

# **SATZUNG**

## **über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstraße" der Stadt Bayreuth**

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), nachstehende Satzung beschlossen. Infolgedessen erlässt die Stadt Bayreuth folgende Satzung:

### **§ 1**

Die Nutzung und Bebauung der Flurstücke (TF = Teilfläche)

380/62, 380/60, 380/23, 380/22, 1285/2 TF, der 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 beigelegt.

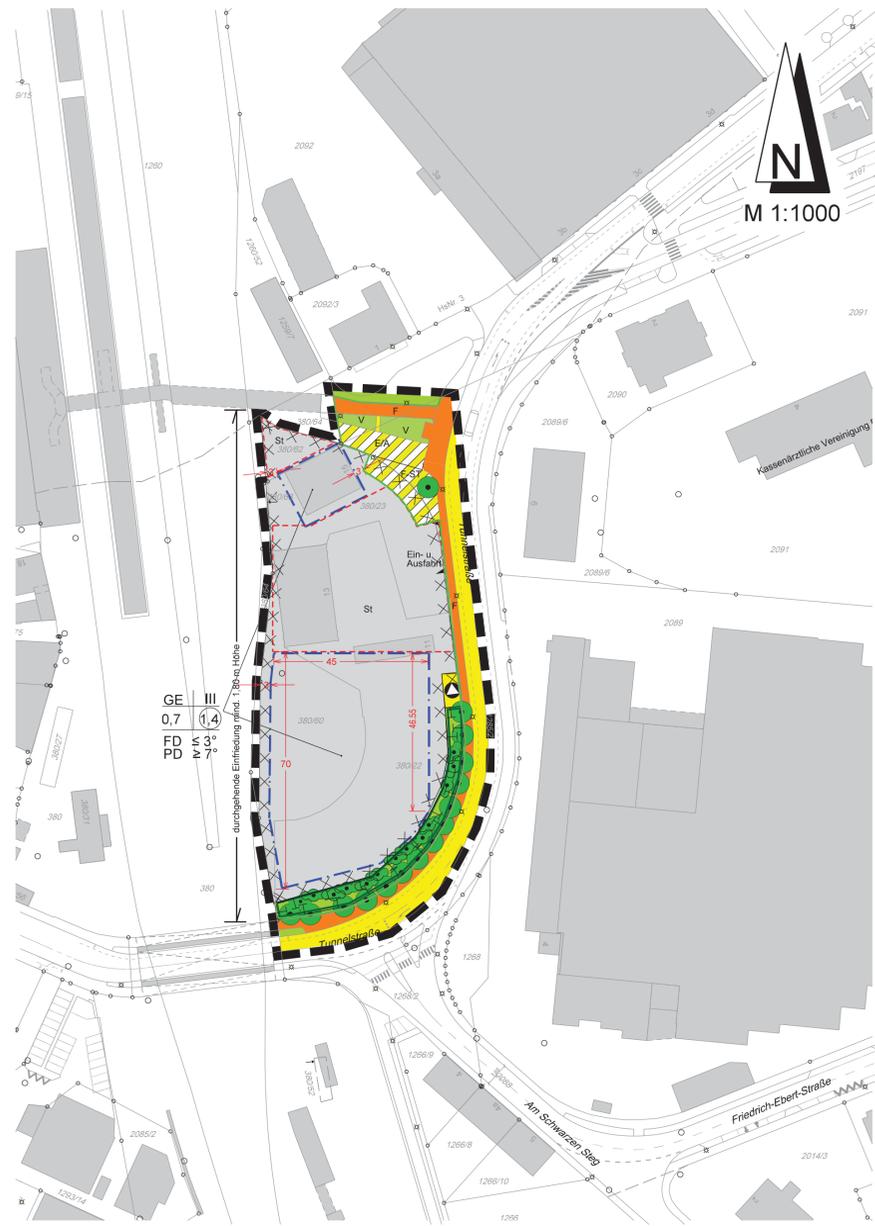
### **§ 2**

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, 02.01.2019  
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)  
Oberbürgermeisterin

# Bebauungsplan Nr. 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstraße"



## Bebauungsplan Nr. 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstraße"

### 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 Bekanntmachung 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-I), 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. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I 1991 S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2017 (BGBl. I S. 1298)

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
- 1,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

— — — — — Baugrenze

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)

PD ≥ 7° Pultdach, min. Neigung 7°

FD ≤ 3° Flachdach, max. Neigung 3°

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, Dachneigung	

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ein- und Ausfahrtsbereich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Radstellplätze, bauliche Anlagen / Überdachungen sind zulässig)
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Verkehrsbegleitgrün

#### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

#### Flächen für Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Standort für Müllentsorgung

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Altlastenverdachtsflächen: (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die Flurstücke befinden sich im Altlastenkataster gem. Art. 3 BayBodSchG.

Aufgrund der bisherigen Nutzung mit Bahnbetriebsanlagen ist mit Altlasten zu rechnen.

#### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

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

Entlang der den Bahnanlagen zugewandten Flurstücksgrenze ist eine dauerhaft zu unterhaltende bauliche Einfriedung (z.B. Zaunanlage) mit einer Mindesthöhe von 1,80 Metern zu errichten.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

#### 1. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- 1.1 Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Mischwasserkanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche berent.
- 1.2 Auf den Baugrundstücken sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen.
- 1.3 Im GE sind die Pult- und Flachdächer aller baulichen Anlagen dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen (Rückhaltung Oberflächenwasser). Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.
- 1.4 Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden und eine Versickerung in Gleisnähe ist nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 2.1 Die Spiegelwirkung von Glasflächen ist durch entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent zu reduzieren.
- 2.2 Ausschluss transparenter Glasflächen durch welche hinter ihr liegende Landschaften sichtbar bleiben.
- 2.3 Anbringen von zwei Fledermaus Großraumhöhlen und zwei Spaltenkästen im näheren Umfeld auf einer den Gleisen abgewandten Gebäudeseite. Die Fledermauskästen müssen einen freien Anflug haben und in einer Höhe von 3 bis 5 m in Ost-, Süd- oder Westausrichtung angebracht werden.
- 2.4 Anbringen von vier Mehrfach-Feldsperlingsnistkästen im näheren Umfeld auf einer den Gleisen abgewandten Gebäudeseite. Die Feldsperlingskästen müssen einen freien Anflug haben und in der Höhe von 3 bis 5 m in Ost-, Süd- oder Westausrichtung angebracht werden.
- 2.5 Mind. 10% der Flurstücksfläche im GE sind zu begrünen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (unter Berücksichtigung vorhandener Grünbestände) und dauerhaft zu pflegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

#### 3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- 3.1 Pro 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.2 Auf der für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist die grüne Böschung mit dem Bestandsbäumen sowie Strauchflächen zu erhalten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBo

#### 4. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN

- 4.1 Gebäude mit geschlossenen Wandflächen sind mit hochwüchsigen, dauerhaften Klettergehölzen zu begrünen.

#### Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- bestehende Bebauung
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- Bemaßung
- Baum- und Heckenbestand (nicht eingemessen)

Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Eisenbahnbetriebssicherheit und den relevanten Regelwerken der DB entsprechen.

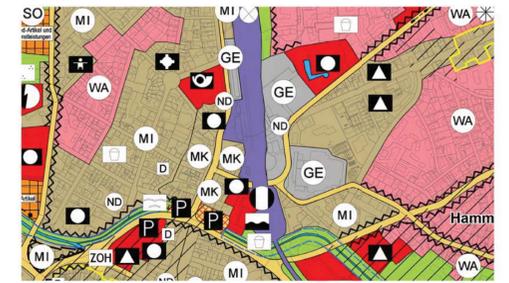
Geeignete Schutzmaßnahmen gegen Immissionen aufgrund des Bahnbetriebes (z.B. Schall) sind durch die Bauwerber auf eigene Kosten herzustellen.

Beleuchtungen und Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnbetriebes nicht einschränken.

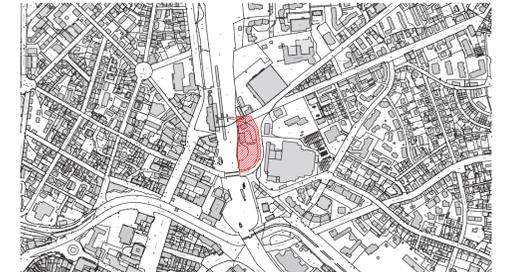
In einem parallel abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen den Flurstückseigentümern und der Stadt Bayreuth wird die maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 qm, das Kernsortiment (schwerpunktmäßig aus Gütern des täglichen Bedarfs) und das nicht nahversorgungsrelevante Randsortiment (nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche) geregelt, um städtebauliche Negativauswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

#### GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 27.02.2018 gem § 9 Abs. 8 BauGB  
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 02.08.2016



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan  
M 1: 10000



Übersichtsplan M 1: 10000



Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

## Bebauungsplan Nr. 9/16 "Gewerbestandort Tunnelstraße"

Bearbeitet: <i>Sch</i>	21.03.2017 geänd. 27.02.2018	1:1000
Geprüft: <i>Wiediger</i>	Datum	Maßstab
<i>mp = Zell</i> Dienststelle	<i>Jan. Lam</i> Referat 4	

#### Verfahrensschritte zur Planaufstellung

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 29.03.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 8	vom 19.05.2017
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 8	vom 19.05.2017
- Auslegung	vom 22.05.2017 bis 19.06.2017	
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am 21.03.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 6	vom 27.04.2018
- Auslegung	vom 07.05.2018 bis 07.06.2018	
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 19.12.2018
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes		am 04.01.2019
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am 11.01.2019
	Nr. 1	vom 11.01.2019