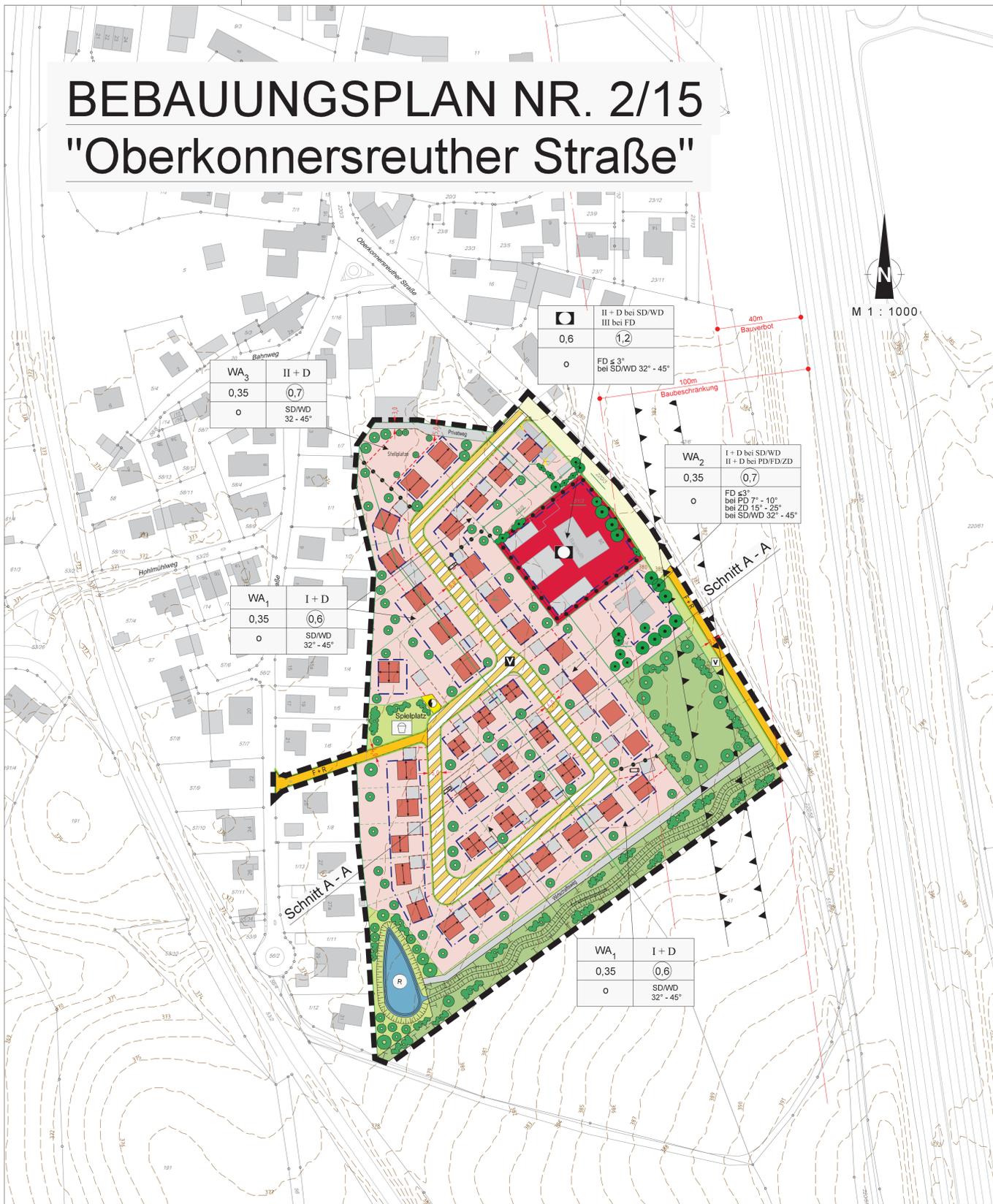
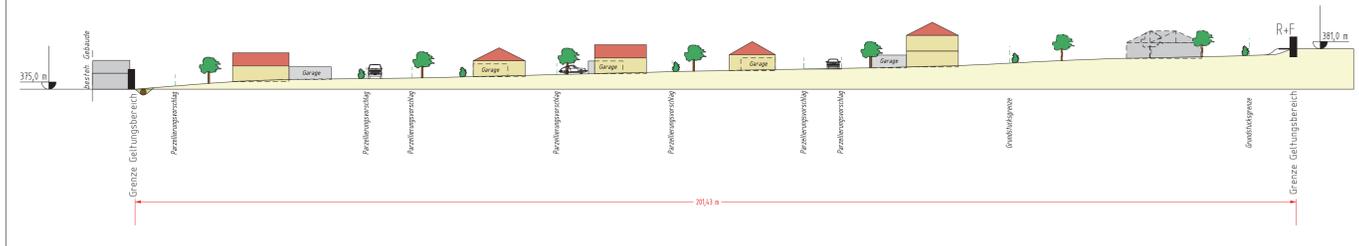


