

Bebauungsplan Nr. 1/17, Teilbereich 1 "Mischgebiet Insel / Sophienkarree"

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 3/62 und 3/75 TB I)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/17, Teilbereich 1

Rechtsgrundlagen:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-4), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 52, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

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

- MI Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
- Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen Mischgebieten folgende Nutzungen unzulässig:
- Gartenbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Im **MI 1, MI 2** und **MI 7** ist überwiegend Wohnnutzung zulässig, weiterhin zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Im **MI 3** sind Geschäfts- und Büroräume, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig; Wohnungen sind unzulässig.
- Im **MI 4** sind im EG Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig; in den Obergeschossen sind Wohnungen zulässig.
- Im **MI 5** sind Geschäfts- und Büroräume, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig; das vorhandene Wohnen im **MI 5** hat Bestandsschutz.
- Im **MI 6** sind Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- Im **MI 9** sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

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

- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - z. B. SG Dachgeschoss als Staffelgeschoss
 - z. B. D Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
 - z. B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ - § 19 Abs. 1 BauNVO)
 - z. B. 1,2 Geschößflächenzahl als Höchstmaß (GFZ - § 20 Abs. 2 BauNVO)
- In den Bereichen MI 2 - 6 ist eine GFZ von 1,2 im Mittel einzuhalten, d. h. in Einzelfällen ist eine Überschreitung möglich, wenn das an anderer Stelle innerhalb der Bereiche MI 2 - 6 ausgeglichen wird.

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - SD Satteldach (z.B. DN 30° - 35°)
 - FD Flachdach (z.B. DN 0° - 7°)
- Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Hiervon abweichend:
- Treppenhäuser, die im Bereich der Dachgeschosse vor die zurückgesetzten Staffelgeschosse hervortreten, sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig.
 - Innerhalb des neuen Bauquartiers wird die zugehörige Wandhöhe von der künftigen Geländeoberfläche (= 80 cm Grünüberdeckung der Tiefgaragen) aus gemessen.
- Einfriedigung: Zaunanlagen nicht höher als 1,00 m

NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen Gehweg
- privater Fuß- und Radweg mit Geh- und Fahrrecht (nur für Radfahrer) für die Öffentlichkeit
- private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier Quartiersplatz
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkplätze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (Standortvorschlag St)
- Umgrenzung von Flächen für Fahrrad-Abstellplätze (Standortvorschlag F-St)
- Tiefgarage

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Bau NVO außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind unzulässig.

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
- Zweckbestimmung: Abfall

HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die Mischgebietenflächen werden im Mischsystem entwässert. Das Regenwasser aus Dachflächen und privat befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Rad- und Fußwege) darf nur gedrosselt mit max. 70 l/s ha in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Zur Niederschlagswasserrückhaltung sind die Dachflächen mit einer Dachbegrünung zu versehen.

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

- Öffentliche Grünfläche; der Grünbestand ist zu erhalten, eine punktuelle Verjüngung ist möglich.

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 (Standortvorschlag)
- bestehende Bebauung
- geplante Bebauung (mit Zahl aller geplanten Geschosse inkl. SG; die geplante Eindrückung ist hellrot dargestellt).
- Abbruch
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellierung
- Höhenlinien
- Maßzahl in Meter
- Radius in Meter
- geplante Zufahrtbereiche für Stellplätze und Tiefgaragen sowie gewerbliche Betriebe im Bereich MI 1-4

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Die zum Grünen Baum (MI 9), zur Riedingerstraße (MI 6 und MI 1) sowie Bahnlinie nach Weidenberg (MI 1, MI 2, MI 3, MI 5) orientierten Fassaden und Gebäudeteile befinden sich im Lärmwirkungsbereich des Straßen- bzw. Schienenverkehrs und angrenzender Gewerbegebiete. Im Norden und Osten des Geltungsbereiches liegen an bestimmten Fassaden Überschreitungen der Nachrichtwerte der DIN 18005 vor (Schallabstrahlung der Gewerbegebiete).

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.

