

Bebauungsplanverfahren Nr. 3/20
„Wohngebiet im Unteren Rotmaintal“
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16)

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Verfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 21.06.2021

(zuletzt geändert am 22.11.2021)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Planerfordernis und Zielintention	3
2 Plangebiet.....	4
2.1 Lage	4
2.2 Boden, Topografie und Bestand	4
2.3 Geltungsbereich	5
2.4 Kenndaten der Planung	5
3 Planungsrecht.....	6
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)	6
3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)	6
3.3 Verfahren.....	6
4 Planungsinhalt	7
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)	8
4.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	9
4.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO).....	10
4.5 Bauordnungsrecht.....	11
4.6 Nutzungsschablone	11
4.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	11
4.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB).....	12
4.9 Grünflächen und Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	12
4.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 BauGB)	14
4.11 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen.....	14
4.12 Nachrichtliche Übernahme	15
4.13 Hinweise	15
5 Rechtsgrundlagen.....	17

1 Planerfordernis und Zielintention

Die historische Bebauung im Plangebiet (schon abgerissen) wurde in den Jahren 1959-1962 entwickelt, so dass nun das Gelände eine städtebaulich verträgliche und zukunftsfähige bauliche Nachnutzung erfahren soll.

Auf der Grundlage einer informellen Rahmenplanung wurde in den Jahren 2016 und 2017 das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/16 durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 1/16 „Wohngebiet Untere Rotmainaue“ trat am 12.01.2018, mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1/2018, in Kraft. Entsprechend des neu geschaffenen Planungsrechts hat die GEWOG die ihr übertragenen Flächen südwestlich der Erschließungsstraße mit Wohngebäuden bebaut.

Nachdem weitere Flächen – und zwar nördlich und östlich der Erschließungsstraße - der städtischen GEWOG übertragen wurden, sollen diese nun ebenfalls für den Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Um für den vorliegenden Standort die bestmögliche städtebauliche Lösung zu finden, die gleichermaßen den Anforderungen der GEWOG und der Siedlungsrandlage Rechnung trägt, wurde im Jahr 2020 seitens der GEWOG – in Abstimmung mit der Stadt Bayreuth (Stadtplanungsamt) - ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Durch dieses Vorgehen sollen städtebauliche Strukturen und Qualitäten geschaffen werden, die einerseits neue Akzente setzen und andererseits den Übergang in den Landschaftsraum planerisch berücksichtigen.

Als Sieger des kleinen Planungswettbewerbs ging das Büro Kuchenreuther Architekten und Stadtplaner aus Marktredwitz hervor. Die vom Büro geplanten städtebaulichen Strukturen und Baukörper mit einer besonderen architektonischen Sprache bilden nach entsprechender intensiver Einbindung des Stadtplanungsamtes die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3/20 „Wohngebiet im Unteren Rotmaintal (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16)“. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt und durchgeführt, da die Voraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB hierfür vorliegen.

2 Plangebiet

2.1 Lage

Der Planbereich liegt im Nordwesten der Stadt zwischen der Kulmbacher Straße und dem Landschaftsraum der Unteren Rotmainaue / dem Unteren Rotmaintal.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Rotmaintal“ im Norden und Osten
- die neue Erschließungsstraße „Untere Rotmainaue“ im Süden und Westen.
- süd-westlich befinden sich die neuen Wohngebäude der GEWOG „Untere Rotmainaue Nr. 9-31“.

2.2 Boden, Topografie und Bestand

Der Untergrund des Baugebiets wird durch den Mittleren Burgsandstein aufgebaut. Diese geologische Einheit ist dem Mittleren Keuper zugehörig. Der Mittlere Burgsandstein ist 40 bis 50 m mächtig. Der Burgsandstein wird durch die Auensedimente des Roten Mains überlagert, die im Geltungsbereich ca. 4 bis 6 m mächtig sind. Als Grundwasserleiter dienen im Baugebiet die Sande und Kiese des Mainquartärs. Das Gelände des Baugebiets befindet sich auf einer aufgeschütteten Fläche. Die Mächtigkeit der Auffüllungen schwankt zwischen 0,80 m und 1,50 m. Hierbei handelt es sich um eine bindige, relativ heterogen zusammengesetzte Schicht aus schluffigen, sandigen, kiesigen Tonen von brauner Farbe. Teilweise sind Ziegelstückchen enthalten. Das Gelände ist weitgehend eben (Höhenlage zwischen 331,00 und 330,00 m. ü. NN).

