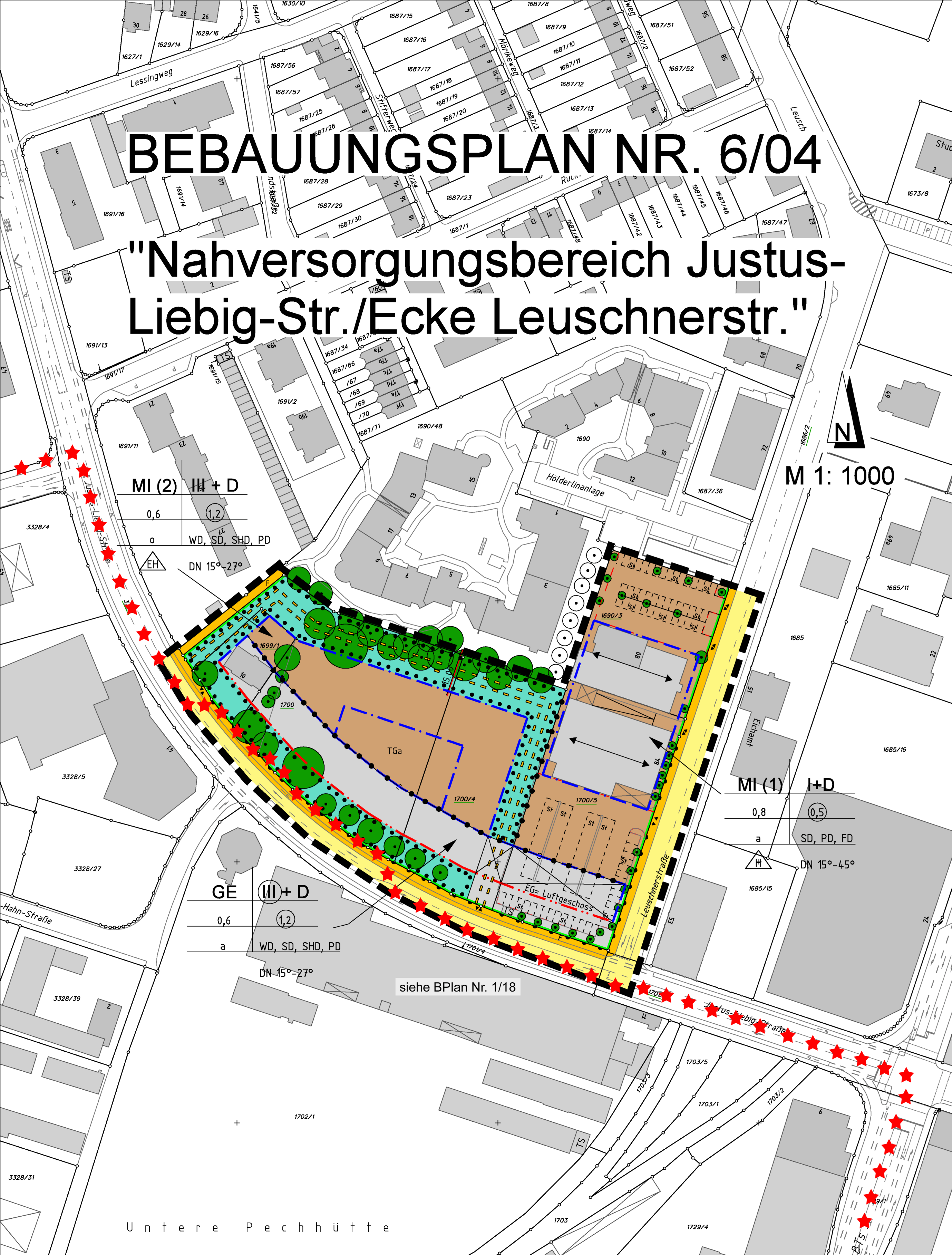




★★★ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/18

FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB):

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 Gesetz vom 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818)

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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) und

