SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/13 "Am Glockengut" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/75) 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 (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458) 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 Grundstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche) der Gemarkung Bayreuth:

1715/3, 1715/4, 1715/8, 1724, 1724/1, 1724/2, 1724/3, 1724/4, 1725/2, 1725/12, 1725/54, 1728/4, TF 1726/8, 1728/5, 1728/6, 1728/7, 1728/21, TF 3346/2, 3346/4, 3346/6, TF 3329/2 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 beigefügt.

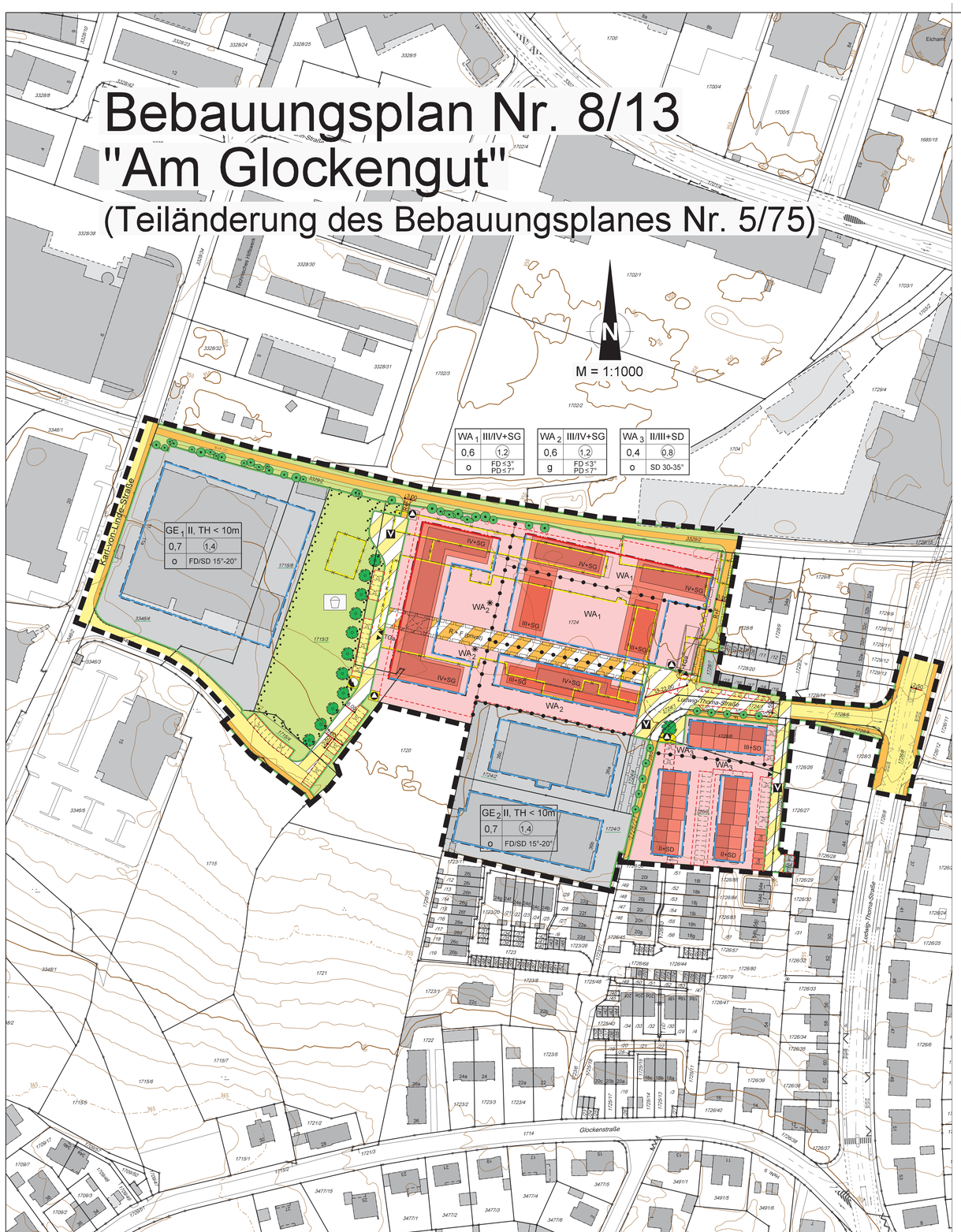
§ 2

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, 26.10.2016
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)
Oberbürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 8/13
"Am Glockengut"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/75)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8/13

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 des Gesetzes 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 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 Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl S. 296),

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 und

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1487).