Aktuell befinden sich auf den Planflächen nur vereinzelte bauliche Vorrichtungen zur technischen Erschließung der Flächen. Diese werden im Zuge der Neubebauung an die veränderte Plankonzeption angepasst und teilweise umverlegt.

Ein weiterer Baubestand ist derzeit nicht vorhanden, sodass der Planbereich als Brachfläche zu bezeichnen ist.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 3/20 liegt im Nordwesten des Stadtgebietes Bayreuth und umfasst eine Fläche von ca. 3,74 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Rotmaintal“ im Norden und Osten und die neue Erschließungsstraße „Untere Rotmainaue“ im Westen und Süden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Bayreuth (TF = Teilfläche):

1512/8 TF; 1512/11 TF, 1545, 1545/1 TF, 1545/2 TF, 1545/3 TF, 1545/7, 1545/10 TF, 1545/13, 3682, 3682/5 und 3683/1.

2.4 Kenndaten der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 3,74 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 1,66 ha
- davon max. überbaubare Fläche (innerhalb der Baugrenzen):	ca. 0,74 ha
- davon Stellplatzflächen:	ca. 0,16 ha
Straßenverkehrsflächen / Mischverkehrsfläche:	ca. 0,21 ha
Öffentliche Rad-/Fußwege:	ca. 0,10 ha
öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün:	ca. 1,72 ha
Flächen für Versorgungsanlagen:	ca. 0,05 ha

3 Planungsrecht

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Für das Planareal ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth behördenverbindlich ein „Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 3/20 weicht nicht von den behördenverbindlichen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth ab, eine FNP-Änderung oder FNP-Berichtigung ist somit nicht erforderlich.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Das zu überplanende Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/16 „Wohngebiet Untere Rotmainaue“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 10/78 - 14/20 und 8/78), der seit dem 12.01.2018 in Kraft ist. Dieser setzt aktuell als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Im Nordosten und Nordwesten sind Teilflächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt; nachrichtlich wurde das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Rotmaintal“ übernommen.

3.3 Verfahren

Das Änderungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 3/20 - Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1/16) soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind gegeben, da die Grundzüge der Planung (entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/16) nicht berührt werden. Es soll weiterhin eine Wohnbebauung in der Baugebietskategorie eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO in dem bisherigen Bau- raum zulässig sein. Angestrebt wird innerhalb der Baugebietskategorie WA eine höhere – aber weiterhin für den Standort verträgliche - bauliche Dichte.

Verfahrensschritte

21.07.2021

Stadtratsbeschluss:

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/20 (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

27.08.2021

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 (2021)

06.09.2021 bis

08.10.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

15.12.2021

Stadtratsbeschluss:

Satzung über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/20 „Wohngebiet im Unteren Rotmaintal“ (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1/16) der Stadt Bayreuth

4 Planungsinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 4 BauNVO werden die Wohnbauflächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohngebiet im Oberzentrum Bayreuth, was weder den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern, noch den Festlegungen des Regionalplans Oberfranken-Ost widerspricht.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird befolgt und das neue Wohngebiet ergänzt die westlich angrenzende Bebauung.

Von der Möglichkeit des § 1 Abs.6 BauNVO wird hier Gebrauch gemacht: Keine der in § 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung) wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind dementsprechend unzulässig. Die Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt hierdurch gewahrt und die gewünschte städtebauliche Struktur am Siedlungsrand wird gesichert.

Es wird dem Schutz der Wohnruhe städtebaulichen Vorrang gegeben. Die mit den unzulässigen Nutzungen einhergehende Verkehrsbelastung wäre nicht verträglich abzuwickeln. Bei einzelnen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kann der dafür erforderliche Flächenbedarf innerhalb des Geltungsbereichs nicht gedeckt werden. Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen fügen sich nach Art und Maß städtebaulich nicht in die bestehende bauliche Umgebung ein.

