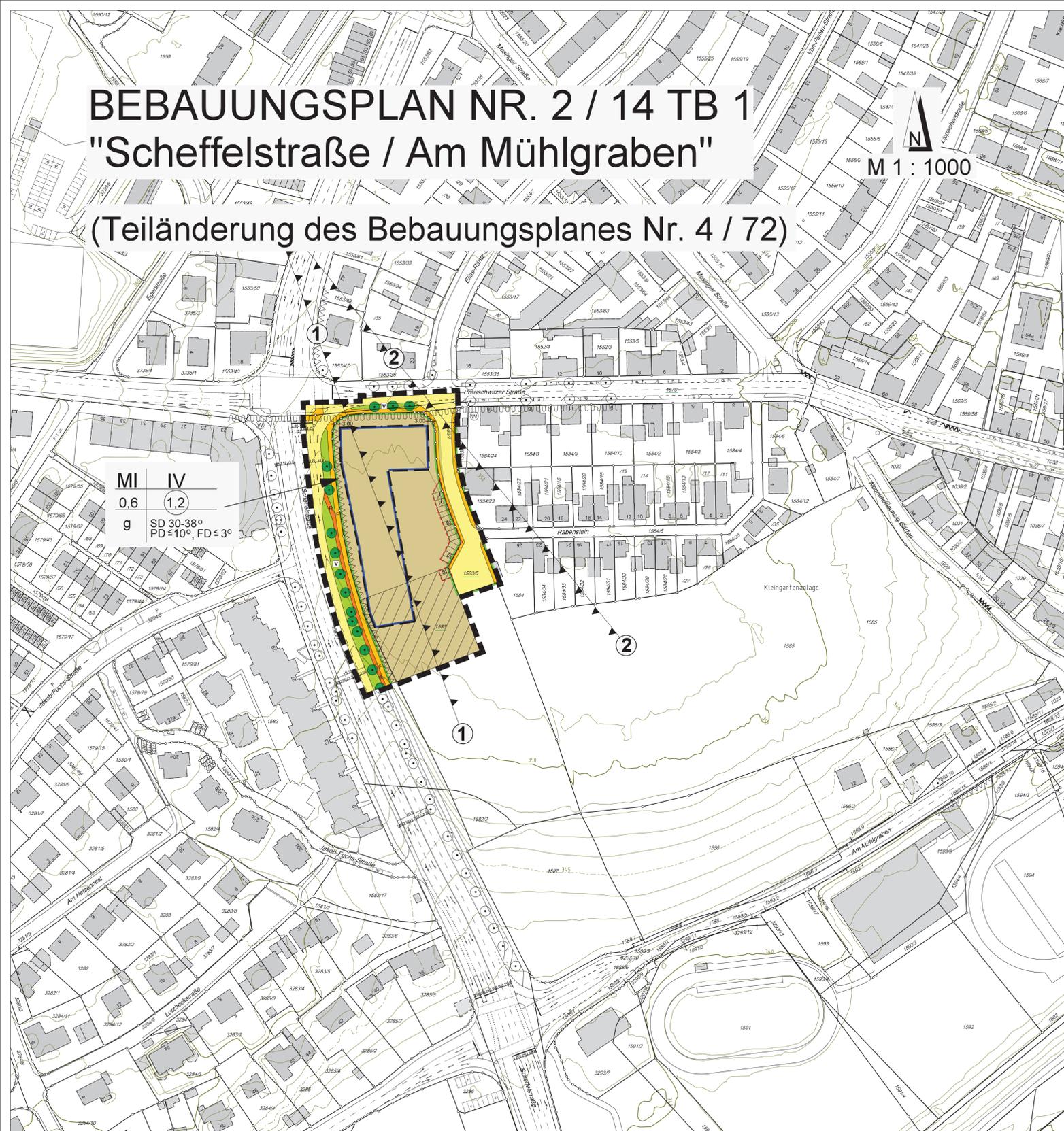


# BEBAUUNGSPLAN NR. 2 / 14 TB 1

## "Scheffelstraße / Am Mühlgraben"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 4 / 72)



N  
M 1 : 1000

### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 / 14 TB 1

#### 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, BayRS 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),

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372),

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005,

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839),

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

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen,  
- **Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.**

Nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen,  
- **Vergnügungsstätten sind unzulässig.**

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

z. B. **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z. B. **0,6** Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. **1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)

#### Geländeveränderungen, die mehr als +/- 2 m betragen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

**MI** im gekennzeichneten Bereich sind +/- 3 m zulässig.

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

**g** geschlossene 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 30 - 38° Satteldach, Dachneigung von min. 30° bis max. 38°

PD ≤ 10° Pultdach, max. Neigung 10°

FD ≤ 3° Flachdach, max. Neigung 3°

#### NUTZUNGSCHABLONE

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

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Radweg
- Fußweg

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

Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

#### Flach- und Garagdächer sind zu begrünen.

#### 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)

zu erhaltende Bäume (nicht eingemessen)

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum, in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth, zu pflanzen.

