

SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Bereich "Gewerbe- bzw. Dorfgebiet Gottlieb-Keim-Straße Süd" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7/89) (Bebauungsplan Nr. 3/16 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 Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) nachstehende Satzung:

§ 1

Die Nutzung und Bebauung der Flurstücke mit den Flurnummern (TF = Teilfläche)

30 TF, 32 TF, 32/9, 32/10, 32/11, 32/12, 32/20 TF, 32/25, 32/26, 34 TF, 89 TF und 94 TF der Gemarkung 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.

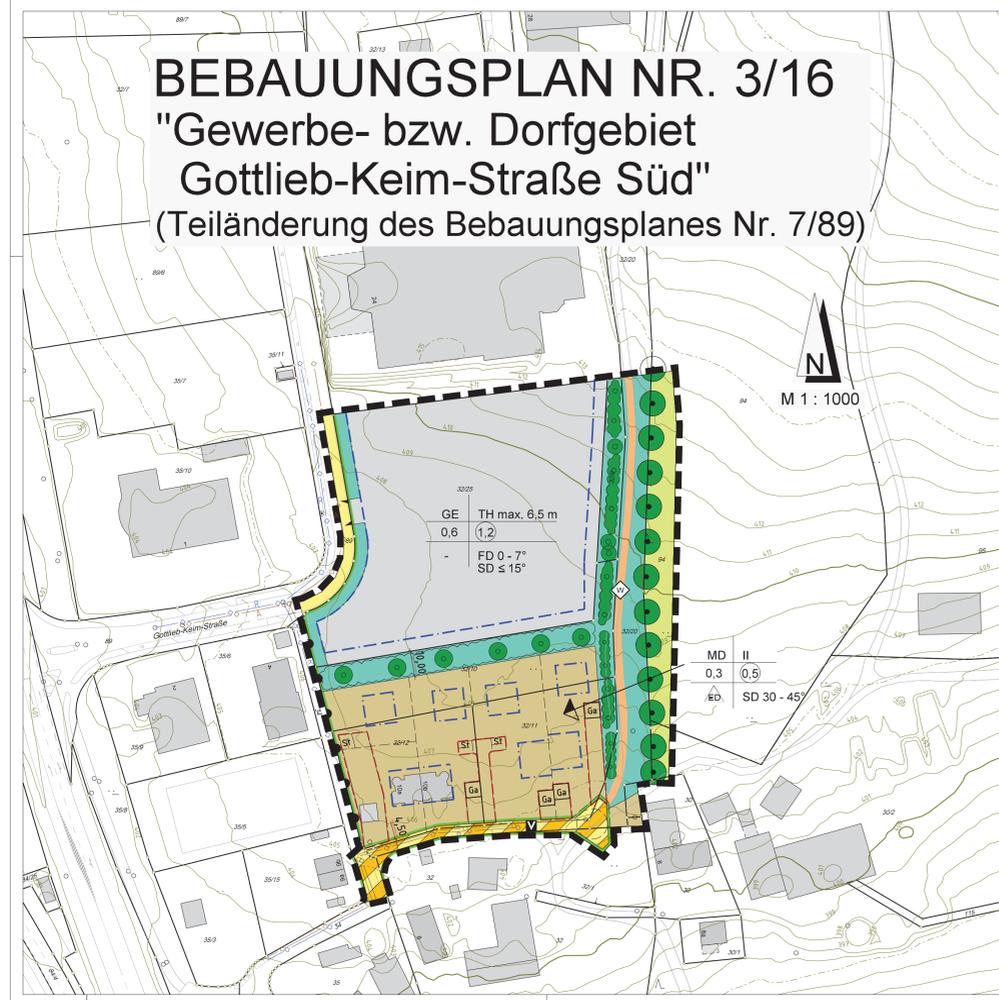
Bayreuth, 29. November 2017
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)
Oberbürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/16

"Gewerbe- bzw. Dorfgebiet Gottlieb-Keim-Straße Süd"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7/89)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3/16

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 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), 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. 568, 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. S. 89),
Planzellenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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)

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) unzulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - z.B. II Anzahl der Geschosse als Höchstmaß
- TH max. 6,5 m Traufhöhe max. 6,5 m über Geländeoberkante

BAUGRENZEN, BAUWEISE: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 - 23 BauNVO)

- Baugrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

BAUGESTALTUNG: (§ 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. Art. 81 BauBO)

- FD 0 - 7° Flachdach 0 - 7°
- SD ≤ 15° Satteldach, Dachneigung bis 15°
- SD 30 - 45° Satteldach, Dachneigung 30 - 45°
Kniestock max. 50 cm,
Einzelgauben (max. 1,20 m breit) und Zwerchgiebel (max. 1/3 der Dachlänge) zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

NUTZUNGSSCHABLONE:

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

VERKEHRSLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Hauptwanderweg
 - Ein- und Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Die vier nördlichen Bauflächen im MD sind über Privatwege zu erschließen.

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
 - Baumbestand (nicht eingemessen)
 - zu pflanzende Sträucher
 - zu pflanzende Bäume
- Auf jedem Baugrundstück im GE sind mind. 10%, im MD mind. 20% der Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen als Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung (heimische, standortgerechte Laubbäume) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten. Großflächige Fassaden, Fassadenteile und Flachdächer sind zu begrünen. Als großflächig gelten (ungegliederte) Flächen in einer Ebene, die größer als 500 m² sind.
- 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, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind im MD nicht zulässig.
- Im GE kann Niederschlagswasser aus Dachflächen direkt in den städt. Regenwasserkanal abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser aus befestigten und unbefestigten Freiflächen ist gedrosselt mit einer Drosselabflusspende von max. 20 l/s x ha in den städt. Regenwasserkanal einzuleiten. Darüber hinausgehende Wassermengen sind vor Ort zurückzuhalten.

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT: (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

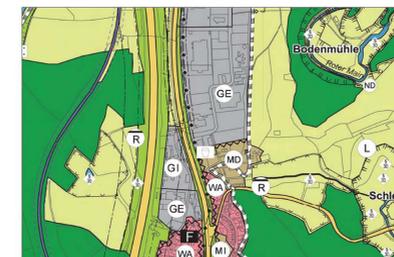
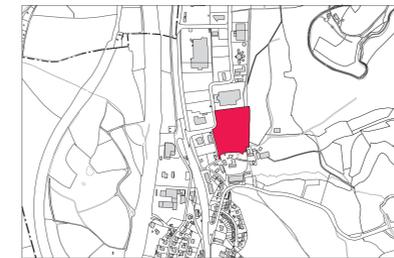
- Flächen für Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports einschl. deren Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplatz
 - Ga Garage; alternativ auch Stellplätze oder Carports zulässig.
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG:

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellierung
- Maßzahl in Meter
- bestehende Gebäude
- Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- bestehender Regenwasserkanal
- bestehender Schmutzwasserkanal



GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN: Begründung vom 30.03.2017 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

BAYREUTH Stadtaudereferat/Stadplanungsamt			
BEBAUUNGSPLAN NR. 3/16 "Gewerbe- bzw. Dorfgebiet Gottlieb-Keim-Straße Süd" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7/89)			
Bearbeitet:	Hartmann	21.11.2016 geändert: 27.02.2017	M 1 : 1000 Maßstab
Geprüft:	Wißert	Datum	Referat 4
Verfahrensschritte			
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 13a I. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)	am	21.12.2016	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 I. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 3	vom 13.01.2017	
Bekanntmachung zur Entbehrlichkeit der Umweltprüfung und der Möglichkeit zur Auslegung zur Planung (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB)	Nr. 1	vom 13.01.2017	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 1	vom 16.01.2017	
- Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Auslegungsmöglichkeit	vom 16.01.2017	bis 30.01.2017	
Gelegenheit für die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 I. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB)	am	19.01.2017	
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. 8	vom 19.05.2017	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 8	vom 29.05.2017	
- Auslegung	vom 29.05.2017	bis 29.06.2017	
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	vom	bis	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 13a I. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB)	am	29.11.2017	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	15.12.2017	
	Nr. 20	vom 15.12.2017	