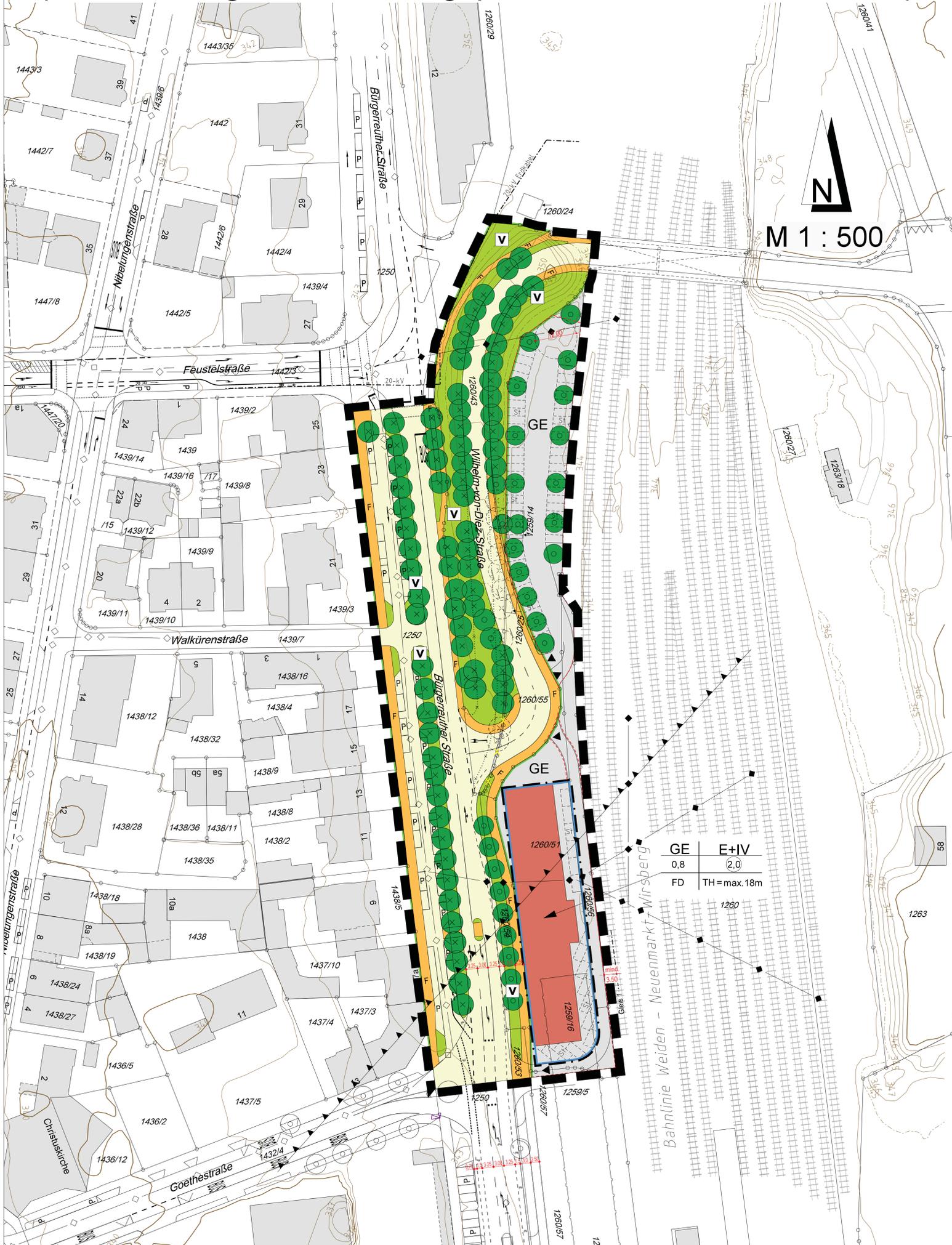


BEBAUUNGSPLAN NR. 6 / 08

"Bürgerreuther Str. / Wilhelm-von-Diez-Str. (West)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/87, 1/99 und 3/75)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6/08

Rechtsgrundlagen:
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung 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. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Unzulässig sind:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher)
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Lagerplätze

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

E+IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = max 18m Traufhöhe als Höchstgrenze (Bezugshöhe = Oberkante Straßenfahrbahn 343,50m ü. NN)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
(2,0) Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

Ein zurückversetztes und räumlich untergeordnetes Technikgeschoss bis max. 20,00 m ist zulässig.

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

Baugrenze
Abstandsflächen Art. 6 BayBo findet Anwendung.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN: (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO)

FD Flachdach
Das Flachdach ist zwingend extensiv zu begrünen.

NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Dachform	Traufhöhe als Höchstgrenze

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

Strassenbegrenzungslinie
F Fußweg
P Parkstreifen
N Nebenfahrbahn
V Parkstreifen
V Verkehrsbeleggrün mit vorh. Bäumen
F Fahrbahn
F Fahrbahn
S Schutzstreifen für Radfahrer
V Verkehrsbeleggrün mit Pflanzgeboten
F Fußweg
▲▼ Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN: (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—◆— Kanal privat (ggf. umzulegen bei Hochbaumaßnahmen)
—◇— Kanal öffentlich

Die Einleitung von Oberflächenwasser muss gedrosselt erfolgen. Die Einleitungsmenge ist auf 70 l/s x ha zu begrenzen.
Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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 erhaltende Bäume
○ zu pflanzende Bäume (ohne genaue Standortbindung)
○ zu fallende Bäume

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44 (1) BNatSchG sind die im Planbereich vorkommenden Zauneidechsen von einer biologischen Fachkraft abzufangen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bayreuth in ausgewählte Ersatzhabitate auf Flurstück 2766/2 und Teilfläche Flurstück 2740, Gmkg. Bayreuth, zu verbringen. Diese Maßnahme muss frühzeitig, mindestens jedoch sechs Wochen vor Baubeginn begonnen werden. Die Baustelle ist während des Baustellenbetriebs so einzuzäunen, dass keine neuen Zauneidechsen einwandern können. Die Maßnahmen sind durch eine biologische Fachkraft zu begleiten, der Erfolg der Umsiedlung ist durch ein Monitoring zu dokumentieren.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

SONSTIGE PLANZEICHEN:

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, einschließlich deren Zu- und Abfahrten
St Stellplätze

Entlang der den Bahnanlagen zugewandten Flurstücksgrenze ist eine dauerhaft zu unterhaltende bauliche Einfriedung (z.B. Stabgitterzaun) mit einer Mindesthöhe von 1,70 Metern zu errichten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

▲▲▲ Richtfunktrasse: Gebäude und Baukräne dürfen eine Höhe von **max. 26 m** nicht überschreiten.
—20-kV— 20-kV Erdkabel von E.ON
— Bahngleistrasse 1 (Gleisachse)

HINWEISE:

■ Bauvorschlag

bestehende Flurstücksgrenzen
1260/25 Flurstücksnummern
— Fahrbahnmarkierung mit Fahrtrichtungspfeil
— Rückbau Straße im Bestand
3,50 Höhenlinien mit Höhenmaßen
+ Maßzahl
— Abbruch Mauer

Im gesamten GE-Bereich können punktuell Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Beim Vorliegen einer Altlast sind in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Erkundungen bzw. Untersuchungen durchzuführen.

Emissionen Bahnbetrieb:
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete passive Schutzmaßnahmen (Schallschutzwälle) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bewuchs/Neuanpflanzungen im Bereich zur Bahnfläche:

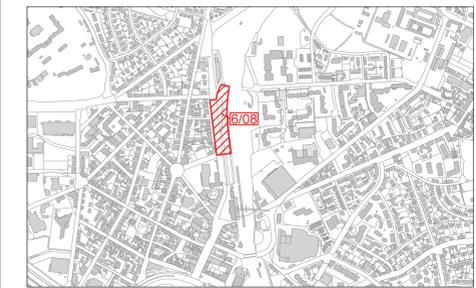
Bei der Bepflanzung von Grundstücken zur Bahnseite dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.
Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher, die in die Gleisstrasse hineinwachsen könnten, in der Nähe des Gleises nicht gepflanzt werden.

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

GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 03.09.2018 gem. § 9 Abs. 8 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10 000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1: 10 000



BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 / 08

"Bürgerreuther Str. / Wilhelm-von-Diez-Str. (West)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/87, 1/99 und 3/75)

Bearbeitet: *A. Fickel, K. Kuhn* 27.02.2009 1 : 500
Geprüft: *[Signature]* Datum: 03.09.2018
[Signature] Dienststelle: Referat 4

Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 I. V. m. § 13a BauGB)	am ..25.03.2009	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 I. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr.12	vom 19.06.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a I. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)	Nr.12	vom 19.06.2009
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.12	vom 22.06.2009
- Auslegung	vom 22.06.2009	bis ..20.07.2009
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 13a I. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	am ..25.11.2009	
Öffentliche Auslegung (§ 13a I. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	Nr.23	vom 11.12.2009
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.23	vom 21.12.2009
- Auslegung	vom 21.12.2009	bis ..29.01.2010
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 13a I. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)	am ..24.01.2018	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 13a I. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)	Nr.17	vom 02.02.2018
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.17	vom 12.02.2018
- Auslegung	vom 12.02.2018	bis ..12.03.2018
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 13a I. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)	am ..26.09.2018	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 13a I. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)	Nr.17	vom 23.11.2018
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.17	vom 03.12.2018
- Auslegung	vom 03.12.2018	bis ..11.01.2019
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 I. V. m. § 13a BauGB)	am ..27.02.2019	
Ausfertigung des als Sitzung beschlossenen Bebauungsplanes	am ..02.04.2019	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr.5	vom 05.04.2019