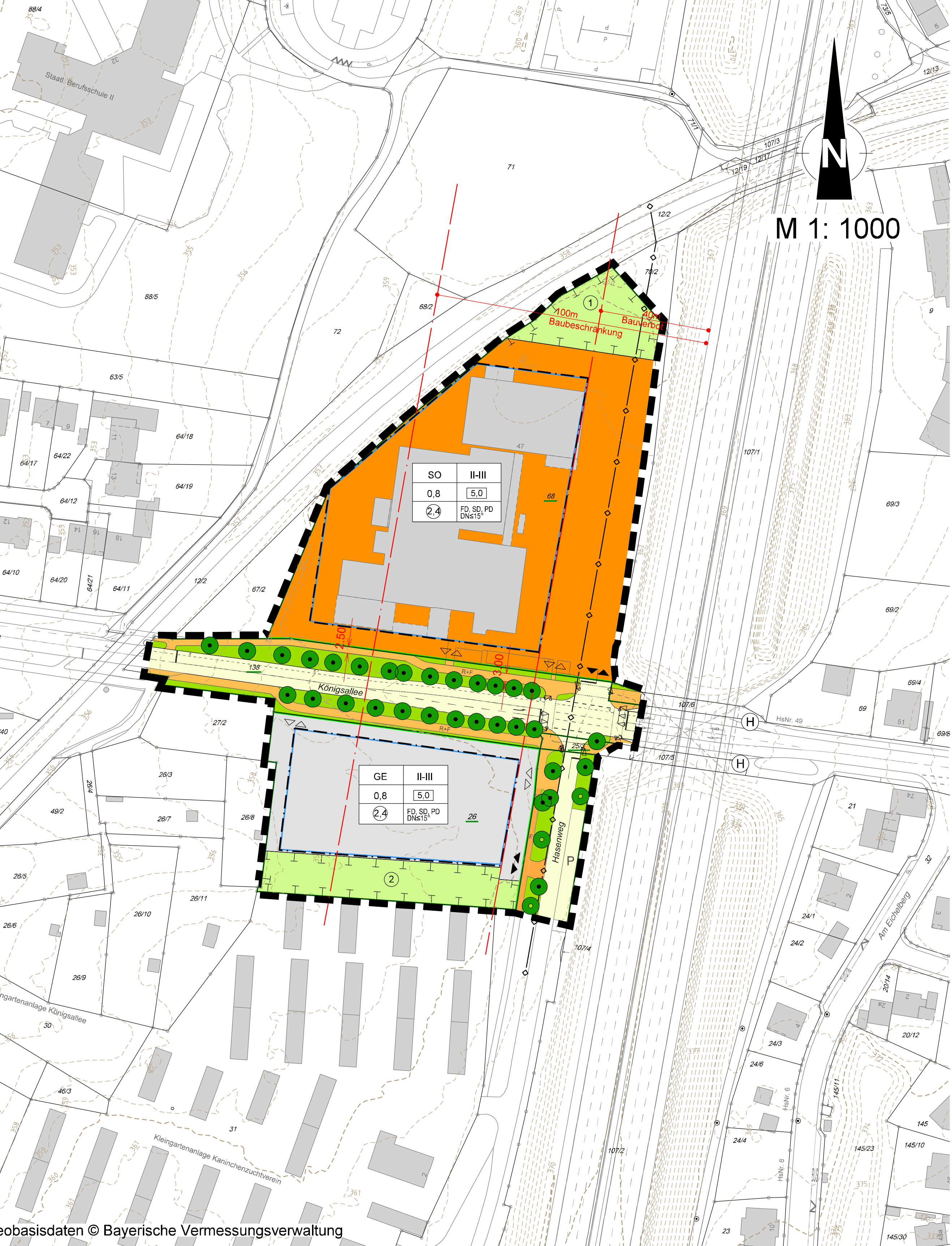


Bebauungsplan Nr. 4/19

"Nahversorgungszentrum Neue Heimat/ Königsallee"

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 7/67 und 10/78-28)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS 4/19

Rechtsgrundlagen:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

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 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1795)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1795)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Planzeichenverordnung 1990 (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)

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)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet 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

Ausnahme: Zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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 gesundheitliche Zwecke, wenn der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt bleibt
- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, wenn
 - die angebotenen Sortimente nicht zentren-/innenstadtrelevant sind und
 - die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindungen zur Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im Gewerbegebiet befindlichen Betriebsstätte stehen und
 - die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt

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

- Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher)
- Vergnügungsstätten

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel/ Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das aus dem Flurstück Nr. 68 Gemarkung Colmdorf bestehende Sondergebiet „Einzelhandel / Nahversorgung“ dient der Unterbringung großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

Zulässig:

- 1 Lebensmittel-Vollsortiment (Verkauf an Endverbraucher) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1400 m² sowie nahversorgungsrelevantem und nicht zentren-/innenstadtrelevantem Kernsortiment. Zentren-/Innenstadtrelevante Randsortimente sind auf 10% der maximalen Verkaufsfläche zulässig.
- 1 Lebensmittel-Discounter (Verkauf an Endverbraucher) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² sowie nahversorgungsrelevantem und nicht zentren-/innenstadtrelevantem Kernsortiment. Zentren-/Innenstadtrelevante Randsortimente sind auf 10% der maximalen Verkaufsfläche zulässig.
- Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 50 m² sind in kleineren Betriebsformen zusätzlich ergänzende Einzelhandelsnutzungen (Verkauf an Endverbraucher) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig.
- Schank- und Speisewirtschaften
- Flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungsnutzungen, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Handwerks-, Gartenbau- und Großhandelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen (außerhalb des Erdgeschosses)

Ausnahme: Zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wenn der Gebietscharakter des Sondergebietes gewahrt bleibt
- Tankstellen, wenn der Gebietscharakter des Sondergebietes gewahrt bleibt
- Flächenmäßig untergeordnete Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und -nutzungen (im Erdgeschoss), wenn der Gebietscharakter des Sondergebietes gewahrt bleibt

Unzulässig:

- Wohngebäude und Wohnnutzungen, die von der Regelung unter „Ausnahme: Zulässig“ abweichen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher), die in Verkaufsfläche oder Sortiment von den Regelungen unter „Zulässig“ abweichen.

Die Sortimente im GE und SO sind wie folgt zu differenzieren („Bayreuther Liste“, Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK), Teilfortschreibung 2018):

nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbeideerzeugnisse, Trockenblumen)
- Drogeriewaren, Körperpflege-Artikel, Reinigungsmittel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Zeitungen, Zeitschriften

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 Reitarartikel
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Computer, Kommunikationselektronik, Ton-, Bild- und sonstige Datenträger und Zubehör

nicht zentren-/innenstadtrelevante Sortimente

- Angel-, Jagd- und Reitarartikel
- Auto-, Motorrad-, Motorrollerzubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtungen, -installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baustoffe, Bauelemente
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Elektrogeräte
- Elektroninstallationsmaterial
- 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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 5,0 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- (II) und Höchstmaß (III)

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

- Baugrenze

Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) findet Anwendung. Im SO können die Abstandsflächentiefen gem. Art. 6 Abs. 5 i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO auf 0,25 H, mindestens 3,0 m, verringert werden.

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 zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen 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°

Der überwiegende Teil der Dachflächen ist mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Nutzungsschablone

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsbegleitgrün
- Rad- und Fußweg
- Fußweg
- Ein- und Ausfahrtsbereich für motorisierten Individualverkehr
- Ein- und Ausgangsbereich für Fußgänger und Radfahrer
- Parkplatz

Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. 16c BauGB)

Die maximale Drosselabflusspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Zum Ausschluss der Erfüllung eines natur- oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) durchzuführen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen sind dem Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP-Bericht) des Büros Dr. Gudrun Mülhohler / ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg, vom 19.10.2020, das der Begründung zu diesem Bebauungsplan anhängt, zu entnehmen.

- Abriss von Gebäuden, Gehölzentfernung und Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ab Ende September bis spätestens Ende Februar. Durch diesen Zeitraum werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit: 01.03. bis 30.09.) gewährleistet (V 1).
- Im unmittelbaren Vorfeld der Fällung ist ein potenzieller Fledermaus-Quartierbaum (siehe Abbildungen 5 und 6 auf Seite 15 des, der Begründung zu diesem Bebauungsplan anhängenden saP-Bericht vom 19.10.2020) endoskopisch auf Besatz zu untersuchen. Sollten Tiere entdeckt werden, sind Maßnahmen sofort einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Bayreuth) zu benachrichtigen. Für die Fortführung der Arbeiten (begleitete Fällung und Bergung der Tiere) ist in aller Regel eine artenschutzrechtliche Ausnahmeerlaubnis bei der Höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Oberfranken) einzuholen (V 2).