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. 08. 1997 (Inkrafttreten am 01. 01. 1998), zuletzt geändert am 10. 03. 2006 (GVBl. S. 120) sowie

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt:
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel von nachts 44 dB (A) / m² tags 57 dB (A) / m² nicht überschreitet.
Mit einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (89) / 2.10 / ist bei einer Büroraumnutzung ein Gesamtschalldämmmaß der Außenfassade (straßenzugewandte Seite) von R_w, res ≥ 35 erforderlich. Die Anforderungen an die Fenster richten sich nach der anteiligen Fassadenfläche und werden im Zuge von Detailplanungen festzulegen sein.

MI 1

Mischgebiet 1 (§ 6 BauNVO) (Wohnen unzulässig)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel von nachts 46 dB (A) / m² tags 54 dB (A) / m² nicht überschreitet.

MI 2

Mischgebiet 2 (§ 6 BauNVO) (Einzelhandelsbetriebe unzulässig)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel von nachts 41 dB (A) / m² tags 54 dB (A) / m² nicht überschreitet.

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

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

1,2

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III

Zahl der Vollgeschosse zwingend

D

Dachgeschoss (Vollgeschoss)

BAUGRENZEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

— · —

Baugrenze

— · · —

Baulinie

⊠

EG = Luftgeschoss

o / a offene bzw. abweichende Bauweise

Unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO Anwendung findet.

AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN:

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

FD, PD, SD, WD, SHD Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Sheddach

DN 15°-45° Dachneigung 15°-45°

↔ Firstrichtung

EH

Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung

VERKEHRSLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

K

öffentl. Straßenverkehrsfläche Rad- und Fußweg

— Straßenzugangsline

— Fußweg

▲ ▼ Ein- und Ausfahrt

— Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt

St

Stellplätze

TGa

Gemeinschaftsgarage (Tiefgarage)

— — —

Feuerwehrrumfahrt

GRÜNFLÄCHE: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— · —

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Die Feuerwehrrumfahrt ist mit Rasengittersteinen zu befestigen und zu gewährleisten.

— · —

Baumbestand (nicht eingemessen)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

TS

Trafostation

— — —

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— · —

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNG GRÜNORDNUNG:

Erhalt bestehender Einzelbäume:
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume werden erhalten und durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit geschützt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

VERMINDERUNG DER VERSIEGELUNG:

Zur Verminderung der Auswirkung auf die Grundwasserneubildung sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.
(z.B. Sickerpflaster, Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Splittfugen, wassergebundene Decke).

BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN:

Für je 5 Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Mindestgröße STU 14-16. Insgesamt ist ein Flächenanteil von 28% dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

Pflanzenauswahl z.B.:
ACER PLATANOIDES – Spitzahorn in geeigneten Sorten
TILIA CORDATA – Winterlinde in geeigneten Sorten
TILIA PLATYPHYLLUS – Sommerlinde
QUERCUS ROBUR – Stieleiche
QUERCUS PETRAEA – Traubeneiche

DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG:

– Flachdächer sind zu begrünen (Rasen)
– Fensterlose Fassaden sind zu begrünen
(z.B. durch Efeu, Wein, Kletterrosen, Kletterrosen)

HINWEISE:

