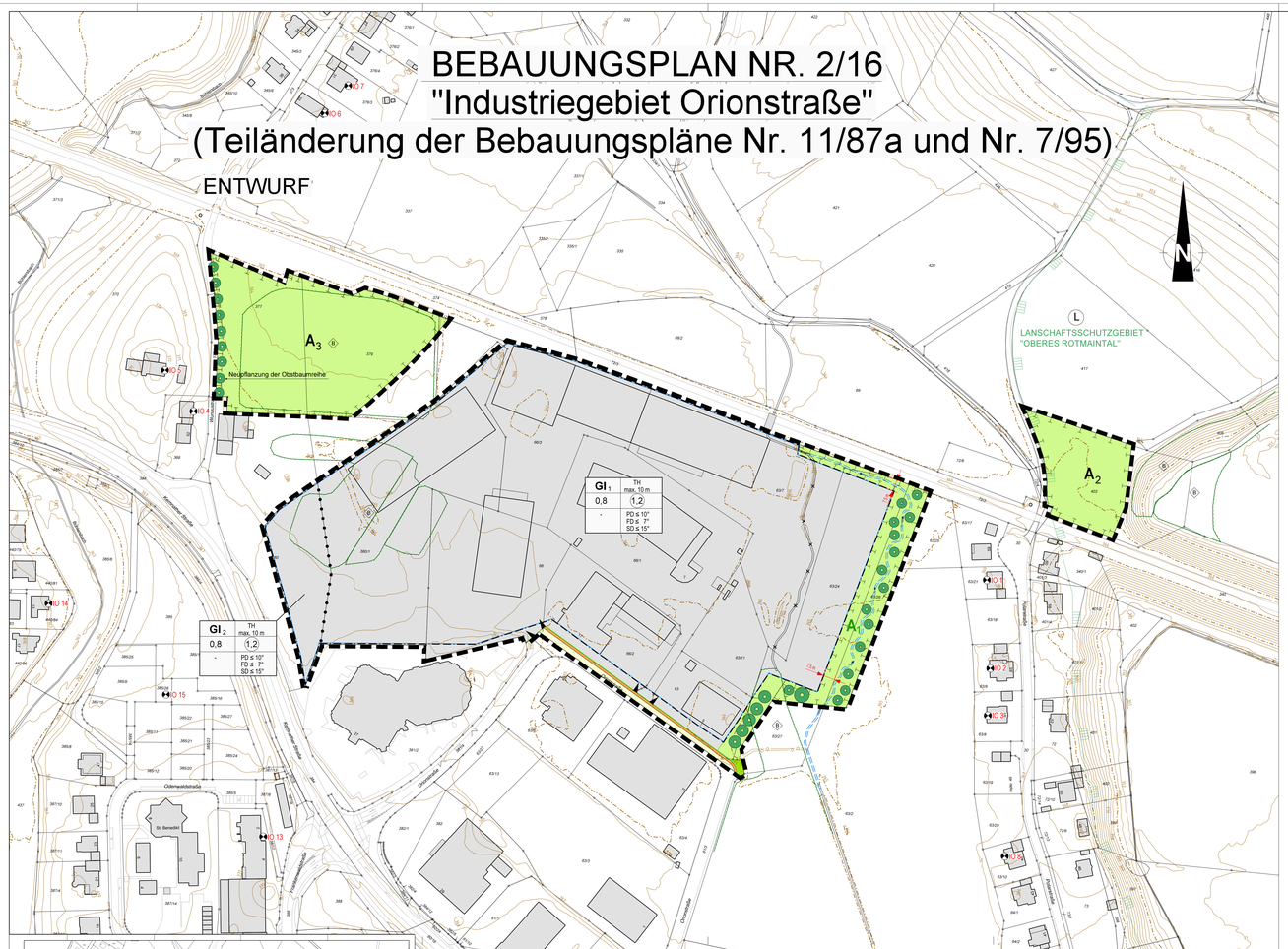
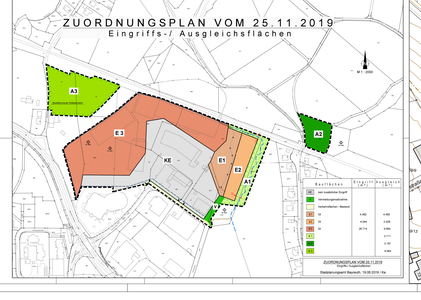
BEBAUUNGSPLAN NR. 2/16
"Industriegebiet Orionstraße"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und Nr. 7/95)

ENTWURF





FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2/16

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Vereinheitlichung des Enteignungsrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)

Bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1 B) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 683)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I 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 beim Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.
In diesem Bebauungsplan sind dies insbesondere die DIN 45691 und die DIN 4109 (2018) Teil 1 und 2.

