

# **SATZUNG**

## **über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/20 "Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord" (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 7/89) der Stadt Bayreuth**

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 737), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), nachstehende Satzung beschlossen. Infolgedessen erlässt die Stadt Bayreuth folgende Satzung:

### **§ 1**

Die Nutzung und Bebauung der Flurstücke (TF = Teilfläche)

32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6 TF, 32/7 TF, 32/8, 32/19,  
32/20 TF, 32/22 TF, 35/6, 35/7, 35/8 TF, 35/9, 35/10, 35/11,  
84/4 TF, 84/9 TF, 85/99 TF, 89 TF, 89/3, 89/5, 89/6, 89/17 TF,  
89/18, 89/19, 89/20 TF, 94 TF, 97 TF und 210/1 TF  
der Gmkg. Wolfsbach

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 beigelegt.

### **§ 2**

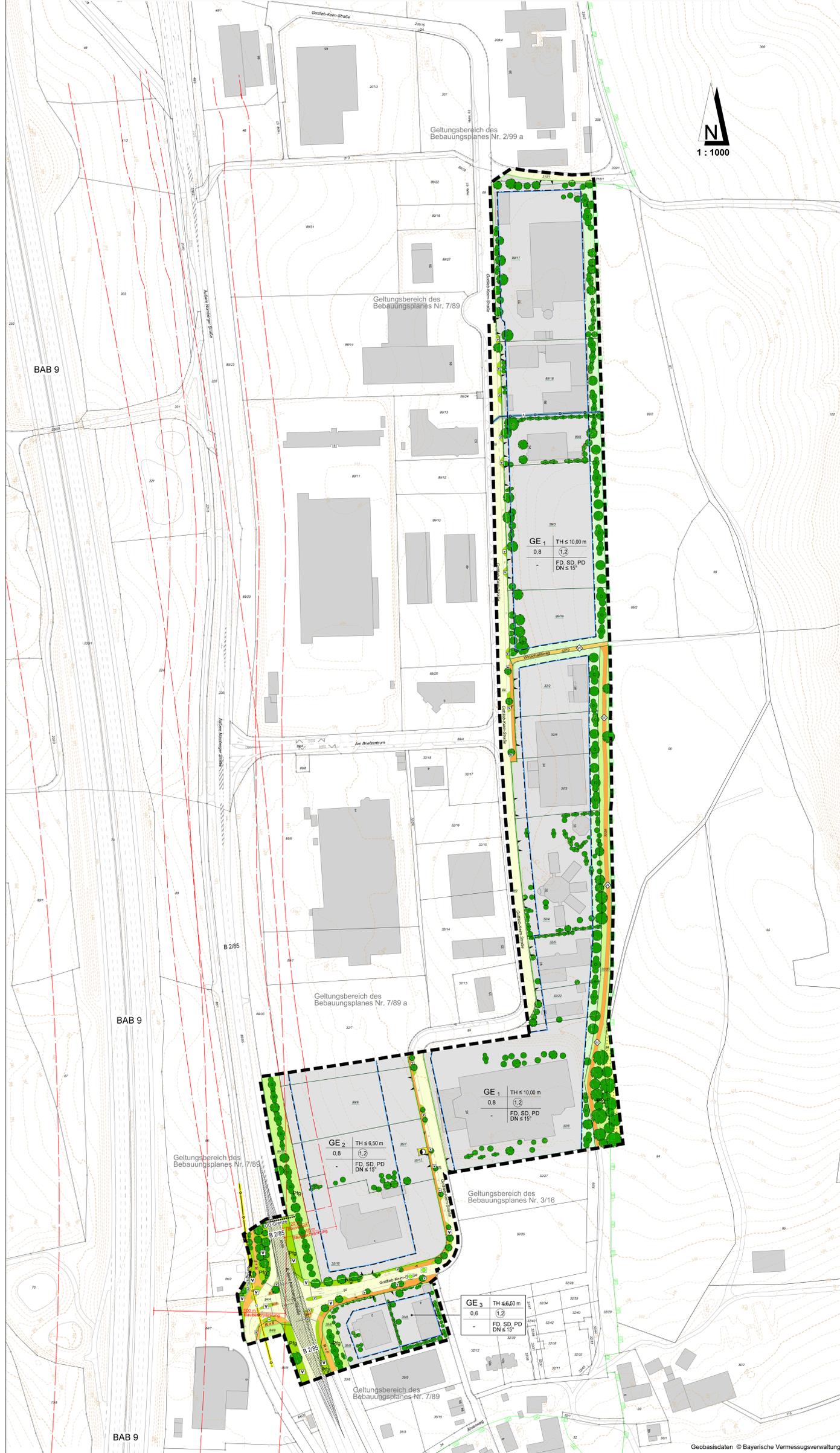
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth in Kraft. Gleichzeitig werden die für dieses Gebiet bestehenden baurechtlichen Festsetzungen und festgestellten Pläne aufgehoben.

Bayreuth, den 21.12.2020  
STADT BAYREUTH

(Thomas Ebersberger)  
Oberbürgermeister

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

## (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 7/89)



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

**Rechtsgrundlagen:**  
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:  
**Baugesetz (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. 567)  
**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-Schriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Lupoldplatz 13) eingesehen werden.