BEBAUUNGSPLAN NR. 2/15

"Oberkonnersreuther Straße"



Schemaschnitt A - A
M = 1 : 500



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2/15

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, 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. I S. 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-UG), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458),
- Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) und
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

- WA** Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im WA₁, WA₂ und WA₃ sind die folgenden Nutzungen **zulässig**:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im WA₁, WA₂ und WA₃ sind die folgenden Nutzungen **ausnahmsweise zulässig**:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Im WA₁, WA₂ und WA₃ sind die folgenden Nutzungen **unzulässig**:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung - hier: Verkehrspolizei

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

- z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- z.B. I / II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D Dachgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)

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

- Baugrenze
- offene Bauweise

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

- z.B. SD/WD 32 - 45° Satteldach, Walmdach, Dachneigung von min. 32° bis max. 45°
 - z.B. FD ≤ 3° Flachdach, max. Dachneigung 3°
 - z.B. PD 7° - 10° Pultdach, Dachneigung von min. 7° bis max. 10°
 - z.B. ZD 15 - 25° Zeltdach, Dachneigung von min. 15° bis max. 25°
- Bei I + D und II + D (nur im WA₃) Kniestock max. 0,50 m, bei II + D (nur im WA₂) kein Kniestock zulässig.
Die Breite aller Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der maßgeblichen jeweiligen Dachlänge betragen.

NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: verkehrsberuhigter Bereich
- Privatweg / Wirtschaftsweg
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsbegleitgrün
- Straßenverkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB) und WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Grünfläche
- Spielplatz
- Entwässerungsmulde
- Regenrückhaltebecken

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Sträuchern (nur Standortvorschlag)
- Anpflanzen von Bäumen (nur Standortvorschlag) pro Baugrundstück sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen: ein Laubbaum bzw. Obstbaum als Hoch- bzw. Mittelstamm.
- Heckenbestand (ohne genaue Standortvermessung)
- Baumbestand (ohne genaue Standortvermessung)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: interne Ausgleichsfläche ca. 5.200 m²

- Maßnahmen:
- Entlang der Entwässerungsmulde / des Regenrückhaltebeckens
 - offener Grabenverlauf
 - Anpflanzen einer dreireihigen einheimischen Wildgehölzhecke, z.B. mit Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Anpflanzen von Baumgruppen aus einheimischen Laubbäumen
 - Ausgleichsfläche mit Baum- und Heckenstrukturen
 - Anpflanzen lockerer Baum- und Gehölzstrukturen aus einheimischen Gehölzen und Obstbaumhochstämmen.
 - Sämtliche Ausgleichsflächen sind mit einer artreichen extensiven Wiesensmischung einzusäen (Mand max. zweimal pro Jahr).