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

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/20 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 festgesetzt.

Im WA 1 sind maximal sechs (IV) Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig. Diesem Bereich kommt, mit einem städtebaulichen Hochpunkt als Siedlungsabschluss des Planbereiches, eine besondere Funktion zu, da in diesem Teilbereich verschiedenste gemeinschaftlich-soziale Funktionen erfüllt werden können (u.a. Treffpunkt, Kommunikation).

Im mittleren städtebaulichen Abschnitt des WA 2 sind maximal drei (III) Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig. Aufgrund der Höhenbeschränkung werden die baulichen Höhen der westlichen Bestandsbebauung bewusst aufgenommen und Blickbeziehungen in den Landschaftsraum ermöglicht.

Im süd-östlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches sind maximal vier (IV) Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig. Dieser Bereich stellt den Eingangsbereich zum Wohnquartier Untere Rotmainaue / Unteres Rotmaintal dar und ermöglicht so eine erhöhte bauliche Entwicklung, da im Westen keine baulichen Gegenspieler vorhanden sind, die eine bauliche Höhenaufnahme erfordern.

Insgesamt wird über das festgesetzte maximale Maß der baulichen Nutzung in den jeweiligen städtebaulichen Teilabschnitten bewusst auf die vorhandenen Raumbedingungen eingegangen und eine städtebauliche verträgliche Einfügung der zulässigen Neubebauung, im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsinnenentwicklung, im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum ermöglicht.

Aufgrund der Tallage im Umfeld des Roten Mains sind wegen des bekannten hohen Grundwasserspiegels im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kellergeschosse zulässig. Die baulichen Anlagen sind den hydrologischen Anforderungen entsprechend zu gründen.

4.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/20 die offene Bauweise festgesetzt entsprechend der westlichen Bestandsbebauung. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Angliederung der Neubauflächen gewährleistet. Zudem wird die Lage im Übergang zum Landschaftsraum berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese berücksichtigen eine ausreichende Flexibilität für eine spätere planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen (inklusive erforderlicher Nebenanlagen) und sichern ausreichend zu begrünende Freiflächen.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baugrenzen kann für Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,00 Meter zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. Hierdurch wird eine gewisse bauliche Flexibilität für nutzungsspezifische, individuelle Aufenthalts- und Erholungsflächen gegeben.

In einem gesonderten, schraffierten Bereich innerhalb der Baugrenzen ist zur Sicherung der vorhandenen Kanalleitungen lediglich eine Überbauung des Bereiches mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Treppenhaus) zulässig, Hierzu hat eine enge Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth zu erfolgen, um Schäden an den Infrastrukturen zu vermeiden und die Zugänglichkeit zwecks Unterhalt zu gewährleisten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein unzulässig. In diesem Zusammenhang wurden die Baugrenzen entsprechend großzügig festgesetzt und lassen diesbezüglich ausreichend Flexibilität zur Verortung erforderlicher Nebenanlagen.

4.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Als zulässige Dachformen werden Flachdach (FD) und Pultdach (PD) festgesetzt. Diese Dachformen erzeugen trotz der erhöhten Anzahl an zulässigen Vollgeschossen eine geringere Gesamthöhenwirkung im Verflechtungsbereich zwischen den Siedlungsflächen und dem angrenzenden Landschaftsraum, so dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Zudem ermöglichen diese Dachformen eine Nutzung der Flächen für erneuerbare Energietechniken (Photovoltaik) oder Retentionsflächen (zwingende extensive Begrünung, gemäß Freiflächengestaltungssatzung).

Flachdächer dürfen eine maximale Dachneigung von 3 Grad nicht überschreiten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7 Grad bis maximal 15 Grad zulässig.

Es ist das Ziel, eine ruhige Dachlandschaft mit deutlich erkennbaren Dachformen zu erreichen, die das Ortsbild der Umgebung widerspiegeln und fortsetzen.

Flachdächer von Wohngebäuden und Nebenanlagen sind dauerhaft zu begrünen. Bei den begrünten Dächern handelt es sich nicht um „Nutzflächen“. Sie sind von Terrassen, Einfriedungen o.ä. zu Gunsten der Begrünung freizuhalten.

