

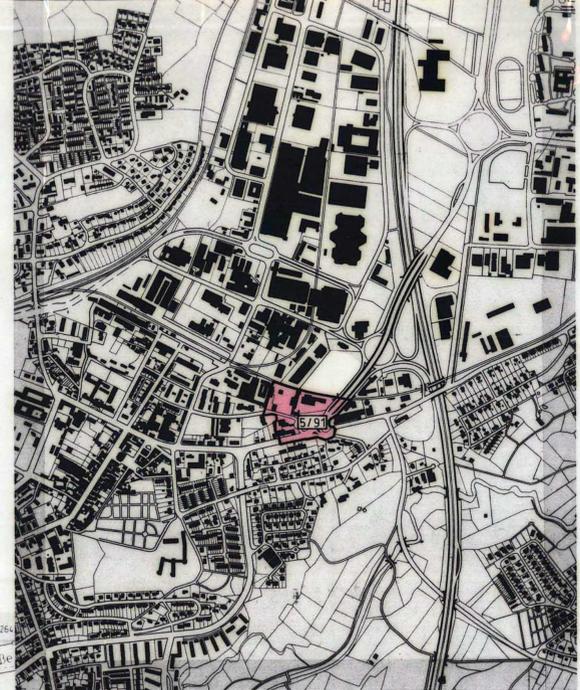
# BEBAUUNGSPLAN NR. 5/91

## TEILBEREICH ZWISCHEN BAHNLINIE BAYREUTH/WARMENSTEINACH UND BERNECKER STRASSE

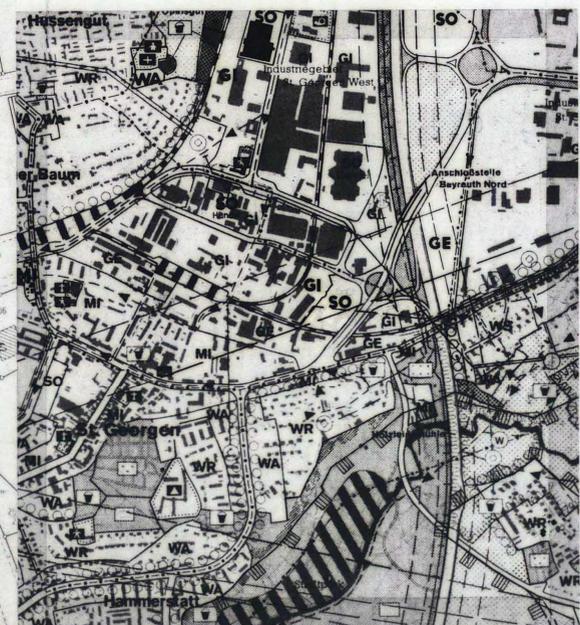
### (TEILÄNDERUNG BEB.-PL. NR. 12/71 UND 7/87)



★★★★ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/18



ÜBERSICHTSPLAN  
M 1:10000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
M 1:10000

#### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5/91

**Rechtsgrundlagen:**  
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufgrund Art. 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Bau-recht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErEG) i.d.F. der Neubeschreibung auf Grund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251 ff.) sowie

Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb "Baumarkt"  
Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO  
Das Baumarktsortiment wird gemäß der beiliegenden, einen Bestandteil dieses Bebauungsplanes bildenden Liste abgegrenzt (Einteilung nach Wirtschaftsklassen siehe Anlage 1).

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Ausschluss von Nutzungsarten im MI und GE nach § 1 Abs. 5 BauNVO:  
- Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) sind unzulässig  
- Vergnügungstätten sind unzulässig

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

**VK 7800m²** Höchstzulässige Verkaufs-, Ausstellungs- bzw. Freilagerfläche im SO

**0,6** Grundflächenzahl (GRZ)

**(1,2)** Gesch. obflächenzahl (GFZ)  
Im MI und GE kann (nach § 21 a Abs. 5 BauNVO) die zulässige Geschosfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze, die unter Geländeoberkante hergestellt werden, erhöht werden; jedoch GFZ max. 1,6.