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA_1, WA_2 bzw. WA_3
Nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Tankstellen unzulässig
- Gartenbaubetriebe unzulässig

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GE_1: max. zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel
tags 55 nachts 47 dB (A)
keine festen und flüssigen Brennstoffe zulässig

GE_2: max. zulässiger Dauerschallpegel
tags 55 nachts 40 dB (A)
keine festen und flüssigen Brennstoffe zulässig
ausschließlich nicht störendes Gewerbe zulässig

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

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und Art. 83 Abs. 7 BayBO)

z.B. SG — Staffelgeschoss, wobei die Aussenwände mind. 1,5 m einzurücken sind, max. 2/3 der Grundfläche.

z.B. TH<10m — Traufhöhe max. 10 m über Geländeoberkante

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
Bei unterirdischen Bauteilen kann ausnahmsweise eine GRZ von max. 0,9 zugelassen werden, wenn entsprechende Kompensationsmaßnahmen der Grünordnung nachgewiesen werden.

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

Geländeveränderungen, die mehr als +/- 2 m betragen, sind unzulässig.

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

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Baulinie (gilt ausschließlich für oberirdische bauliche Anlagen)

Baugrenze

Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baulinie kann für Erker, Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,50 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet.

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° - 35° — Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis max. 35°; kein Kniestock

PD ≤ 7° — Pultdach, max. Neigung 7°

FD ≤ 3° — Flachdach, max. Neigung 3°

Einfriedungen: Zaunanlagen nicht höher als 1,20 m.

NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

R+F — öffentlicher Rad- und Fußweg

F — öffentlicher Fußweg

privater Rad- und Fußweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 3,00 m herzustellen.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abfall

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Spielplatz/Bolzplatz/Spielwiese

MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind bei Flachdächern Dachbegrünungen vorzunehmen!

Hinweis:
Bei Neupflanzungen sind vorrangig heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
Qualifizierte Grünordnungs-/ Freiflächenplanungen sind Bestandteil des "Grünordnungsplanes Glockengut", der als Anlage der Begründung beiliegt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ausreichende Maßnahmen der Grünordnung auf Grundlage des Grünordnungsplanes Glockengut nachzuweisen.

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für die Baugrundstücke wird eine maximale Regenwasserableitung in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (wie Stauraumkanal) auf dem Grundstück durch den Bauherrn zu erfolgen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen einschl. deren Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplatz

Ga — Zweckbestimmung: Garage; alternativ auch Stellplätze oder Carports zulässig

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

TGa — Tiefgarage (Hauptzu-/ausfahrt mit Einhausung)

Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

WEITERE FESTSETZUNGEN

Schallschutz:
Für die Westfassade und Südfassade des dem Bolzplatz zugewandten Baufeldes des WA_2 ✳ sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen (Schallschutzfenster mit einem Labor-Schalldämm- Maß von ≥ 39 dB; siehe Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung , Bebauungsplan Nr. 8/13 "Am Glockengut", Bayreuth, der Fa. IBAS vom 13.05.2016). Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren

HINWEISE

6.50 — Maßzahl in Meter

1724 — Flurnummer

bestehende Gebäude

abzubrechende Gebäude

bestehende Sträucher und Bäume (Standorte nicht eingemessen)

mögliche geplante Bebauung

bestehende Grundstücksgrenze

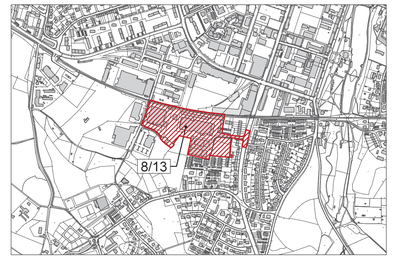
vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

Höhenlinien

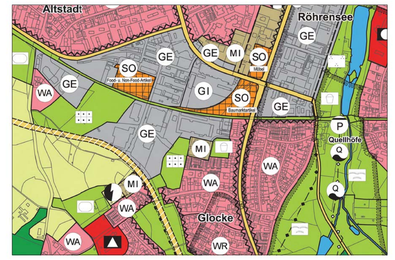
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 27.09.2016 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung, Bebauungsplan Nr. 8/13 "Am Glockengut", Bayreuth, der Fa. IBAS vom 13.05.2016



ÜBERSICHTSPLAN - Maßstab = 1 : 10.000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Maßstab = 1 : 10.000

BAYREUTH

Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 8/13
"Am Glockengut"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 5/75)

Bearbeitet:		29.10.2013 geä. am 21.06.2016 geä. am 27.09.2016	1:1000
Geprüft:		Datum	Maßstab
Dienststelle		Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	18.12.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 2 vom	31.01.2014
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 2 vom	31.01.2014
- Auslegung	vom 03.02.2014 bis	03.03.2014
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	15.07.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 11 vom	07.08.2015
- Auslegung	vom 17.08.2015 bis	17.09.2015
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am	29.06.2016
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 11 vom	08.07.2016
- 2. Auslegung	vom 18.07.2016 bis	18.08.2016
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	26.10.2016
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am Nr. 7 vom	28.04.2017 28.04.2017