4.5 Bauordnungsrecht

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der BayBO zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden bei ausreichender Belichtung. Aufschüttungen und Abgrabungen über dem Maß von 1 Meter sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Aufgrund dieser Beschränkungen soll eine verträgliche Einfügung der Neubebauung in die nähere Umgebung gesichert werden und dem sensiblen Umfeld (LSG) Rechnung getragen werden.

4.6 Nutzungsschablone

Anhand der Nutzungsschablone sind die planungsrechtlichen Festsetzungen in den räumlichen Teilbereichen eindeutig zu identifizieren, da diese zusätzlich durch eine sogenannte „Knödelinie“ nach den jeweiligen zulässigen Maßen der baulichen Nutzung getrennt sind.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt vom Nordring kommend über die Straße „Untere Mainaue“.

Begleitend befindet sich auf der nördlichen bzw. östlichen Straßenseite ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 m. Darüber hinaus sieht die planerische Konzeption weitere Fußwegebereiche zwischen den geplanten Stellplätzen und den Gebäuden vor.

Ausgehend von der Straßenerschließung „Untere Mainaue“ werden Wegeverbindungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier öffentliche Mischverkehrsfläche für Rad- und Fußverkehr) festgesetzt, die für Anliegerverkehre frei gegeben sind und der Erschließung einzelner Stellplatzbereiche zwischen den künftigen neuen Gebäuden dienen. Diese öffentlichen Mischverkehrsflächen werden nach Osten als öffentliche Rad- und Fußwege weitergeführt und an den bestehenden Fuß- und Radweg im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Rotmaintal“ angeschlossen. Auf diese Weise wird eine hohe Durchlässigkeit der Bebauung gewährleistet und die Nahmobilität gefördert.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Die Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen ist über vorhandene Kanäle und Leitungen in der bestehenden Straße „Untere Mainaue“ sowie weiteren technischen Infrastrukturen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 als Bestandskanäle (unterirdisch) mit Leitungsrecht und Schutzzone festgesetzt sind, gesichert. Zudem wird eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen, hier „Blockheizkraftwerk“ festgesetzt, die als Ergänzung zur Bestandsanlage die Wärmeversorgung der Neubauflächen gewährleistet.

Notwendige Baugenehmigungen (z.B. für ein erforderliches Technikgebäude) werden von der Konzentrationswirkung gem. § 13 BImSchG erfasst. Hinsichtlich des Betriebs unterliegt ein derartiges Blockheizkraftwerk (ab 1 MW FWL) den Bestimmungen bzw. Anforderungen der 44. Bundes-Immissionsschutzverordnung.

4.9 Grünflächen und Planungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Das Biotop-Verbundsystem soll gefördert und durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt werden.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen ist standortgerechtes, einheimisches Pflanzenmaterial zu bevorzugen.

Durch die künftige Bebauung der heutigen Brachflächen wird kein neuer naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand ausgelöst, da gemäß des rechtverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/16 eine Bebauung bereits zulässig ist (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen werden im Bereich des nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebietes planungsrechtlich gesichert.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Grünflächenanteils auf den Bauflächen (WA) sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Dies soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände erfolgen.

Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist in allen festgesetzten WA pro 400 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wobei zu erhaltende Bestandsbäume auf diese Zahl angerechnet werden. Insbesondere findet zur Sicherung des erhaltenswerten Bestandes die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth Anwendung.

Zur Verbesserung des Mikroklimas im Baugebiet sind Flach- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10 Grad bei allen Gebäuden und baulichen Anlagen dauerhaft zu begrünen. Bei Hauptgebäuden besteht die Begrünungspflicht ab einer Gesamtfläche von 50 qm, bei Nebengebäuden und Nebenanlagen ab einer Gesamtfläche von 15 qm. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestdeckschicht von 10 cm (einschließlich Drainageschicht) vorzusehen. Diese gilt nicht für die durch technische Anlagen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (z.B. Photovoltaikanlagen) in Anspruch genommenen Flächen auf den Dächern.

Freiflächen für private Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden. Kinderspielplätze sind mit Sträuchern zu begrünen. Es sind geeignete, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze gem. DIN 18034 enthalten.