**5,0** Baumassenzahl (BMZ)

**V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

#### BAUGRENZEN, BAUGESTALTUNG:

**SD/FD** Baugrenze

**15°** Flachdach, Satteldach

Dachneigung  
Der Baumarkt ist im Dachbereich mit höhengestalterischen Elementen (z.B. Dachaufbauten) zu versehen.

#### NUTZUNGSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Verkaufsfläche	Baumassenzahl (BMZ)
	Dachform, Dachneigung

#### VERKEHRSLÄCHEN

- Gehweg
- Bushaltestelle
- Straßenverkehrsfläche mit Fahrtrichtungs Pfeilen
- Gehweg
- Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstückszufahrt, Grundstücksausfahrt
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:

- Pflanzvorschl. zu pflanzende Bäume und Sträucher (heimische, standortgerechte Hartholzarten)
- Pflanzvorschl. zu fallende Bäume (nicht eingemessen) bestehende, zu erhaltende Bäume / eingemessen

Bei Neuanpflanzungen entlang des Bahngeländes muß der Abstand zum Gleis bzw. zu Bahnanlagen > Endwuchshöhe sein

Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im SO und mind. 10 % der Grundstücksflächen im MI und GE sind als Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Alternativ dazu kann im SO pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 hochwachsender Baum gepflanzt werden.

Flachdächer ≥ 100 m² sind extensiv zu begrünen.  
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Böden sind private Stellplätze, Verkehrs- und Freilagerflächen wasserundurchlässig auszubilden, z. B. durch rasenverfürgtes Pflaster, Rasengittersteine oder durch wasserundurchlässige Deckschichten.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, darf nicht der Kanalisation zugeführt werden; es ist deshalb in einer Zisterne o.ä. zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) zu verwenden oder großflächig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück versickern zu lassen.

#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maßzahl; R=9m Radius
- Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität (Trafostation)
- Fläche für Abfallentsorgung hier: Wertstoffsammlung (Papier u.ä.)

#### HINWEISE

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - im Zuge der Neubebauung abzubrechender Gebäudebestand
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Fußgängerunterführung
  - mögliche Altlasten (01, Chlorkohlenwasserstoffe usw.) im Gesamtbereich des SO und des MI
  - Bushaltestelle
  - Stellplätze
  - Aufpflasterung
- Die Genehmigungsvorschriften der städt. Baumschutzverordnung sind zu beachten.

#### BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

Anlage 1: Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Baumarkt

#### GESONDERTER ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 13.11.96 gem. § 9 Abs. 8 BauGB

<b>STADT BAYREUTH</b> STADTBAUREFERAT / STADTPLANUNGSAMT		
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 5/91</b> <b>TEILBEREICH ZWISCHEN BAHNLINIE BAYREUTH / WARMENSTEINACH UND BERNECKER STRASSE</b> <b>(TEILÄNDERUNG BEB.-PL. NR. 12/71 UND 7/87)</b>		
Bearbeitet	13.11.96	1:1000 Maßstab
Geprüft	erg. 13.6.97 Datum	
<i>J. Jiedl</i> Dienstadtelle		<i>D. Damm</i> Referat 4
Verfahrensschritte der Planaufstellung:		
Aufstellungsbeschuß Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB): am 24.1.91		
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 26 vom 6.12.91		
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB): - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26 vom 6.12.91 - Auslegung vom 9.12.91 bis 10.12.91		
Stadtratsbeschuß zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 27.11.96		
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB): - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 31.1.97 - Auslegung vom 10.2.97 bis 10.3.97		
Stadtratsbeschuß zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB) am		
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB): - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom - 2. Auslegung vom bis		
Satzungsbeschuß Stadtrat (§ 10 BauGB) am 25.6.97		
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 27.10.97 Nr. 420-46211-4/97 wurde das Anzeigeverfahren (§ 11 Abs. 3 BauGB) abgeschlossen.		
Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 5.12.97 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26 vom 5.12.97 (§ 12 BauGB)		