SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/18 "Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel (nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente)' Bernecker Straße/Königsbergstraße" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/91) der Stadt Bayreuth

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), 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)

2574/10 TF, 2641/24 TF, 2653 und 2653/1
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 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 28.10.2020
STADT BAYREUTH

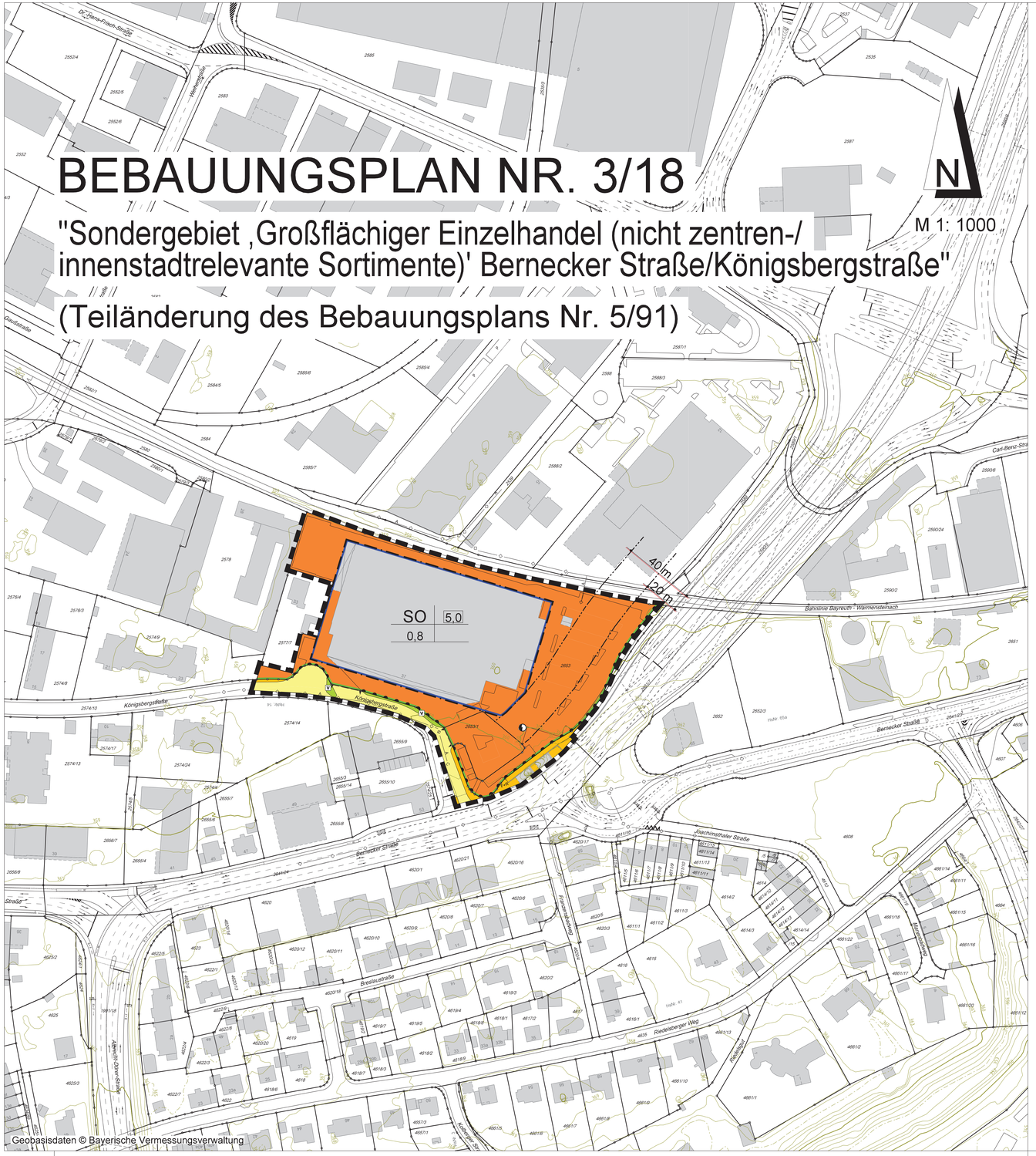
(Thomas Ebersberger)
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/18

"Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel (nicht zentren-/ innenstadtrelevante Sortimente)' Bernecker Straße/Königsbergstraße"

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/91)

M 1: 1000



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3/18

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),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005,

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-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408),

Planzeichenverordnung (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),

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370),

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 — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

(1) Zulässig:

- 1 Einzelhandelsbetrieb (Verkauf an Endverbraucher) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7 800 m² und nicht zentren-/innenstadtrelevantem Kernsortiment. Zentren-/Innenstadtrelevante Randsortimente sind auf 10 % der maximalen Verkaufsfläche zulässig.
- branchentypische Lagerhäuser, Lagerplätze, Handwerks-, Gartenbau- und Großhandelsbetriebe

(2) Ausnahmsweise zulässig:

- 1 zusätzlicher Einzelhandelsbetrieb (Verkauf an Endverbraucher), wenn
  a) die höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 7 800 m² im Sondergebiet nicht überschritten wird und
  b) die höchstzulässige zentren-/innenstadtrelevante Randsortimentsverkaufsfläche von 10 % der maximalen Verkaufsfläche im Sondergebiet nicht überschritten wird und
  c) die Verträglichkeit der städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bayreuth, insbesondere die Bayreuther Innenstadt, und der Städte und Gemeinden im jeweils vorhabenbezogen zu ermittelnden Einzugsgebiet nachgewiesen und verbindlich gesichert wird.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen

(3) Unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher), die in Verkaufsfläche oder Sortiment von den Regelungen unter ‚Zulässig' oder ‚Ausnahmsweise zulässig' abweichen
- Wohngebäude und Wohnnutzungen, die von der Regelung unter ‚Ausnahmsweise zulässig' abweichen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Die Sortimente im Sondergebiet sind nach der *Bayreuther Liste* (Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) für Bayreuth, Teilfortschreibung 2018) wie folgt zu differenzieren:

Nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente:

- Angel-, Jagd- und Reitartikel
- Auto-, Motorrad-, Motorrollerzubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtungen, -installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baustoffe, Bauelemente
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- 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
- Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere

Zentren-/innenstadtrelevante Sortimente:

- Antiquitäten, Bilder und -rahmen, Kunstgewerbe
- Bastelartikel
- Bekleidung aller Art und Zubehör
- Bücher
- Elektrokleingeräte, Elektroartikel
- Erotikartikel
- Fotogeräte, Videokameras und Zubehör
- Geschenkartikel
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Bett-, Tischwäsche)
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Produkte, Sanitätswaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Optik und Akustik
- Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
- Parfümeriewaren
- Sammlerbriefmarken, Münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel ohne Angel-, Jagd- und Reitartikel
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationselektronik, Ton-, Bild- und sonstige Datenträger und Zubehör
- **Nahversorgungsrelevante** Sortimente:
  - Arzneimittel
  - Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
  - Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Reinigungsmittel
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Zeitungen, Zeitschriften

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchtmaß

5,0 — Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß

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

Baugrenze

Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sind bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abstandsflächen: Art. 6 BayBO findet Anwendung

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Baumassenzahl (BMZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	-

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

Straßenverkehrsfläche

FWR — Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Standort für Transformatorenstation

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

A — Abwasserkanal

GRÜNFLÄCHEN UND -ORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände, mit heimischen 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. Bestehende Bäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

V — Verkehrsbegleitgrün

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

Die maximale Drosselabflussspende in die öffentliche Kanalisation beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

Zur Niederschlagswasserrückhaltung ist der überwiegende Teil der Dachflächen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Diese Dachbegrünung kann ausnahmsweise entfallen, wenn stattdessen die Fassade vertikal begrünt wird.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 11 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 11 Nr. 4 und 11 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße 2 (B2) Bestand

HINWEISE

Bestehende Gebäude

Bestehende Flurstücksgrenzen

2653/1 — Flurstücksnummer

Höhenlinien

Autobahndirektion Nordbayern und Staatliches Bauamt Bayreuth

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
Gegenüber dem Straßenbauausläufer können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
Für Werbeanlagen gilt Genehmigungspflicht nach straßenrechtlichen, verkehrsrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG

Eisenbahn-Bundesamt

Der Eisenbahnbetrieb auf der angrenzenden Bahnlinie Bayreuth - Warmensteinach darf durch Baumaßnahmen oder sonstige Nutzungen sowie mögliche Bepflanzungen weder gestört noch beeinträchtigt werden.
Die aus dem Bahnbetrieb auftretenden Immissionen - insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub - sind entschädigungslos hinzunehmen oder es ist auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen.

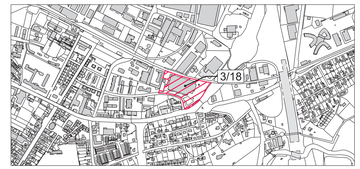
Wasserwirtschaftsamt Hof

Das Flurstück 2653 Gmkg. Bayreuth ist im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nach Art. 3 BayBodSchG mit der Nr. 46200518 eingetragen.
Hier erfolgten in der Vergangenheit umfangreiche Altlastenerkundungen und es wurden Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen.
Aufgrund des zwangsläufig punktuellen Charakters derartiger Bodenuntersuchungen sind jedoch Restbelastungen im Boden nicht vollständig auszuschließen.
Daher wird empfohlen, vor Eingriffen in den Boden bzw. geplanten Entsiegelungen eine gutachterliche Neubewertung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser hinsichtlich der betroffenen Bereiche unter Berücksichtigung der Nutzungsänderung vorzunehmen.

GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 02.04.2020 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM AKTUELL WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG M 1 : 10 000

BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/18

"Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel (nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente)' Bernecker Straße/Königsbergstraße"

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5/91)

Bearbeitet: Spe Lip	26.11.2018 geändert am 02.04.2020 Datum	1:1000 Maßstab
Geprüft:		
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)		am	19.12.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 2	vom	01.02.2019
Bekanntmachung zur Entbehrlichkeit der Umweltprüfung und der Möglichkeit zur Äußerung zur Planung (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 2	vom	01.02.2019
- Einsichtnahmemöglichkeit	vom 04.02.2019	bis	18.02.2019
Beteiligung der berührten Behörden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	vom 04.02.2019	bis	18.02.2019
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)		am	29.04.2020
Öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 8	vom	05.06.2020
- Auslegung	vom 15.06.2020	bis	22.07.2020
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 i. V. m. § 13a BauGB)		am	30.09.2020
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes		am	28.10.2020
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr. 15	vom	30.10.2020