

# **SATZUNG**

## **über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/16 " Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße "**

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 2020-1-1-1), 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 der Gemarkung Bayreuth: 1641/8, 1641/9 und 1641/11

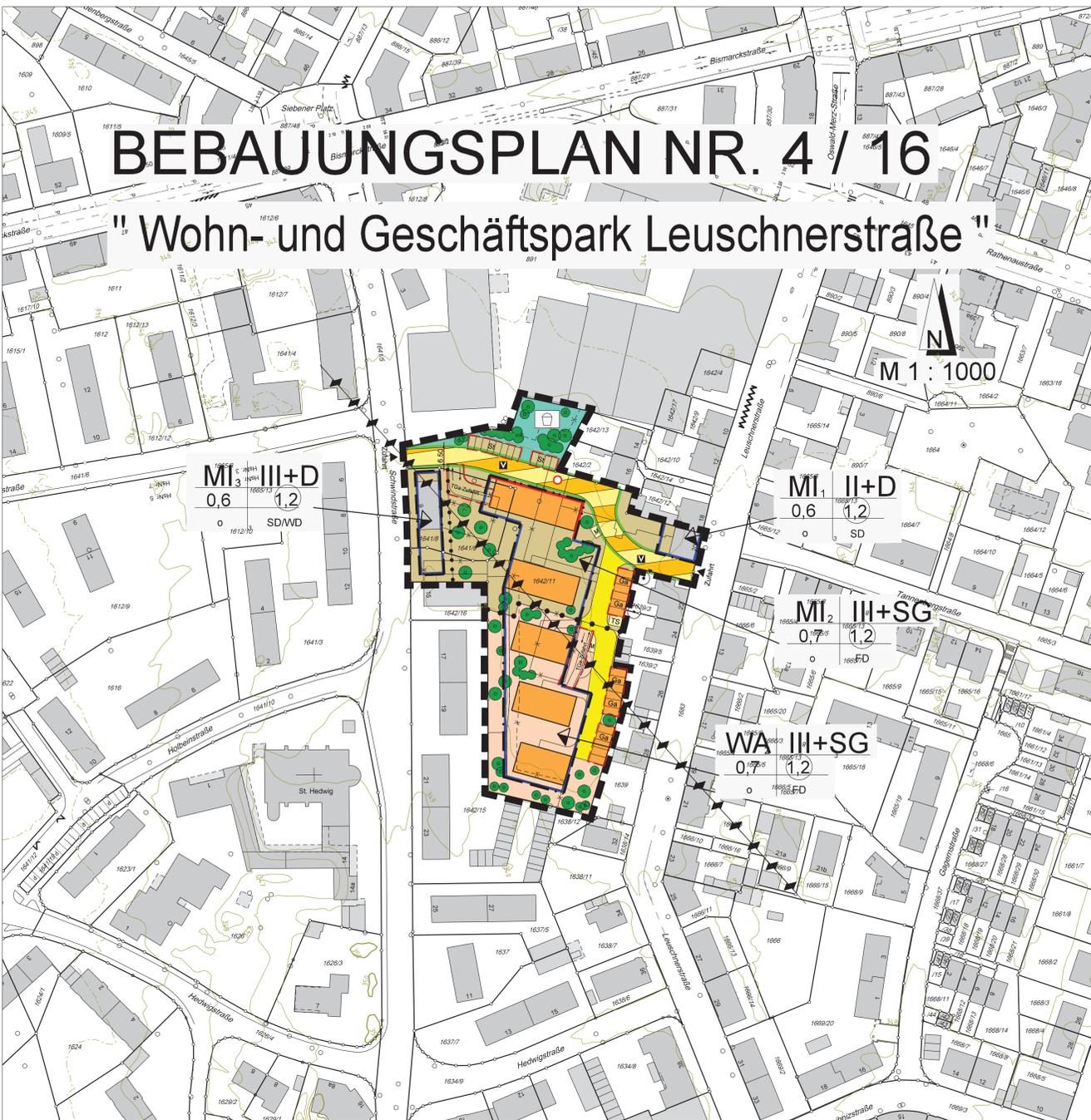
hat nach Maßgabe der in dem anliegenden Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellten baurechtlichen Festsetzungen zu erfolgen. Vorgenannter Bebauungsplan bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

### **§ 2**

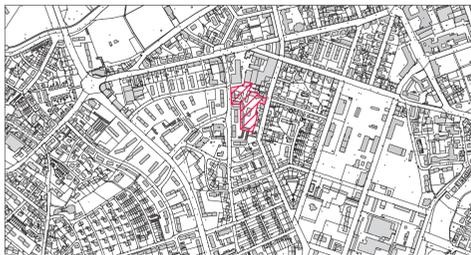
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth in Kraft. Gleichzeitig werden die für dieses Gebiet bestehenden baurechtlichen Festsetzungen und festgestellten Pläne aufgehoben.

Bayreuth, 24.05.2017  
STADT BAYREUTH

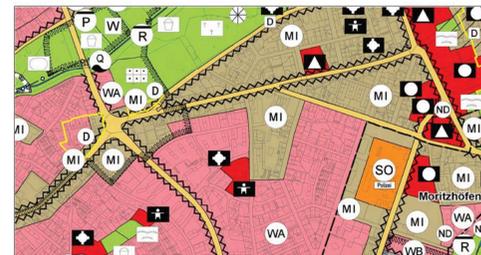
(Brigitte Merk-Erbe)  
Oberbürgermeisterin



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 / 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. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-4), 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 22.12.2015 (GVBl. S. 458),

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

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

**MI<sub>1+2+3</sub>** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen,  
- **Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.**

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

- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. SG Dachgeschoss als Staffelgeschoss, wobei die Außenwände mind. 1,5 m einzurücken sind, max. 2/3 der Grundfläche zulässig.
- z. B. D Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- z. B. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z. B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

**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
- Baulinie

Tiefgaragen können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, müssen aber einen Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Erschließungsstraße aufweisen.

Abweichend von Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO kann eine Halbierung der Abstandsflächen von max. 2 Außenwänden, deren Länge 16 m überschreitet, auf eine Länge von max. 16 m zugelassen werden.

Im Übrigen findet, wenn keine abweichenden Festsetzungen im BPlan zeichnerisch vorgesehen sind, Art. 6 BayBO Anwendung.

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

- z. B. SD/WD Satteldach, Walmdach  
Kniestock max. 50 cm
- FD Flachdach (extensiv begrünt)

#### NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Durchfahrt nur für Radfahrer, Feuerwehr und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung
- ▼ Zufahrt
- ▼ Eingang

#### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die Einleitung von Oberflächennasser Wasser muß gedrosselt erfolgen. Die Einleitungsmenge ist auf 70 l/s x ha zu begrenzen.

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

- private Grünfläche
- Kinderspielplatz

#### 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 pflanzende Bäume ohne Standortbindung
- zu pflanzende Hecken

Es müssen 20% der Grundstücksflächen unbebaut und begrünt werden; pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger, einheimischer Baum, in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth, zu pflanzen. Die zu bepflanzen Flächen sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen zu begrünen und zu pflanzen.

Für die Bepflanzung des Grundstücks ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Grünflächenplanung eines Fachplaners vorzulegen.

Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 60 cm, bei Pflanzung von Großbäumen um 1,20 m unter die geplante Gebäudeoberkante abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.

#### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- TS Trafostation
- M Standort für Müllentsorgung

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Richtfunktrasse: Trassenbreite mit Schutzstreifen um die Mittellinie +/- 5 m.
- Gebäudehöhe und Baukräne dürfen hier max. 26 m nicht überschreiten.

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- St, Ga 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 innerhalb der Baugrenzen zulässig
- St Zweckbestimmung: Stellplatz
- Ga Zweckbestimmung: Garage

#### 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 Fuganteil) herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden.

—TGa Tiefgarage-Zufahrt

Tiefgaragen oder Untergeschosse, die im Grundwasser zu liegen kommen, sind als "weiße Wanne" auszubilden.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung z.B. über Drainagen ist unzulässig.

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

#### HINWEISE

- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- geplante Gebäude
- Maßzahl
- Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- Höhenlinien

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

Der Nachweis an Altlastenfreiheit hat vom Bauherrn im Rahmen der Baugenehmigung zu erfolgen.

#### GESONDERTER ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 03.05.2017 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

### BEBAUUNGSPLAN NR. 4/16 "Wohn- und Geschäftspark Leuschnerstraße"

Bearbeitet:	28.06.2016 geänd.: 29.11.2016 zul. angep. 03.05.2017	1 : 1000
Geprüft:	Datum	Maßstab

<i>[Signature]</i> Dienststelle	<i>[Signature]</i> Referat 4
------------------------------------	---------------------------------

#### Verfahrensschritte zur Planaufstellung

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am ..20.07.2016.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. ....13..... vom 19.08.2016.
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am ..21.12.2016.
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. ....2..... vom 03.02.2017.
- Auslegung	am ..13.03.2017. bis ..13.03.2017.
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am ..24.05.2017.
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am ..24.05.2017.
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. ....2..... vom 03.02.2017.
- Auslegung	am ..13.03.2017. bis ..13.03.2017.
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am ..24.05.2017.
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am ..24.05.2017.
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. ....2..... vom 03.02.2017.
- Auslegung	am ..13.03.2017. bis ..13.03.2017.
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am ..24.05.2017.
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken	am ..26.09.2018. Nr. 32-4621 I-2/2018
wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen	am ..12.10.2018.
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr. ....15..... vom 12.10.2018.