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
- Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig  
- Garagen und Carport sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

**Minimierung der Versiegelung:**  
Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und Pkw-Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Stickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

**Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ausnahmsweise zugelassen werden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Hier: Schallschutzvorkehrungen, bauliche Anlagen zum Schallschutz außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN - PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die zur Preuschwitzer Straße und Scheffelstraße orientierten Fassaden und Gebäudeteile befinden sich im Lärmeinwirkungsbereich des Straßenverkehrs des jeweilig relevanten Straßenabschnittes.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, unter Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für MI (60 dB(A) Tags / 50 dB(A) nachts), sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (z. B. Aufenthaltsräume, Schlafräume) bauliche oder technische Vorkehrungen nach DIN 4109 vom November 1989 (Schallschutz im Hochbau) zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Bei- und Entlüftungseinrichtungen sind zur lärmzugewandten Seite mit technischen Vorkehrungen nach DIN 4109 vom November 1989 (Schallschutz im Hochbau) zum Schutz vor Außenlärm zu versehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Lärmpegelbereiche einzelner Fassaden gem. Schalltechnischer Bericht der FA, BASIC Bayreuth vom 15.08.2016 in Verbindung mit DIN 4109, Tabelle 8 vom November 1989:  
- die Westfassaden des MI entlang der Scheffelstraße befinden sich im Lärmpegelbereich V 71-75 dB(A),  
- die Nordfassaden und Südfassaden des MI befinden sich im Lärmpegelbereich IV 66-70 dB(A),  
- die Ostfassade (Giebelseite) des MI befindet sich im Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A),  
- die Ostfassaden des MI befinden sich im Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A).

In Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungen sind die gem. DIN 4109, Tabellen 8 und 9 vom November 1989 geforderten Schalldämmmaße für Außenbauteile herzustellen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthalts- und Erholungsbereiche im Außenbereich sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 vorzusehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

#### HINWEISE

- Maßzahl
- Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- Weitere Wasserschutzzone (nachrichtliche Übernahme)
- Höhenlinien

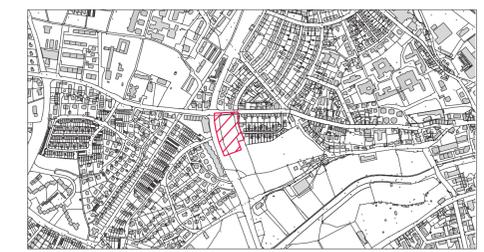
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften - hier DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau vom November 1989") können bei der Stadt Bayreuth, Stadtplanungsamt im 9. Obergeschoss des Neuen Rathauses, Luitpoldplatz 13, 95444 Bayreuth eingesehen werden.

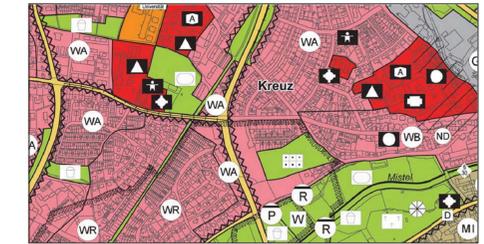
Richtfunktrasse

- 1 Gebäudehöhe und Baukräne dürfen max. Höhe von **18 m** nicht überschreiten (Bezugshöhe 352 m üNN)
- 2 Gebäudehöhe und Baukräne dürfen max. Höhe von **18 m** nicht überschreiten (Bezugshöhe 348 m üNN)

Anfallendes Oberflächenwasser aus Dach- und Verkehrsflächen darf nur gedrosselt mit einer Abflussspende von 70 l/s x ha in den Mischwasserkanal DN 400 in der Scheffelstraße eingeleitet werden.



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000

#### ÜBERSICHTSPLAN "Externe Ausgleichsfläche" M 1 : 5000



Externe Ausgleichsfläche:  
"SCHLOSSRANGEN" 3193 m² -  
(Flurstücksnummer 165/2 TF der Gemarkung Thiergarten)

Ziel der Maßnahmen:  
Neuanlage von bachbegleitenden Gewässern (mehreren kleinen Teichen) mit Entwicklung einer naturnahen Saumvegetation. Aufweitung und Anstauung von Drainagegräben. Extensive Wiesennutzung (zweimalige, im Bereich der Tümpel einmalige Mahd).

#### GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 30.01.2017 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- Schalltechnischer Bericht der Fa. BASIC Bayreuth  
"BV Bebauungsplan Nr. 2/14, Scheffelstraße / Am Mühlgraben, vom 15.08.2016"

- Eingriffs-/Ausgleichsflächenplan "Scheffelstraße / Am Mühlgraben TB 1" vom 28.09.2016

BAYREUTH Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt		
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 2/14 TB 1</b> "Scheffelstraße / Am Mühlgraben" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 4/72)		
Bearbeitet: <i>S. H. / H. H.</i>	31.01.2014 geändert: 28.09.2016 angepasst: 30.01.2017	1 : 1000
Geprüft: <i>H. H.</i>	Datum	Maßstab
<i>M. P.</i> Dienststelle		
<i>G. H.</i> Referat 4		
Verfahrensschritte zur Planaufstellung		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am ..26.03.2014	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. ....6	vom 25.04.2014
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. ....6	vom 25.04.2014
- Auslegung	vom 28.04.2014	bis 26.05.2014
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am ..28.09.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. ....17	vom 21.10.2016
- Auslegung	vom 31.10.2016	bis 01.12.2016
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 BauGB)		am ..22.02.2017
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken		
	vom ..	Nr. ....
wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen		am ..01.09.2017
Inkrafttreten des Bebauungsplanes		am ..01.09.2017
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		
	Nr. ....14	vom 01.09.2017