

SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/16 "Sondergebiet ‚Sport + Freizeit‘ und Kindergarten im Haupteingangsbereich Wilhelminenaue" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2/89) der Stadt Bayreuth

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 28.11.2018 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 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)

99/3 TF und 102/1 der Gmkg. Colmdorf sowie 2047/2, 2050/13 TF, 2050/14, 2050/15 TF, 2050/18 TF, 389 TF, 4888 TF, 4890 TF, 4890/5 TF, 4891 TF, 4891/2, 4891/3 TF und 4891/4 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, 05.12.2018
STADT BAYREUTH

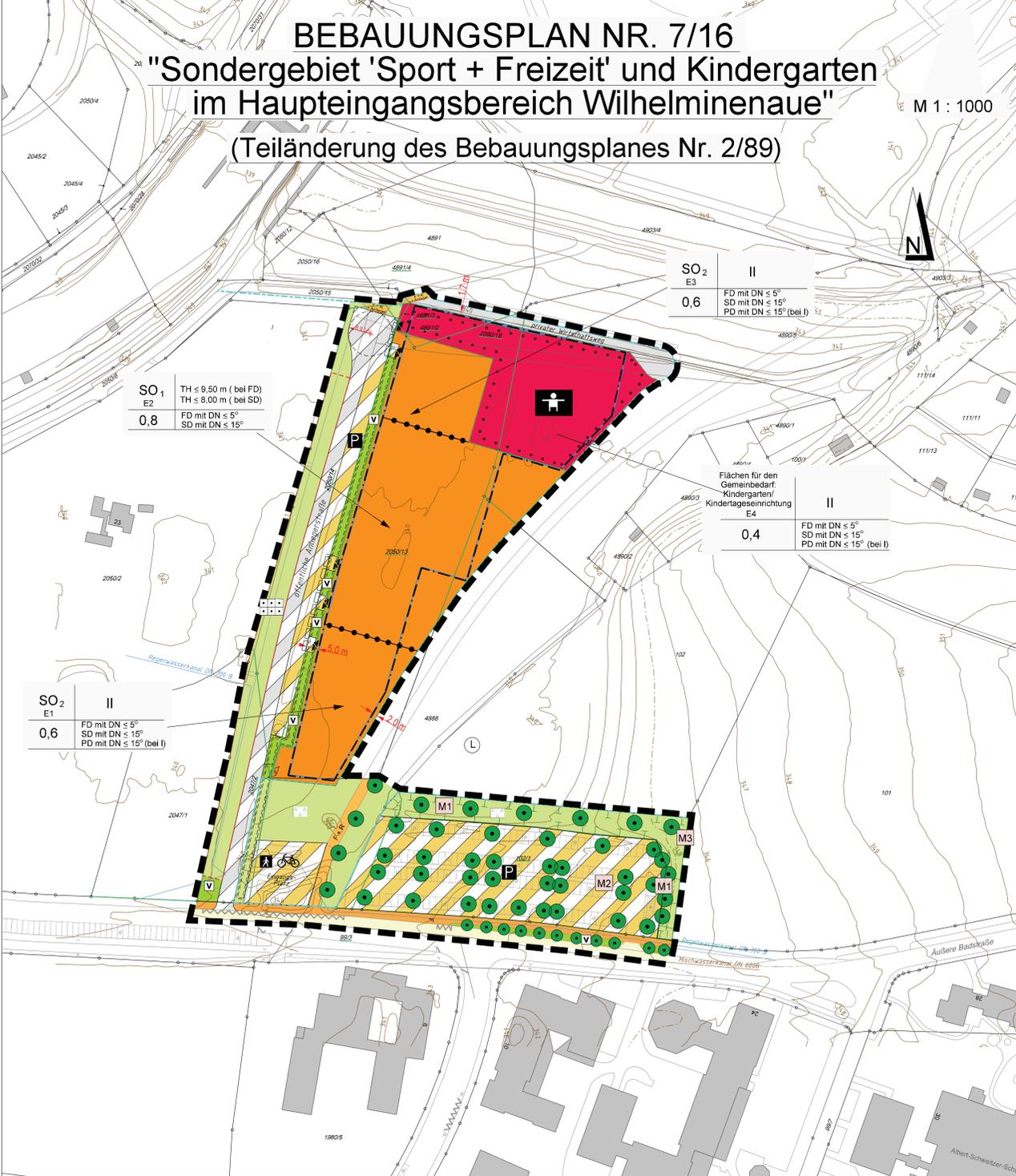
(Brigitte Merk-Erbe)
Oberbürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 7/16

"Sondergebiet 'Sport + Freizeit' und Kindergarten im Haupteingangsbereich Wilhelminenaue"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2/89)

M 1 : 1000



SO ₂ E3	II
0,6	FD mit DN ≤ 5° SD mit DN ≤ 15° PD mit DN ≤ 15° (bei I)