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

GI$_{1+2}$ Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- betriebseigene Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausgeschlossen werden die folgenden gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. gem. § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- öffentliche Tankstellen

EMISSIONSKONTINGENTIERUNG GEM. DIN 45691

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GI 1	63	54
GI 2	62	51

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Hinweis:

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

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

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

(1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

TH max. 10 m Traufhöhe über aktueller Geländeoberkante (z.B. 365 m üNN) als Höchstmaß (inkl. aller Aufbauten)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Innerhalb der überbaubaren Flächen ist bei Einhaltung jeweils geltender landesrechtlicher Vorschriften eine Grenzbebauung zulässig.

Abstandsflächen Art. 6 BayBO findet Anwendung.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

FD DN ≤ 7° Flachdach, Dachneigung max. 7°

PD DN ≤ 10° Pultdach, Dachneigung max. 10°

SD DN ≤ 15 Satteldach, Dachneigung max. 15°

Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig, wenn sie aus Gründen der Betriebssicherheit (Werksspionage, Diebstahl, Anschläge, Sachbeschädigung u. ä.) erforderlich sind, ansonsten unzulässig.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind allgemein unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie betriebstechnisch erforderlich sind (Kamine, Ventilatoren, Aggregate, Schachtanlagen, Antennen u. ä.).
Dachaufbauten zum Zwecke der Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik) sind allgemein zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

Straßenverkehrsflächen

öffentlicher Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein- / Ausfahrtbereich

VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. § 16 c BauGB)

Regelung des Wasserabflusses:

Natürliches Fließgewässer (Bestand)

zu verlegendes Fließgewässer

neu anzulegende Fließgewässer
Hinweis: Der naturnahe Gewässerverlauf obliegt der wasserrechtlichen Planfeststellung / Plangenehmigung

Die Niederschlagswasserableitung soll über den Seitengraben zum Bühlersbach erfolgen. Ist die Ableitung des Niederschlagswassers über den Seitengraben zum Bühlersbach nicht möglich, kann dieses in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Hier wird für die Baugrundstücke eine maximale Regenwasserableitungsmenge in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (wie Stauraumkanal, Regenrückhaltebecken) auf dem Gewerbegrundstück durch den Bauherren zu erfolgen.

Hinweis:
Einleitungsmenge und erforderliche Rückhaltemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth) und dem Tiefbauamt abzustimmen.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie Abs. 6 BauGB)

zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)

öffentliche Grünfläche

Grünfläche zu erhalten
Bäume sind standortgerecht zu pflanzen, nach möglicher Höhenentwicklung abstandsmäßig gestaffelt

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

Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Bayreuth) abzustimmen.

Die Fassaden in Richtung Außenbereich sind einzugrünen.

A 1 Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziel) Fläche A 1
- Verlegung des Grabens, leicht mäandrierend mit vier Aufweitungen, Retentionsmulde
- Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland, Anpflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume, Obstbaumhochstämme und Sträucher zur Eingrünung
- Anlegen von Eidechsenzeilen (s. saP)

A 2 Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziel) Fläche A 2
- Extensivierung der Wiese, streifenweises Einbringen von kräuterreichem, regionalem Saatgut zur Aufwertung der biologischen Vielfalt
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen alter Sorten
- Ausbreitung des Japan-Knöterichs (invasive Pflanze) verhindern
- Anlegen von Eidechsenzeilen (s. saP)

A 3 Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklungsziel) Fläche A 3
- Wiederherstellung einer teilweise drainierten Nasswiese, Extensivierung und Wiedervernässung
- Pflanzung einer Obstbaumreihe zur Abschirmung des Gewerbegebietes in Richtung Wunau.

ÖKOLOGISCHE EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Den Eingriffen E_1, E_2 und E_3 (siehe Darstellung Zuordnungsplan vom 25.11.2019) wird folgender Ausgleich (A) zugeordnet:

EINGRIFF			AUSGLEICH	
Eingriff (E)	Gebiet lt. BPlan Nr. 2/16	Eingriffsfläche in m²	Zugeordneter Ausgleich A_{zuo}	Flurstücksnummern (Tatsächte = TF), Gemarkung
E_1 neuer Eingriff (Gebäsch, Baumgruppe)	GI	4.482	A_1 (3.711 m²) und Teilfläche aus A_2 (771 m²)	63/7, 63/11 TF, 63/247F, 63/26 TF, 63/27 TF (Gmkg. Aichig)
				403 TF (Gmkg. Seulbitz)
E_2 neuer Eingriff (Acker-fläche)	GI	4.044	Teilfläche aus A_2 (2.426 m²)	403 TF (Gmkg. Seulbitz)
E_3 Eingriff gem. BPlan Nr. 7/95 (bereits versiegelt)	GI	26.714	A_3 (9.984 m²)	66/3 (Gmkg. Aichig), 377 und 379 TF (Gmkg. St. Johannis)

ARTENSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN

Zum Ausschluss der Erfüllung eines natur- oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes für die durch die Planung grundsätzlich betroffenen saP-relevanten Arten sind die folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen sind der beiliegenden saP des Büros AG Wasser & Landschaftsplanung vom 15.07.2019 zu entnehmen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme:
Schaffung von zwei bis drei "Eidechsenzellen" als Habitate für Zauneidechsen, jeweils auf den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 und ggf. Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich.