Die interne Ausgleichsfläche wird wie folgt den Eingriffen zugeordnet:

4.420 m ²	Wohnbauflächen
780 m ²	Erschließungsflächen
5.200 m ²	Gesamtflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone zur Bundesautobahn A9 (40 m bzw. 100 m ab Fahrbahnrand)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Festsetzung
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
- Richtfunktrasse: Gebäude und Baukräne dürfen eine Höhe von max. 30 m nicht überschreiten.

Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

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

Für das neue Baugebiet wurden umfangreiche schalltechnische Berechnungen und Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden die Geräuscheinwirkungen der östlich angrenzenden Bundesautobahn (BAB) A9 und der westlich gelegenen Bahnlinie Schnabelwaid-Bayreuth auf die geplante Wohnbebauung untersucht. Es zeigt sich, dass durch die entlang der BAB A9 angeordneten aktiven Lärmschutzmaßnahmen, in Form von n = 4,5 m hohen Lärmschutzwänden, an allen Häusern im geplanten Bebauungsgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) von tagsüber 55 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich während der Nachtzeit liegen in Bezug auf die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) mit Maximalwert von bis zu rund 50 dB(A) Überschreitungen von rund 3 - 5 dB(A) vor. Der als Grenzwert für Verkehrslärmmissionen heranzuziehende Wert der 16. BImSchV von nachts 49 dB(A) wird dagegen nahezu durchgehend eingehalten bzw. unterschritten. Für die Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungen die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel und der hieraus zuzuordnenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109(89) zu beplanen. Bei der im vorliegenden Fall vergleichsweise günstigen Ausgangssituation sind die Fassaden der geplanten Häuser durchweg in den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 1409(89) einzustufen. Hieraus folgend ist ein resultierendes bewertetes Schallschutzwert von R_{w,ext} = 30db für die Außenbauteile (Wand mit Fenster, Rolllädenkasten und Lüftungselemente, Dach etc.) nachzuweisen. Dies ist im Zusammenspiel mit der Fassade in der Regel bereits mit üblichen Fensterkonstruktionen zu erreichen.

Aufgrund der festgestellten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) während der Nachtzeit um ca. 3 - 5 dB(A) sollten, wenn möglich, die Fenster schutzbedürftiger Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite platziert werden. Ist dies nicht durchgängig realisierbar, können alternativ hierzu auch schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- bestehende Gebäude
- mögliche geplante Bebauung
- Maßzahl
- vorgeschlagene Parzellierung
- Höhenlinien mit Höhenangabe

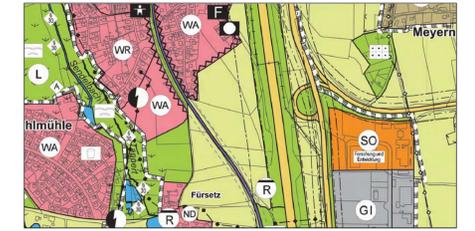
GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 21.11.2016 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Schalltechnischer Bericht der Fa. BASIC Bayreuth "B-Plan Nr. 2/15 Oberkonnersreuther Straße" vom 24.11.2015.

Übersichtsplan M = 1 : 10.000



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan M = 1 : 10.000



BAYREUTH
Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/15
"Oberkonnersreuther Straße"

Bearbeitet: <i>Kaling</i> Geprüft: <i>Roth</i> <i>M. Z. Z.</i> Dienststelle	19.01.2015 geändert am 21.11.2016 zul. angep. am 03.05.2017 Datum	1 : 1000 Maßstab <i>Grödel</i> Referat 4
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 25.02.2015.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt		
Nr. 4		vom 13.03.2015.
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. 4 vom 13.03.2015
- Auslegung		vom 16.03.2015 bis 13.04.2015
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
am 21.12.2016		
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. 1 vom 13.01.2017
- Auslegung		vom 23.01.2017 bis 23.02.2017
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 24.05.2017.		
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken		
vom		Nr.
wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen		
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am 22.09.2017.
Nr. 15		vom 22.09.2017.