

SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10/16 " Nahversorgungs- und Wohnstandort Saas/Saaser Berg" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1/09) der Stadt Bayreuth

Die Stadt Bayreuth erlässt 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 Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), nachstehende Satzung:

§ 1

Die Nutzung und Bebauung der Flurstücke (TF = Teilfläche)

3426/7 TF, 3426/11, 3427/1, 3427/14, 3427/15, 3435 TF, 3435/47, 3435/52, 3435/53, 3435/54 TF, 3435/57, 3493 TF und 3494/27 TF jeweils 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, 19.07.2017
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)
Oberbürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN NR. 10 / 16

"Nahversorgungs- und Wohnstandort Saas / Saaser Berg"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/09)

M 1 : 1000

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),
Bauabstandsverordnung (BauAVO) 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, BayRS 2132-14), 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 Vergnügungstätten 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):
 Δ Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
 Δ Arzneimittel
 Δ Reformwaren, Naturkost
 Δ Zeitschriften, Zeitungen
 Δ Blumen und Kleinpflanzen
 Δ 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.

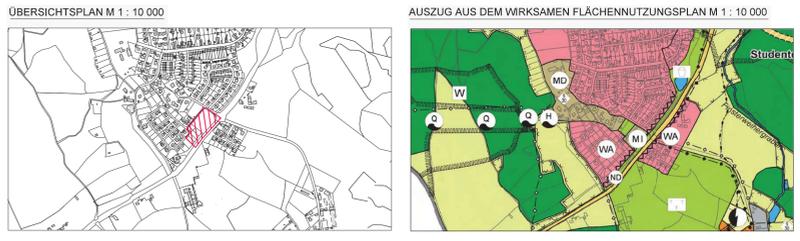
AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

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
 - Vorkerungen 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 Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

Bei Flachdach sind die Dachflächen zur Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Dachbegrünung 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

BAYREUTH
 Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 10/16

"Nahversorgungs- und Wohnstandort Saas / Saaser Berg"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/09)

Bearbeitet:	05.10.2016	1 : 1000
Geprüft:	geänd.: 07.03.2017	Datum
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)	am 26.10.2016	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 18 vom 11.11.2016	
Bekanntmachung zur Entbehrllichkeit der Umweltprüfung und der Möglichkeit zur Außenprüfung zur Außenprüfung	Nr. 18 vom 11.11.2016	
Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 18 vom 14.11.2016	bis 28.11.2016
Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Außenprüfung	am 14.11.2016	bis 28.11.2016
Geltendmachung für die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	am 14.11.2016	bis 28.11.2016
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	am 29.03.2017	
Öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	Nr. 7 vom 28.04.2017	
Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 7 vom 08.05.2017	bis 08.06.2017
Auslegung	am 08.05.2017	bis 08.06.2017
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Nr. vom	
Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. vom	
- 2. Auslegung	Nr. vom	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB)	am 19.07.2017	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	am 04.08.2017	
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr. 12 vom 04.08.2017	