SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/08 "Bürgerreuther Straße / Wilhelm-von-Diez-Str. (West)" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/87, 1/99 und 3/75) der Stadt Bayreuth

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (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 der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche)

1250 TF, 1259/5 TF, 1259/14, 1259/16, 1260/25, 1260/43, 1260/51 TF, 1260/53 TF, 1260/54 TF, 1260/55, 1260/56, 1260/57 TF

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 beigefügt.

§ 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, den 02.04.2019
STADT BAYREUTH

(Brigitte Merk-Erbe)
Oberbürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 / 08

"Bürgerreuther Str. / Wilhelm-von-Diez-Str. (West)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 8/87, 1/99 und 3/75)

M 1 : 500

GE | E+IV
0,8 | (2,0)
FD | TH = max. 18m

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, Bay RS 2132-1-I), 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) — Geschoßflächenzahl 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)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Traufhöhe als Höchstgrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg
Parkstreifen
Nebenfahrbahn
Parkstreifen
Verkehrsbegleitgrün mit vorh. Bäumen
Fahrbahn
Fahrbahn
Schutzstreifen für Radfahrer
Verkehrsbegleitgrün mit Pflanzgeboten
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 fällende 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 Flurstückgrenze 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

Höhenlinien mit Höhenmaßen

3.50 — 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 Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete passive Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

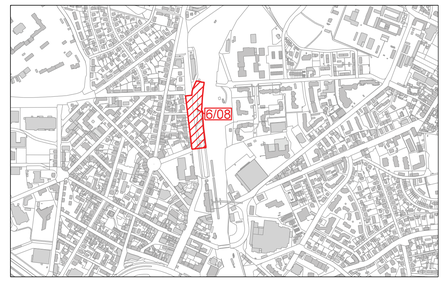
Bewuchs/Neuanplanzungen im Bereich zur Bahnfläche:

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 Gleistrasse hineinwachsen könnten, in der Nähe des Gleise nicht gepflanzt werden.

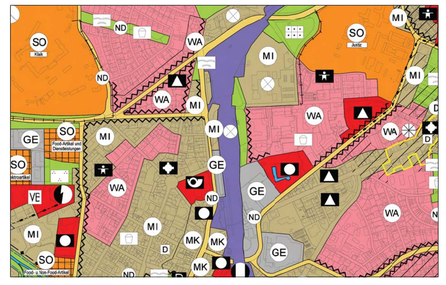
Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Eisenbahnbetriebssicherheit und den relevanten Regelwerken der DB entsprechen.

GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN:
Begründung vom 03.09.2018 gem. § 9Abs. 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. Fick / Valius	27.02.2009 zul. geänd.: 03.09.2018	1 : 500
Geprüft:	Datum	Maßstab
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)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 vom 19.06.2009
- 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)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 vom 11.12.2009
- 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)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 vom 02.02.2018
- 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)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 vom 23.11.2018
- Auslegung vom 03.12. bis 11.01.2019

Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB) am 27.02.2019

Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes am 02.04.2019

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 05.04.2019
Nr. 5 vom 05.04.2019