- zu erhaltende Bäume (nicht eingemessen) im Bereich der Königsallee

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im GE und im SO sind pro 400 m² Grundstücksfläche - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Bayreuth) - ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bestehende und erhaltene Bäume können auf diese Zahl angerechnet werden.

Bei oberirdischen Stellplatzanlagen ist zusätzlich pro 10 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

- private Grünfläche

- Umgrenzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnungsmaßnahmen)
- 1 Flächenentsiegelung und Begrünung
- 2 Trenngrün

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbots- (40,0 m) bzw. Baubeschränkungszone (100,0 m) der Bundesautobahn (BAB) A9 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 FStrG

Hinweise zur Darstellung

- vorhandene Bäume (nicht eingemessen) im Bereich des Hasenwegs
- Höhenlinien
- Brückenbauwerk
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- Bushaltestelle
- Straßenmarkierungen
- Bemaßung in Meter
- Erdgas-Hochdruckleitung "1984 GH DN 200" (Stadtwerke Bayreuth)

Hinweise

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Bayreuth und Stadt Bayreuth

Innerhalb der 40 m - Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Stellplätze innerhalb der 40 m - Bauverbotszone dürfen nicht überbaut oder überdacht werden. Außerdem muss die Bereitschaft erklärt werden, Stellplätze, die innerhalb der 40 m - Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG liegen, freiwillig und auf eigene Kosten unverzüglich zurückzubauen, sofern dies aus verkehrlichen Gründen vom Bausträger der BAB 9 gefordert wird. Werbeanlagen, welche die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 9 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 SVO wird verwiesen. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen und auszubilden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 9 oder den Ortsstraßen nicht geblendet werden. Durch den Parkverkehr dürfen Verkehrsteilnehmer auf der BAB 9 oder den Ortsstraßen nicht geblendet oder abgelenkt werden. Erforderlichenfalls ist ein wirksamer Blendschutz anzubringen. Gegenüber den Bausträgern der BAB 9 oder den Ortsstraßen können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Immissionen geltend gemacht werden. Die Entwässerungsanlagen der BAB 9 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur BAB 9 hin abgeleitet werden. Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 9 oder den Ortsstraßen beeinträchtigen können.

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.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

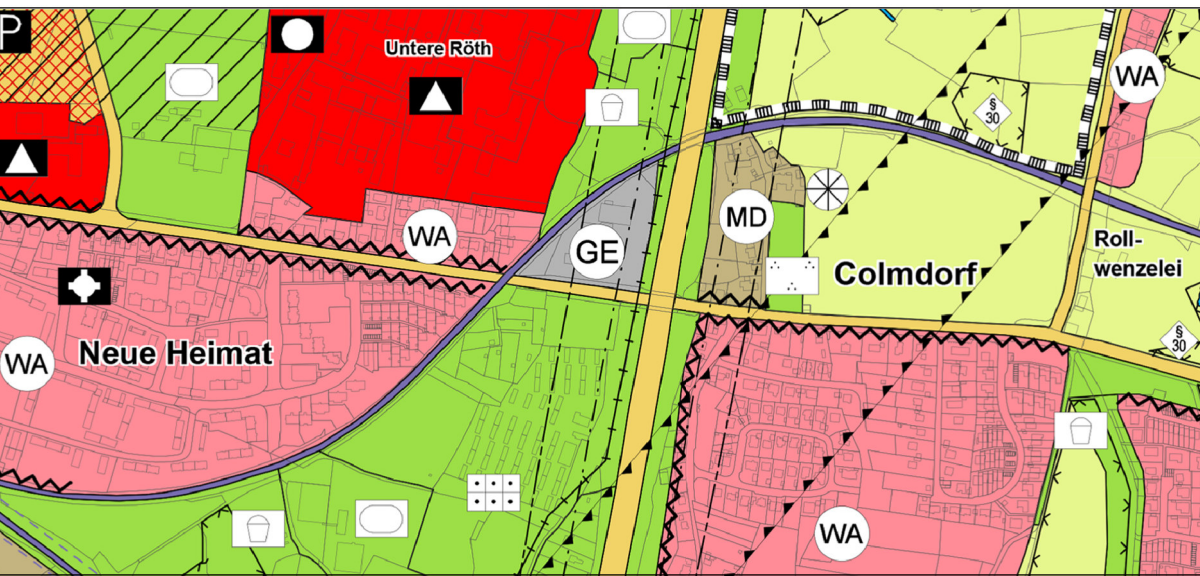
Der Eisenbahnbetrieb auf der angrenzenden Bahnlinie darf durch Baumaßnahmen oder sonstige Nutzungen sowie mögliche Bepflanzungen weder gestört noch beeinträchtigt werden. Die aus dem Bahnbetrieb auftretenden Immissionen insbesondere Schall, Erschütterung oder Staub sind entschädigungslos hinzunehmen oder es ist auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind entsprechende Planunterlagen vor Ausführung der Deutschen Bahn AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) vorzulegen.