SO ₁ E2	II
0,8	TH ≤ 9,50 m (bei FD) TH ≤ 8,00 m (bei SD) FD mit DN ≤ 5° SD mit DN ≤ 15° PD mit DN ≤ 15°

SO ₂ E1	II
0,6	FD mit DN ≤ 5° SD mit DN ≤ 15° PD mit DN ≤ 15° (bei I)

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; BayRS 2132-1-1), 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)

SO₁ Sondergebiet "Sport und Freizeit" (§ 11 BauNVO)

- Zulässig ist eine Sporthalle.
- Ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie dem Gebietscharakter "Sport + Freizeit" zuträglich, mit dem Gebietscharakter "Sport + Freizeit" vereinbar und der Hauptnutzung "Sporthalle" deutlich untergeordnet sind,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 - Schank- und Speisewirtschaften.
- Alle anderen von a) und b) abweichenden Nutzungen sind ausnahmslos unzulässig.

SO₂ Sondergebiet "Sport und Freizeit" (§ 11 BauNVO)

- Zulässig sind das SO₁ ergänzende Nutzungen, die der Hauptnutzung "Sporthalle" baulich untergeordnet sind sowie mit der Hauptnutzung "Sporthalle" in unmittelbarem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang stehen.
- Alle anderen von a) abweichenden Nutzungen sind ausnahmslos unzulässig.

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

Besondere Zweckbestimmung:
Kindergarten / Kindertageseinrichtung

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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 SO₁ und SO₂ 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.

NUTZUNGSCHABLONE

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

VERKEHRSLÄCHEN (§ 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 Drosselabflusspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Entsprechende Rückhaltmaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

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

Im SO₁ kann die Dachbegrünung ausnahmsweise entfallen, wenn anstelle dessen auf der dem Außenbogen 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 (E₁ - E₄) werden folgende Ausgleichsflächen (AF) und -maßnahmen zugeordnet.

EINGRIFF	AUSGLEICH
Eingriff (E)	Gebiet lt. B-Plan Nr. 7/16
E ₁	SO ₂ (Süd) Zugeordnete AF (Größe in m ²) des Ökokontos AF 15 (3550 m ²) Lagebezeichnung, Fl. Nr. Gmkg. Brückles (Nähe Tappert - Teiche nördlich Thiergarten/ unteres Gwend) 53 u. 54 Thiergarten
E ₂	SO ₁ Teilfläche 1 aus AF 17 (3200 m ²)
E ₃	SO ₂ (Nord) Teilfläche 2 aus AF 17 (800 m ²) Schindelteich (östlich Thiergarten) 88 Thiergarten
E ₄	Flächen für den Gemeinbedarf/ Kindertageseinrichtung Teilfläche 3 aus AF 17 (1500 m ²)

ÜBERSICHTSPLÄNE "EXTERNE AUSGLEICHSLÄCHEN" M 1:5000



Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziel) AF 15:

- Anpflanzungen einer Obstbaumreihe entlang des westlich (und evtl. südlich) verlaufenden Weges
- Fortsetzung der Obstbaumreihe der Ausgleichsfläche Unteres Gwend
- Entwicklung artenreichen Grünlands (zweimalige Mahd pro Jahr)



Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziel) AF 17:

- östlich des teilenden Weges: Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese durch Ausmagerung (Unterfasserung von Düngung), zweimalige Mahd pro Jahr
- westlich des teilenden Weges: 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 robur 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 erosionsicher zu modellieren und mit Feldsteinriegeln anzureichern.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

- Maßzahl in Meter
- Höhenlinien in Meter ü. NN
- 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

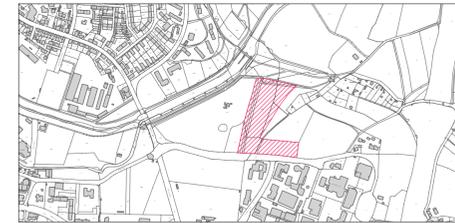
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB), hier: Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaltal" (Landschaftsschutzgebietsverordnung, LSG-VO)

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 Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/16 geprüft.

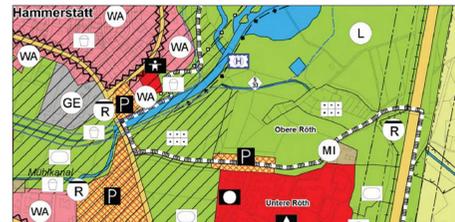
Aus Sicht des Amtes für Umweltschutz kann eine Befreiungslage gem. § 7 LSG-VO i.V.m. § 67 BNatSchG angenommen werden, da die erforderlichen Bedingungen als erfüllt angesehen werden (ausführlich hierzu siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/16 vom 23.10.2018).

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



Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

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

Bearbeitet: <i>[Signature]</i>	11.08.2016 gehd.: 18.08.2018 zul. angep.: 23.10.2018	1 : 1000
Geprüft: <i>[Signature]</i>	Datum	Maßstab
<i>[Signature]</i> Dienststelle	<i>[Signature]</i> 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..