Be- 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 07.06.2017 und überschlägiger Verkehrslärberechnung des Umweltamtes vom 13.07.2017 in Verbindung mit DIN 4109, Tabelle 6 vom November 1989:

- die Westfassade des **MI 1** und **MI 6** befinden sich im Lärmpegelbereich IV bei 66 dB (A)
- die Nordfassade des **MI 1, MI 2** und **MI 6** befinden sich im Lärmpegelbereich III bei 65 dB (A)
- die Nordfassade des **MI 3** befindet sich im Lärmpegelbereich II bei 60 dB (A)
- die Nordfassade des **MI 5** befindet sich im Lärmpegelbereich I bei 55 dB (A)
- die Westfassaden im **MI 9** befinden sich
 - bei Grüner Baum 12 im Lärmpegelbereich V bei 74 dB (A)
 - bei Grüner Baum 12½ im Lärmpegelbereich III bei 65 dB (A).

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

Die Zufahrtsrampen der geplanten TGA in unmittelbarer Nähe von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind aus Gründen des Schallschutzes einzuhäuschen. Die zugehörigen Tore sind lärmarm auszuführen. Zur Vermeidung von impulsartigen Geräuschen ist eine geräuscharme Toronstruktion vorzusehen. Die Regenrinnen an den Tiefgaragenzufahrten sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik auszuführen (z. B. Gußausführung verschraubt).

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Fernmelde- und Telekommunikationsanlagen: Unterirdische Fernmeldekabel, Telekommunikationsanlagen und sonstige unterirdische Leitungen sind zu schützen und zu sichern. Pflanzbestände sind zu beachten.

In unmittelbarer Nähe zum Grüngebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-4-6035-1050 "Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Bayreuther Vorstadt St. Georgen". Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

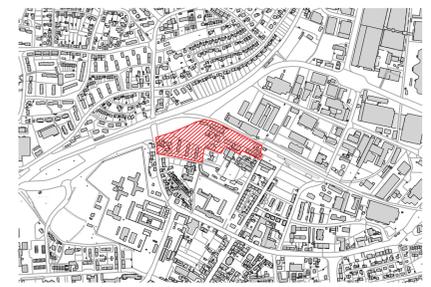
- bestehende Bebauung
- geplante Bebauung (mit Zahl aller geplanten Geschosse inkl. SG; die geplante Eindrückung ist hellrot dargestellt).
- Abbruch
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Parzellierung
- Höhenlinien
- Maßzahl in Meter
- Radius in Meter
- geplante Zufahrtbereiche für Stellplätze und Tiefgaragen sowie gewerbliche Betriebe im Bereich MI 1-4

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

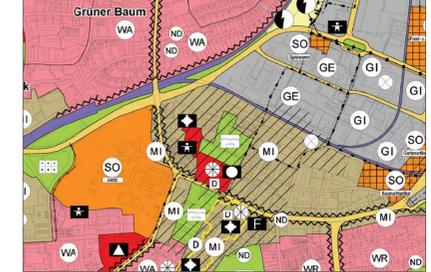
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und zum Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 02.02.2018 gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Schalltechnischer Bericht BASIC vom 07.06.2017 sowie überschlägige Verkehrslärberechnung des Umweltamtes vom 13.07.2017.
Artenschutzfachliche Stellungnahme des Büros für ökologische Studien, Bayreuth vom 16.05.2017



ÜBERSICHT M 1:10000



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:10000

BAYREUTH Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt			
Bebauungsplan Nr. 1/17, Teilbereich 1 "Mischgebiet Insel / Sophienkarree" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 3/62 und 3/75 TB I)			
Bearbeitet:	20.03.2017 geänd. 29.09.2017 geänd. 02.02.2018	1:1000	
Geprüft:		Datum	Maßstab
Verfahrensschritte			
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Nr. 8	am 19.05.2017	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 8	am 19.05.2017	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 8	am 19.05.2017	
- Auslegung	am 22.05.2017	bis 19.06.2017	
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am 25.10.2017	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 19	am 24.11.2017	
- Auslegung	am 04.12.2017	bis 12.01.2018	
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		am 28.02.2018	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 4	am 16.03.2018	
- 2. Auslegung	am 26.03.2018	bis 16.04.2018	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am 27.06.2018	
Ausfertigung des als Satz beschlossenen Bebauungsplanes		am 11.07.2018	
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 14.12.2018	
	Nr. 18	am 14.12.2018	