Wasserwirtschaftsamt Hof

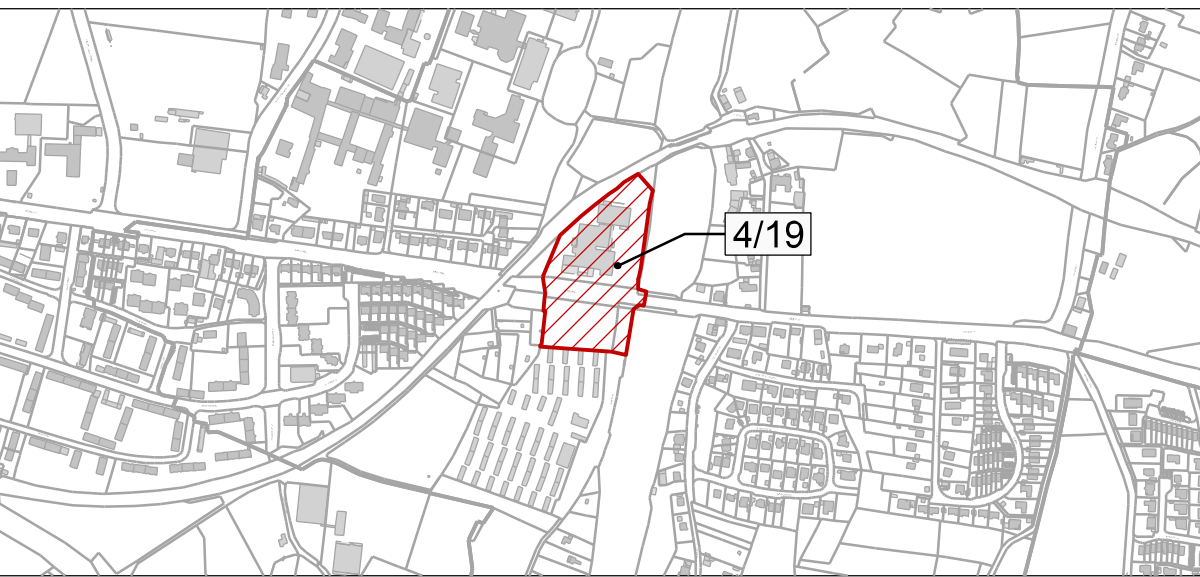
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Vor Eingriffen in den Boden wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Bayreuth empfohlen. Sollte bei den Baumaßnahmen organoleptisch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

Gesonderte Anlagen:

Begründung vom 02.11.2020 gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit Bericht spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP-Bericht), Dr. Gudrun Mülhohler / ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg, vom 19.10.2020



Auszug aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt der Planaufstellung M 1 : 10 000



Übersichtsplan M 1 : 10 000

BAYREUTH Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt			
Bebauungsplan Nr. 4/19 "Nahversorgungszentrum Neue Heimat/Königsallee" (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 7/67 und Nr. 10/78-28)			
Bearbeitet:	03.09.2019 geändert am 02.11.2020	M 1 : 1000	
Geprüft:	Datum	Maßstab	
Verfahrensschritte			
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB) am 25.09.2019			
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 13a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt			
Nr. 14 vom 11.10.2019			
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr. 14 vom 11.10.2019			
- Bekanntmachung im Amtsblatt			
- Auslegung			
Nr. 14 vom 14.10.2019 bis 18.11.2019			
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)			
am 25.11.2020			
Öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)			
Nr. 17 vom 11.12.2020			
- Bekanntmachung im Amtsblatt			
- Auslegung			
Nr. 17 vom 21.12.2020 bis 01.02.2021			
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 13a i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)			
am			
Erneute öffentliche Auslegung (§ 13a i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)			
Nr. vom			
- Bekanntmachung im Amtsblatt			
- Auslegung			
Nr. vom bis			
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)			
am 24.03.2021			
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans			
am 01.04.2021			
Inkrafttreten des Bebauungsplanes			
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)			
am 23.04.2021			
Nr. 6 vom 23.04.2021			