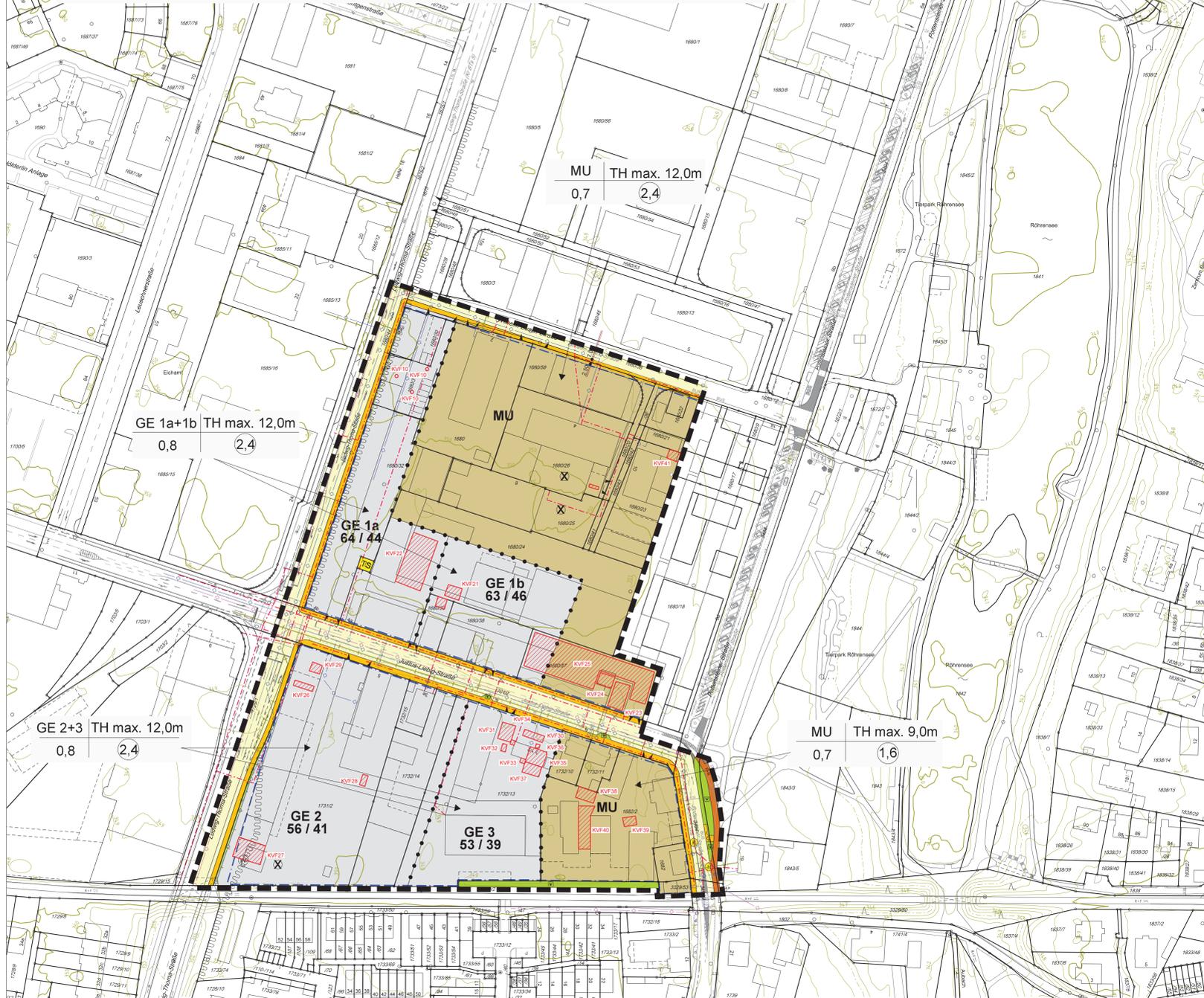


# BEBAUUNGSPLAN NR. 4 / 14b

## "Ehemalige Röhrenseekaserne - Südwestlicher Teilbereich"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/64 und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/67)



### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 / 14b

**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 Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768),

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-4), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523),

**Planzonenverordnung 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. S. 82, BayRS 791-1-U/G), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604),

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

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

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

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)

- MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)  
Nach § 6a Abs. 2 zulässige Nutzungen:  
- Einzelhandelsbetriebe unzulässig  
Nach § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen:  
- Vergnügungstätten unzulässig  
- Tankstellen unzulässig
  - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) nur mit nicht innenstadt- / zentrumsrelevantem Sortiment zulässig:  
- Angel-, Jagd- und Reitartikel  
- Auto-, Motorrad-, Motorrollerzubehör, -teile, -reifen  
- Badeinrichtungen, -installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse  
- Baustoffe, Bauelemente  
- Beleuchtungskörper, Lampen  
- Bodenbeläge, Teppiche  
- Boote und Zubehör  
- Elektrogeräte  
- Elektroinstallationsmaterial  
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör  
- Farben, Lacke  
- Fliesen  
- Gartenartikel, -bedarf, -geräte, Pflanzen  
- Innenjalousien und -rollos, Bettwaren, Gardinen und Zubehör  
- Kamine, (Kachel-) Öfen  
- Kinderwagen  
- Möbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen  
- Rollläden und Markisen  
- Tapeten  
- Werkzeuge, Eisenwaren  
- Zoartikler, Tiernahrung, lebende Tiere
- Nach § 8 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzungen:  
- Gartenbaubetriebe unzulässig  
- Tankstellen unzulässig
- Nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen:  
- Vergnügungstätten unzulässig

In GE können ausnahmsweise zugelassen werden:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Emissionskontingente für GE**  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> k<sub>1</sub> in dB nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>eq</sub> k <sub>1</sub> in dB	
	tags (6.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
GE 1a	64	44
GE 1b	63	46
GE 2	56	41
GE 3	53	39

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

**Hinweise:**  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist die Vorlage eines Lärmgutachtens (Nachweis der Einhaltung der Kontingente) erforderlich.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22-23 BauNVO)

- z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. TH max. 12,0m Traufhöhe maximal 12 m über aktueller Geländeoberkante
- Art. 6 BayBO findet Anwendung

**BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22-23 BauNVO)**



### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe (m)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

### VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßbegrenzungslinie
- offentl. Straßenverkehrsfläche
- offentl. Gehweg
- F+R offentl. Fuß- und Radweg

### GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
  - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Hinweis: Möglichkeiten der Fassaden- und Dachbegrünung sind zu nutzen.

### WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Regenwasser aus dem Planbereich darf nur gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden. Als maximale Einleitungsmenge sind 70 l / s x ha festgesetzt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig.

### VERSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche
- TS Trafostation

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

### KENNZEICHNUNG:

- Historische Erkundung vom 22.12.2016 (Altlastenverdachtsflächen) § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- KVF 10 Historische Erkundung vom 22.12.2016 (Kontaminationsverdachtsflächen mit Nummerierung)

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Weitere Wasserschutzzone des Wasserschutzgebietes "Quellhölze"

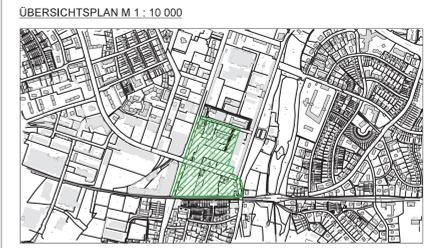
Eventuell zu Tage tretende Bodenkämmerer unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.

### HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

- bestehende Grundstücksgrenze
- 1680/4 Flurstücknummer
- Höhengichtlinien
- Abwasser
- Erdgas
- Strom
- Wasser

### GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung mit Umweltbericht vom 16.05.2019 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- Schalltechnischer Bericht IBAS GmbH Nr. 14.78724-02 vom 04.04.2018
- Gutachten TÜV Süd hinsichtlich TA Luft vom 04.08.2015
- Historische Erkundung der Rupp Bodenschutz GmbH vom 22.12.2016



AUSZUG AUS DEM AKTUELL WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10.000



BAYREUTH		
Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt		
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 / 14b		
"Ehemalige Röhrenseekaserne - Südwestlicher Teilbereich"		
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/64 und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/67)		
Bearbeitet: <i>[Signature]</i>	24.08.2015 geänd.: 16.05.2019	M 1:1000 Datum
Geprüft: <i>[Signature]</i>		Maßstab
<i>[Signature]</i> Dienststelle	<i>[Signature]</i> Referat 4	
Verfahrensschritte zur Planaufstellung		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 25.06.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 11	vom 08.08.2014
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 15	vom 30.10.2015
- Auslegung	vom 02.11.2015	bis 30.11.2015
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am 16.05.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 9	vom 29.08.2018
- Auslegung	vom 09.07.2018	bis 09.08.2018
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		am 30.01.2019
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 3	vom 22.02.2019
- 2. Auslegung	vom 04.03.2019	bis 05.04.2019
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 10	vom 19.07.2019
- 3. Auslegung	vom 29.07.2019	bis 19.08.2019
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am 23.10.2019
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes		am 11.12.2019
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom		Nr. ....
wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen.		
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am 17.12.2019
	Nr. 17	vom 17.12.2019