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

**GE 1.3** Gewerbegebiet (§ 9 BauNBVO)  
Das Gewerbegebiet GE<sub>1.3</sub> 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 Beteiligungsstellen 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 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<sub>1.3</sub> sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Die Sortimente im Gewerbegebiet GE<sub>1.3</sub> sind wie folgt zu differenzieren („Bayreuther Liste“, Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK), Teilforschreibung 2018):  
\*Nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente  
- Angel-, Jagd- und Reittartikel  
- Auto-, Motorrad-, Motorrollerzubehör, -teile, -reifen  
- Badeeinrichtungen, -installationsmaterial, Sanitärzeugsätze  
- Baustoffe, Bauelemente  
- Beleuchtungskörper, Lampen  
- Bodenbeläge, Teppiche  
- Boote und Zubehör  
- Elektrogeräte  
- Elektronikaufzubehälter, Elektroartikel  
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör  
- Filzen  
- Gartenartikel, -bedarf, -geräte, Pflanzen  
- Innengeräte und -rollen, Bettwaren, Gardinen und Zubehör  
- Kamine, (Koch-)Öfen  
- Kinderschwimmbäder  
- Möbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen  
- Rollstühle und Markisen  
- Tapeten  
- Werkzeuge, Eisenwaren  
- Zoartikel, Tiermahrung, 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, Glasporzellan/Keramik  
- Kurz- und Strickwaren, Handarbeitartikel, Stoffe  
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Reisepäck  
- medizinische und orthopädische Produkte, Sanitärwaren  
- Musikinstrumente, Musikalien  
- Optik und Akustik  
- Papier- und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel  
- Parfümeriewaren  
- Sammelobjekte, Münzen  
- Schuhe  
- Spielwaren  
- Sportartikel, Campingartikel ohne Angel-, Jagd- und Reittartikel  
- Uhren und Schmuck  
- Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationstechnik, Ton-, Bild- und sonstige Datenteile und Zubehör  
- nachversorgungsrelevante Sortimente  
• Arzneimittel  
• Blumen (Schneckenblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)  
• Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel  
• Nahrungs- und Genussmittel  
• Zeltungen, Zeitschriften

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNBVO)**  
z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
§ 19 Abs. 4 BauNBVO 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-Klein-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 BauNBVO)**  
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 Baugrenze des Gewerbegebietes, zulässig.

**AUSSERE 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

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentlicher Rad- und Fußweg (R + F)
- öffentlicher Fußweg (F)
- Wirtschaftsweg
- Hauptwanderweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERANLAGEN, FÜR DIE ABFALLSÖRGNUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOMME FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorstation)

**MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. 16c BauGB)**  
Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt an den städtischen Regenwasserkanal (Röglerspeicher) angeschlossen werden. Die Niederschlagswasserabläufe der beplanten und unbeeplanten Grundstücksflächen ist auf eine maximale Einleitungsstärke von 20 l/s x Ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltmaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth, Abteilung Straßenwasser, 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
- Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 i. 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. 25 und Abs. 6 BauGB)**

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist im GE<sub>1.3</sub> 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<sub>1.3</sub> sind 15% der Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen, als Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung (heimische, standortgerechte Laubbäume) gründerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten.  
Größtflächige Fassaden, Fassadenteile und Flachdächer sind zu begrünen. Als großflächig gelten (ungegliederte) Flächen in einer Ebene, die größer als 500 m<sup>2</sup> sind.  
Pflg Pflanzgebiet für Buschgruppen (Straucharten, die gegen Immissionen des Straßenverkehrs verhältnismäßig resistent sind, z.B. Hundrose, Schneebere, Schlehe, Weißdorn)

**SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Bundesstraße 2/85 (B 2/85): Bauverbotzone 20 m, Baubeschränkungzone 40 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 FStrG)
- Sichtdreieck: Höhe von Bepflanzung max. 80 cm über Oberkante Straßenbelag
- Bundesautobahn 9 (BAB 9): Bauverbotzone 40 m, Baubeschränkungzone 100 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 FStrG)
- HD = Hauptgasleitung DN 100 PN 16
- Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotental"

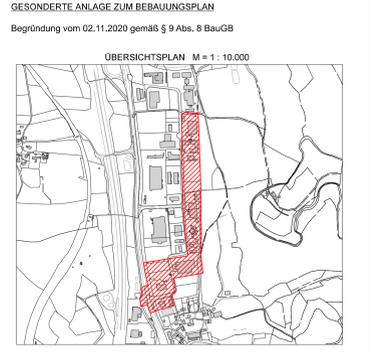
**HINWEISE**

Autobahndirektion Nordbayern, Staatliches Bauamt und Stadt Bayreuth Wartbeiräte, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 9 (BAB 9), der Bundesstraße 2/85 (B 2/85) oder den Ortsstraßen abfertigen können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs. Auf § 33 SVO 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 Baustrahlern 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 Altlastenverdächtigkeiten bekannt. Vor Eingriffen in den Boden wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Bayreuth empfohlen. Sollte bei den Baumaßnahmen organisch abbaufähiges Material entdeckt werden, sind ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren.

**HINWEISE ZUR DARSTELLUNG**

- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenze
- Bäume, Sträucher
- bestehender Abwasserkanal
- Höhenlinien
- öffentlicher Parkstreifen
- Straßenmarkierungen
- Bushaltestelle



**BAYREUTH**  
Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1/20**  
"Gewerbegebiet Wolfsbach-Nord"  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 7/89)

Bearbeitet:	18.06.2020	1 : 1000
Geprüft:	angeordnet am 02.11.2020	Maßstab
	Datum	
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)	Nr. 11 vom 07.08.2020	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 11 vom 07.08.2020	
- Auslegung	vom 17.08.2020 bis 25.09.2020	
Schlußbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)	am	
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB)	am	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	vom	
- 2. Auslegung	Nr.	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 13 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB)	am 25.11.2020	
Aufertigung des als Sitzung beschlossenen Bebauungsplans	am 21.12.2020	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 08.01.2021	
	Nr. 1 vom 08.01.2021	