Einhalten der gesetzlichen Vorgaben nach BNatSchG: keine Gehölzrodung im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September, ohne zuvor die Gehölze auf eine aktuelle Nutzung als Nistplatz zu kontrollieren, ausgenommen Maßnahmen zum Vergrämen der Zauneidechsen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Vermeidungsmaßnahme).

HYDROGEOLOGISCHE REGELUNGEN

Um das Vorkommen der nach § 1 BArtSchV besonders geschützten Pflanzenart, der Schachtlblume (Fritillaria meleagris), auf der angrenzenden Wiese (Fl. Nr. 63/2, Gemarkung Bayreuth) zu erhalten und zu schützen, wird Folgendes festgesetzt:

Bodenaustausch ist so auszuführen, dass die natürlich bestehenden Untergrundverhältnisse nicht gestört werden.

Bodenverbesserungsmaßnahmen dürfen nicht zu einer zusätzlichen Ableitung von Stauwasser in tiefere Schichten führen.

Bestehende, oberflächennahe Wasserableitungen oder Drainagen, die in Verbindung mit dem südlich gelegenen offenen Graben stehen, sind in ihrer Funktion ebenfalls zu erhalten.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LÄRMSCHUTZ:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Büronutzungen (und Ähnlichem) aufgrund des flächenbezogenen im gesamten GI-Areal ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels von L_a = 74 dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen"(Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Büroräumen (und Ähnlichem) sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ = 39 dB gem. DIN 4109 (2018) erfüllen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen und zur Tagzeit genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ = 44 dB gem. DIN 4109 (2018) erfüllen.

Die vorgenannten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ = 39 dB bzw. 44 dB sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Bayreuth zur Einsicht bereit.

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen - insbesondere für den Fall, dass Betriebswohnungen vorgesehen werden.

LICHTIMMISSION:

Das Anstrahlen von Gebäuden Richtung Polarstraße ist unzulässig.

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Kartiertes Biotop

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
hier: Landschaftsschutzgebiet "Oberes Rotmaintal" (Landschaftsschutzgebietsverordnung, LSG-VO).

HINWEISE

bestehende Bebauung

bestehende Grundstücksgrenze

63/24 Flurstücksnummer

Höhenlinien mit Höhenangabe

Mischwasserkanal

18 m Maßzahl in Metern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

IO 9 Immissionsort IO (Geräuschkontingentierung)

Auf dem Flurstück Nr. 66/2, Gemarkung Aichig, ist mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen bei Eingriffen in den Boden zu rechnen.

Auf der Ausgleichsfläche A3 wird nicht der gesamte gewerbliche Eingriff durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7/95 abgedeckt, der fehlende Ausgleichsflächenbedarf (0,531 ha) und dessen Festsetzungen sind diesem zu entnehmen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollte die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmittel mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, z. B. LED-Leuchten) verwendet werden.

Von der Festsetzung der überbaubaren Flächen unberührt bleiben die Vorschriften zur Einhaltung von Abständen zu Bahnanlagen sowie die Vorschriften zur Errichtung von privaten Bahnanlagen-Anschlüssen an die Anlagen der Deutschen Bahn AG.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

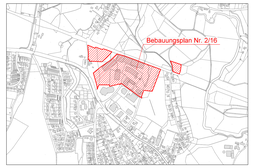
Stellplätze, Lagerflächen, Rangierflächen und Andienungsbereiche sind so anzuordnen, dass bei Benutzung bzw. Betrieb dieser Einrichtungen möglichst geringe Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild entstehen.

Unterirdische Fernmeldekabel, Telekommunikationsanlagen und sonstige unterirdische Leitungen sind zu schützen und zu sichern. Pflanzabstände sind zu beachten.

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

- Begründung vom 18.05.2021 gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP): Büro AG Wasser & Landschaftsplanung vom 15.07.2019
- Hydrogeologisches Gutachten der Firma PIEWAK & PARTNER GmbH vom 19.10.2017
- Schalltechnisches Gutachten: Fa. IBAS - Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH - vom 22.04.2021

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:10 000

BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 2/16
"Industriegebiet Orionstraße"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 11/87a und Nr. 7/95)

Bearbeitet: Katzing	29.11.2016 geänd. 19.05.2021	1:1000
Gepr.: Pabst-Weber	Datum	Maßstab
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 21.12.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 2 vom 03.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 2 vom 03.02.2017
- Auslegung	vom 06.02. bis 06.03.2017
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 30.06.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	06.08.2021/
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 11/12 vom 27.08.2021
- Auslegung	vom 16.08.2021 bis 11.10.2021
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 (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	am
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen	Nr.
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am Nr. vom