>11.11.2016</b>
- Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Äußerungsmöglichkeit	vom <b>14.11.2016</b>	bis <b>28.11.2016</b>
Gelegenheit für die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) vom <b>14.11.2016</b> bis <b>28.11.2016</b>		
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) am <b>29.03.2017</b>		
Öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. <b>18</b>	vom <b>28.04.2017</b>
- Auslegung	vom <b>08.05.2017</b>	bis <b>08.06.2017</b>
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) am <b>08.06.2017</b>		
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. <b>12</b>	vom <b>04.08.2017</b>
- 2. Auslegung	vom <b>04.08.2017</b>	bis <b>04.08.2017</b>
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB) am <b>19.07.2017</b>		
Inkrafttreten des Bebauungsplanes am <b>04.08.2017</b>		
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) Nr. <b>12</b> vom <b>04.08.2017</b>		