— · —

bestehende Wohn- und Gewerbegebäude

— · —

vorh. Grundstücksgrenze

— · —

gepl. Grundstücksgrenze

15.00

Maßzahl

1700

Grundstücks-Flurnummer

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

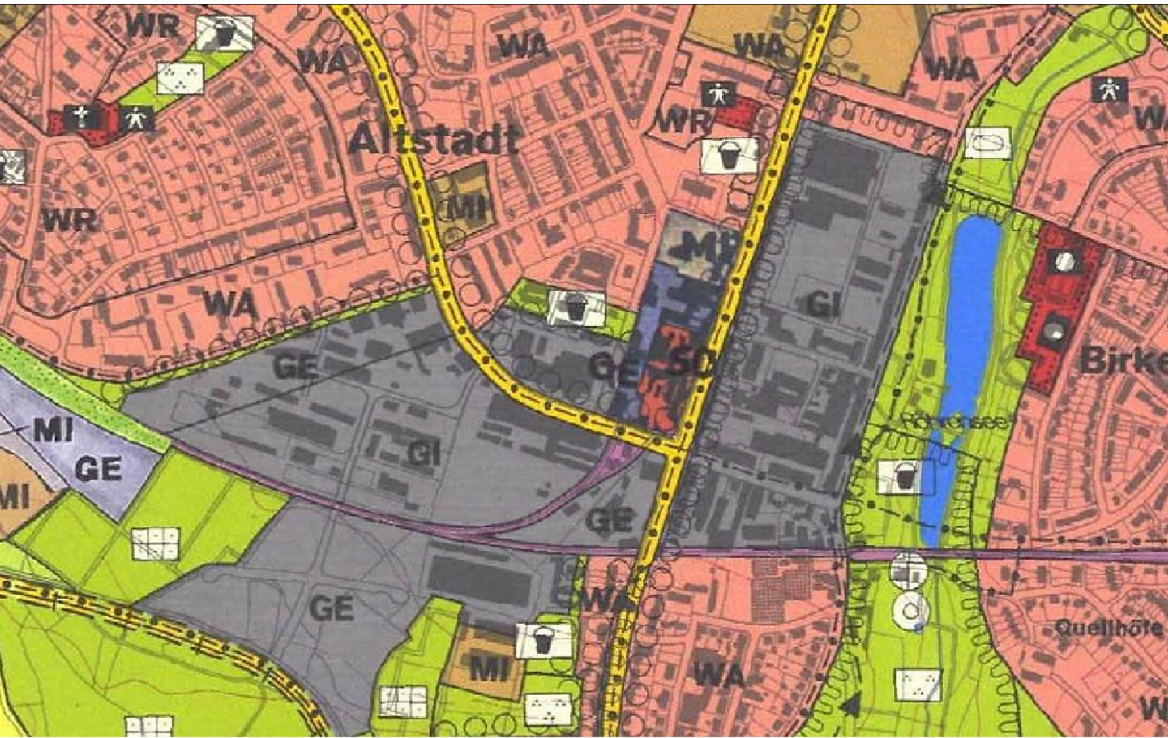
Begründung vom 07. 08. 06 gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Schalltechnische Berichte von IBAS GmbH:
Bericht Nr. 05.3020/1 vom 06. 07. 2005 und Bericht Nr. 05.3020/2 vom 02. 06. 2006

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10 000



STADT BAYREUTH Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt		
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 / 04		
"Nahversorgungsbereich Justus-Liebig-Str./ Ecke Leuschnerstr."		
Bearbeitet:	08. 10. 2004 geänd.: 07. 08. 2006	1 : 1000
Geprüft:	Datum	Maßstab
Dienststelle	Referat 4	
Verfahrensschritte zur Planaufstellung		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Nr. 24	am 24. 11. 04.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 24	vom 26. 11. 04.
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Nr. 24	vom 26. 11. 04.
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 24	vom 26. 11. 04.
- Auslegung	vom 06. 12. 04.	bis 07. 01. 05.
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr. 24	am 27. 09. 06.
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr. 21	vom 13. 10. 06.
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 21	vom 13. 10. 06.
- Auslegung	vom 23. 10. 06.	bis 23. 11. 06.
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	Nr. 21	am 27. 09. 06.
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	Nr. 21	vom 13. 10. 06.
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 21	vom 13. 10. 06.
- 2. Auslegung	vom 23. 10. 06.	bis 23. 11. 06.
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Nr. 21	am 20. 12. 06.
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken	Nr. 21	vom 20. 12. 06.
wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen	Nr. 21	am 18. 05. 07.
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	Nr. 21	am 18. 05. 07.
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr. 21	vom 18. 05. 07.