Je 25 m² Wohnfläche ist mindestens 1,5 m² Spielplatzfläche herzustellen, wobei eine Mindestgröße für einen Spielplatz von 60 m² nicht unterschritten werden darf. Der Kinderspielplatz ist mindestens mit einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²) nach DIN 18034, einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

Bei der Planung des Kinderspielplatzes sollen die Nutzer miteinbezogen, Interessen von Kindern unterschiedlicher Altersgruppen und Fähigkeiten, verschiedener sozialer Schichten sowie von Jungen und Mädchen berücksichtigt werden (DIN 18034). Der Spielplatz sollte barrierefrei sein.

Es sind drei Stein-/Holzhaufen für Zauneidechsen an mikroklimatisch günstigen (besonnten) und möglichst ungestörten Standorten zu errichten. Es sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Fledermaus-Spaltkasten für die gebäudewohnenden Fledermausarten und/oder ein Vogelnistkasten für gebäudebrütende Vogelarten zu errichten. Diese Festsetzungen gehen maßgeblich aus der saP zum zu ändernden Bebauungsplan Nr. 1/16 hervor

und werden somit als zwingende fachliche Maßnahme übernommen und festgesetzt.

4.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 16 BauGB)

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Kanal ist auf 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge ist nicht nur eine rechnerische Grundlage für den Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth, sondern sie dient auch der Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Starkregenereignisse (Hochwasserschäden).

Mit der erforderlichen Niederschlagsrückhaltung auf den Grundstücken, wenn sie oberirdisch erfolgt, sowie den begrünten Flachdächern wird zudem ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse geleistet.

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen aus Starkregenereignissen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

4.11 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Die Abgrenzung der Teilbereiche mit unterschiedlichen Höchstmaßen der zulässigen baulichen Nutzungen wird mittels „Knödellinie“ eindeutig definiert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB werden zur Ordnung der baulichen Entwicklung und der baulichen Anlagen die Flächen für Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen einschließlich deren Zu- und Ausfahrten mit der entsprechenden Umgrenzung festgesetzt.

Nordöstlich der Haupteerschließung werden zwischen den Stellplatzflächen „Vorplätze“ festgesetzt, deren Überbauung unzulässig ist und deren Flächen qualitativ hochwertig mit Begrünungselementen zu gestalten sind. Auf diese Weise sollen die Straßenräume aufgewertet und aufgelockert werden. Zudem werden Angebote mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen sowie Grünstrukturen ins Straßenraumprofil integriert.

4.12 Nachrichtliche Übernahme

Die vom Geltungsbereich betroffene Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets „Unteres Rotmaintal“ wurde in den Bebauungsplan mit seiner Abgrenzung nachrichtlich übernommen. Diese Teilfläche wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans von jeglicher Bebauung freigehalten. Darüber hinaus wurden die Umgrenzungen von Flächen der Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Überschwemmungsgebiet festgesetzt“ und „Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert“ gem. § 9 Abs. 6 a BauGB nachrichtlich übernommen, um die besonderen Lagerahmenbedingungen und baulichen Erfordernisse für die Bauherren zu verdeutlichen.

Weiter wurden die Informationen zu einer im Gebiet verlaufenden oberirdischen KV-Leitung mit Leitungsschutzzone übernommen.

4.13 Hinweise

Die Hinweise enthalten Informationen zu Maßzahlen in Metern, Flurstücksnummern, bestehenden Gebäuden, Bebauungsvorschlägen, bestehenden Grundstücksgrenzen und Höhenlinien, die zu einer leichten Lesbarkeit und zum Verständnis des Planwerkes beitragen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei einem Extremhochwasser, die in den letzten Jahren in Bayern vermehrt aufgetreten, Teile des Gebietes betroffen sein können. Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitsbildungen am Gebäude kommen. Bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sind die Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen zu berücksichtigen.

Durch die räumliche Nähe zur städtischen Kläranlage im Nordwesten des Geltungsbereiches sind je nach Wetter- und Windlage Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind Bodengutachten vorzulegen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Satzung der Stadt Bayreuth über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (**Freiflächengestaltungssatzung**) vom 28.10.2020

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

Stadtplanungsamt: