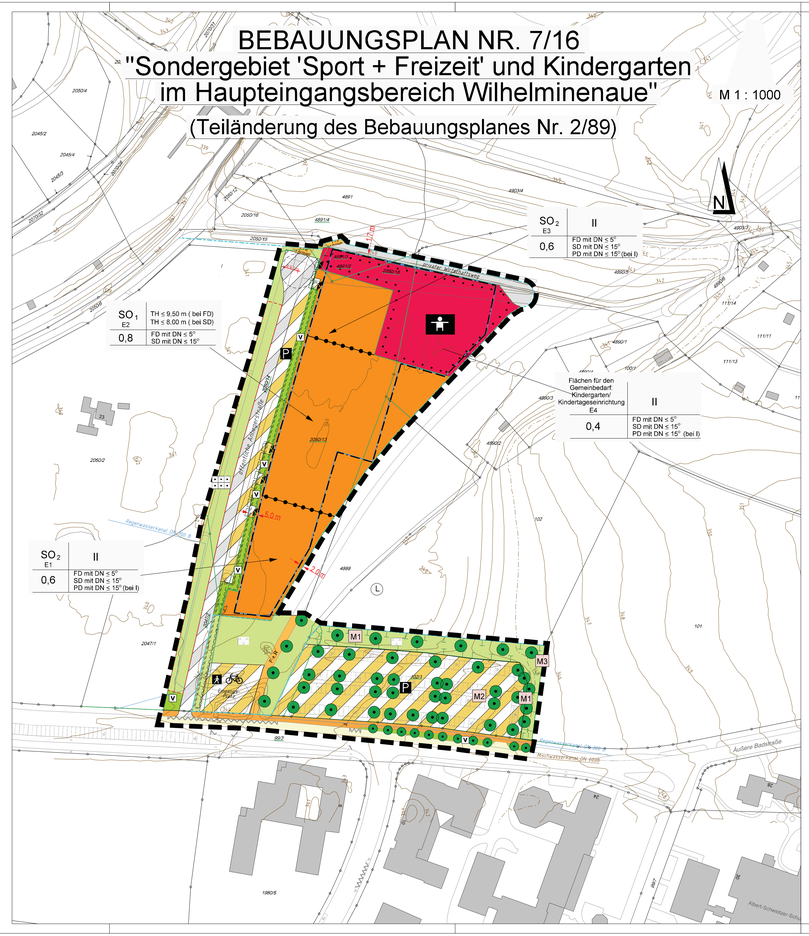
BEBAUUNGSPLAN NR. 7/16
"Sondergebiet 'Sport + Freizeit' und Kindergarten im Haupteingangsbereich Wilhelminenaue"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2/89)

M 1 : 1000



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7/16

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),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),

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)

SO_1 Sondergebiet "Sport und Freizeit" (§ 11 BauNVO)

a) Zulässig ist eine Sporthalle.

b) Ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie dem Gebietscharakter "Sport + Freizeit" zuträglich, mit dem Gebietscharakter " Sport + Freizeit" vereinbar und der Hauptnutzung "Sporthalle" deutlich untergeordnet sind,
1. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
2. Schank- und Speisewirtschaften.

c) Alle anderen von a) und b) abweichenden Nutzungen sind ausnahmslos unzulässig.

SO_2 Sondergebiet "Sport und Freizeit" (§ 11 BauNVO)

a) Zulässig sind das SO_1 ergänzende Nutzungen, die der Hauptnutzung "Sporthalle" baulich untergeordnet sind sowie mit der Hauptnutzung "Sporthalle" in unmittelbarem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang stehen.

b) Alle anderen von a) abweichenden Nutzungen sind ausnahmslos unzulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Besondere Zweckbestimmung:
Kindergarten / Kindertagseinrichtung

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

z.B. TH ≤ 9,50m Traufhöhe über aktueller Geländeoberkante (z.B. 340 m ü. NN) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß; § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung.

BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Untergeordnete Nebenanlagen, die der Pflege und dem Betrieb (z.B. Toiletten) des angrenzenden öffentlichen Parks "Wilhelminenaue" dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Grünflächen ausnahmsweise zulässig.

Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) findet Anwendung.

Im SO_1 und SO_2 können die Abstandsflächentiefen gem. Art. 6 Abs. 5 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO auf 0,25 H, mindestens 3,0 m, verringert werden.

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

FD Flachdach
SD Satteldach
PD Pultdach
z.B. DN < 15° Dachneigung bis max. 15°

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Diese maximale Höhe kann durch Ballfangzäune an Freisportanlagen ausnahmsweise überschritten werden.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung Eingriff	Traufhöhe, Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform, Dachneigung

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F Fußweg

F + R Fuß- und Radweg

F + R Anlieger Fuß-, Rad- und Anliegerweg

V Verkehrsbegleitgrün

öffentliche Anliegerstraße

privater Wirtschaftsweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
P Parkplatzflächen,
Eingangsplatz für Fußgänger und Radfahrer

Ein- und Ausgang für Fußgänger und Radfahrer

Einfahrtsbereich für motorisierten Individualverkehr

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen, Parkanlage

Dauerkleingärten

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNG (§ Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Regenwasserkanal DN 300 / 700 B

Mischwasserkanal DN 600 B

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Zur Niederschlagswasserrückhaltung ist der überwiegende Teil der Dachflächen mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Im SO_1 kann die Dachbegrünung ausnahmsweise entfallen, wenn anstelle dessen auf der dem Auenbogen zugewandten Seite die Fassade begrünt wird.

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)

bestehende, zu erhaltende Bäume (nicht eingemessen)

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind zu begrünen, unter der Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Bayreuth) - ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet Anwendung.

ÖKOLOGISCHE EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Den Eingriffen (E_1 - E_4) werden folgende Ausgleichsflächen (AF) und -maßnahmen zugeordnet,

EINGRIFF		AUSGLEICH	
Eingriff (E)	Gebiet lt. B-Plan Nr. 7/16	Zugeordnete AF (Größe in m²) des Ökokontos	Lagebezeichnung, Fl. Nr, Gmkg.
E_1	SO_1 (Süd)	AF 15 (3550 m²)	Brückles (Nähe Tappert - Teiche nördlich Thiergarten/ unteres Gewend) Sü u. 54 Thiergarten
E_2	SO_1	Teilfläche 1 aus AF 17 (3200 m²)	
E_3	SO_2 (Nord)	Teilfläche 2 aus AF 17 (800 m²)	Schindelteich (östlich Thiergarten) 88 Thiergarten
E_4	Flächen für den Gemeinbedarf: Kindergarten/ Kindertages-einrichtung	Teilfläche 3 aus AF 17 (1500 m²)	

ÜBERSICHTSPLÄNE "EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN" M 1:5000



Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziel) AF 15:
- Anpflanzungen einer Obstbaumreihe entlang des westlich (und evtl. südlich) verlaufenden Weges
- Fortsetzung der Obstbaumreihe der Ausgleichsfläche Unteres Gewend
- Entwicklung artenreichen Grünlands (zweimalige Mahd pro Jahr)



Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziel) AF 17:
- östlich des teilenden Weges: Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese durch Ausmagerung (Unterlassung von Düngung), zweimalige Mahd pro Jahr
- westlich des teilenden Wegs: Umwandlung der Ackerfläche in Grünland, Anpflanzung heimischer Sträucher

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (interne Ausgleichsfläche aus Bebauungsplan Nr. 2/89)
Beschreibung der Maßnahmen (aus Bebauungsplan Nr. 2/89):

M1 Anlage eines Grabens zur Aufnahme von Niederschlagswasser, Pflanzung von Hochstaudenfluren entlang der Gräben.

M2 Parkplatzbepflanzungen (Hochstamm) mit:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robus	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

Ansaat der Grünfläche innerhalb des Parkplatzes mit Landschaftsrasen, ausserhalb extensive Wiese

M3 Anlage von mageren Trockenlebensräumen auf den Böschungen. Die Böschungen sind nicht mit Oberboden anzudecken, sondern erosionssicher zu modellieren und mit Feldsteinriegeln anzureichern.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

5,0 m Maßzahl in Meter

Höhenlinien in Meter ü. NN

1724 Flurstücksnummer

bestehende Flurstücksgrenze

Abgrenzung Fördergebiet "Landesgartenschau Bayreuth 2016"

Parzellierungsvorschlag

geplante Ein- und Ausfahrt für motorisierten Individualverkehr

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baufenster zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO findet Anwendung.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB), hier: Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaintal" (Landschaftsschutzgebietsverordnung, LSG-VO)

Die zuständige untere Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth) hat die Zulässigkeit einer Befreiung nach § 7 LSG-VO für die verfahrensgegenständlichen Vorhaben unter Beteiligung des Naturschutzbeirates der Stadt Bayreuth im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens Nr. 7/16 geprüft.

Aus Sicht des Amtes für Umweltschutz kann eine Befreiungslage gem. § 7 LSG-VO i. V. m. § 67 BNatSchG angenommen werden, da die erforderlichen Bedingungen als erfüllt angesehen werden (ausführlich hierzu siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/16 vom 23.10.2018).

Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan:
Begründung vom 23.10.2018 gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
M 1 : 10 000



BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 7/16
"Sondergebiet 'Sport + Freizeit' und Kindergarten
im Haupteingangsbereich Wilhelminenaue"
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2/89)

Bearbeitet:	11.08.2016 geänd. 16.08.2018 zul. angep.: 23.10.2018 Datum	1 : 1000 Maßstab
Geprüft:		
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 28.09.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 18 vom 11.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 18 vom 11.11.2016
- Auslegung	vom 14.11.2016 bis 12.12.2016
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 19.07.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 11 vom 10.08.2018
- Auslegung	vom 20.08.2018 bis 27.09.2018
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 28.11.2018
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	am 05.12.2018
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 17.05.2019
	Nr. 7 vom 17.05.2019