BEBAUUNGSPLAN NR. 1/20
"Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord"

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 7/89)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessugsverwaltung

FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/20

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), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 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),

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.03.2020 (BGBl. I S. 433),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

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

GE 1-3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet GE_{1-3} dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitl. Zwecke, wenn der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt bleibt.
- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, wenn
  a) die angebotenen Sortimente nicht zentren-/innenstadtrelevant* sind und
  b) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im Gewerbegebiet GE 1-3 befindlichen Betriebsstätte stehen und
  c) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher) mit Waren des Mobilitätssektors (Kernsortiment), z.B.
  - Autos, Lastkraftwagen, Motorräder/-roller und Wohnmobile/-wagen mit Teilen und Zubehör
  - Boote mit Teilen und Zubehör
  - Fahrräder, Lastenräder und E-Bikes/Pedelecs mit Teilen und Zubehör

  Branchentypische zentren-/innenstadtrelevante Randsortimente** dieser Einzelhandelsbetriebe sind auf max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

Unzulässig sind folgende in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauGB allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher), die nicht unter die vorgenannten Ausnahmeregelungen fallen.
- Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet GE_3 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Sortimente im Gewerbegebiet GE_{1-3} sind wie folgt zu differenzieren („Bayreuther Liste", Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK), Teilfortschreibung 2018):

*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- und 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, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Zeitungen, Zeitschriften

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

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§ 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung

(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. TH ≤ 6,50 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß
Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gottlieb-Keim-Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Es gilt jeweils die Grundstücksseite, von der das Grundstück angefahren wird.

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

Baugrenze

Abstandsflächen: Art.6 BayBO findet Anwendung.

Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sind bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahmen sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb der Baugebietsfläche des Gewerbegebietes, zulässig.

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

DN ≤ 15° Dachneigung max. 15°

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe (TH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	Dachform, Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentlicher Rad- und Fußweg (R + F)

öffentlicher Fußweg (F)

Wirtschaftsweg

Hauptwanderweg

Ein- und Ausfahrtsbereich für motorisierten Individualverkehr (MIV) Die Ein- und Ausfahrtsbereiche können als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB auch abweichend angeordnet werden, wenn eine Störung des Verkehrsablaufs auf der öffentlichen Straße ausgeschlossen bleibt.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorenstation)

MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. 16c BauGB)

Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt an den städtischen Regenwasserkanal (Rigolenspeicher) angeschlossen werden. Die Niederschlagswasserableitung der befestigten und unbefestigten Grundstücksflächen ist auf eine maximale Einleitungsmenge von 20 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth, Abteilung Stadtentwässerung, abzustimmen.

Für die geplanten Einleitungen ist ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Bayreuth zu stellen.

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

V Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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)

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist im GE_{1-3} - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Bayreuth) - ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet Anwendung.

Auf jedem Baugrundstück im GE_{1-3} sind mind. 15% der Grundstücksfläche, zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen, als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung (heimische, standortgerechte Laubbäume) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten.

Großflächige Fassaden, Fassadenteile und Flachdächer sind zu begrünen. Als großflächig gelten (ungegliederte) Flächen in einer Ebene, die größer als 500 m² sind.

Pfg Pflanzgebot für Buschgruppen (Straucharten, die gegen Immissionen des Straßenverkehrs verhältnismäßig resistent sind, z.B. Hundsrose, Schneeberee, Schlehe, Weißdorn)

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

OD-Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze

B 2/85 20 m 40 m Bundesstraße 2/85 (B 2/85): Bauverbotszone 20 m, Baubeschränkungszone 40 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 FStrG)

Sichtdreieck: Höhe von Bepflanzung max. 80 cm über Oberkante Staßenbelag

BAB 9 40 m 100 m Bundesautobahn 9 (BAB 9): Bauverbotszone 40 m, Baubeschränkungszone 100 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 FStrG)

HD - Hauptgasleiung DN 100 PN 16

Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaintal"

HINWEISE

Autobahndirektion Nordbayern, Staatliches Bauamt und Stadt Bayreuth
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 9 (BAB 9), der Bundesstraße 2/85 (B 2/85) oder den Ortsstraßen ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 9, der B 2/85 oder den Ortsstraßen nicht geblendet werden.
Gegenüber den Baulastträgern der BAB 9, der B 2/85 oder den Ortsstraßen können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Immissionen geltend gemacht werden. Von den Vorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 9, der B 2/85 oder den Ortsstraßen beeinträchtigen können.
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur BAB 9 abgeleitet werden. Die Entwässerungsanlagen der BAB 9 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

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 BayDSchG.

Wasserwirtschaftsamt Hof
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Vor Eingriffen in den Boden wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Bayreuth empfohlen. Sollte bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, sind ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren.

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

155/7 Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

bestehende Flurstücksgrenze

Bäume, Sträucher

bestehender Abwasserkanal

Höhenlinien

öffentlicher Parkstreifen

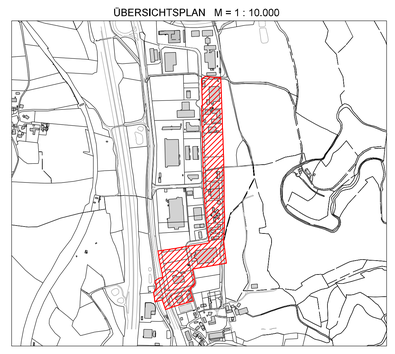
Straßenmarkierungen

Bushaltestelle

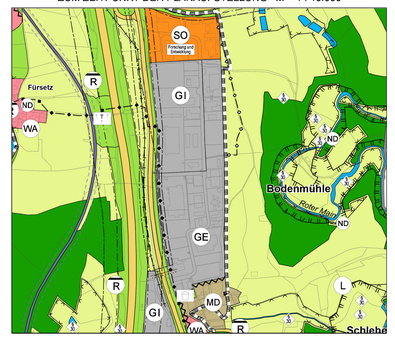
GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 02.11.2020 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. 1/20
"Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord"
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 7/89)

Bearbeitet:	18.06.2020, angepasst am 02.11.2020 Datum	1 : 1000 Maßstab
Geprüft:		
Dienststelle	i. V. Referat 4	

Verfahrensschritte

Beschluss des Stadtrats zur Durchführung eines Änderungsverfahrens (§ 13 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)	am 22.07.2020
Bekanntmachung des Beschlusses (§ 13 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 11 vom 07.08.2020
Öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 11 vom 07.08.2020
- Auslegung	vom 17.08.2020 bis 25.09.2020
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 (§ 13 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB)	am 25.11.2020
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	am 21.12.2020
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 08.01.2021 Nr. 1 vom 08.01.2021