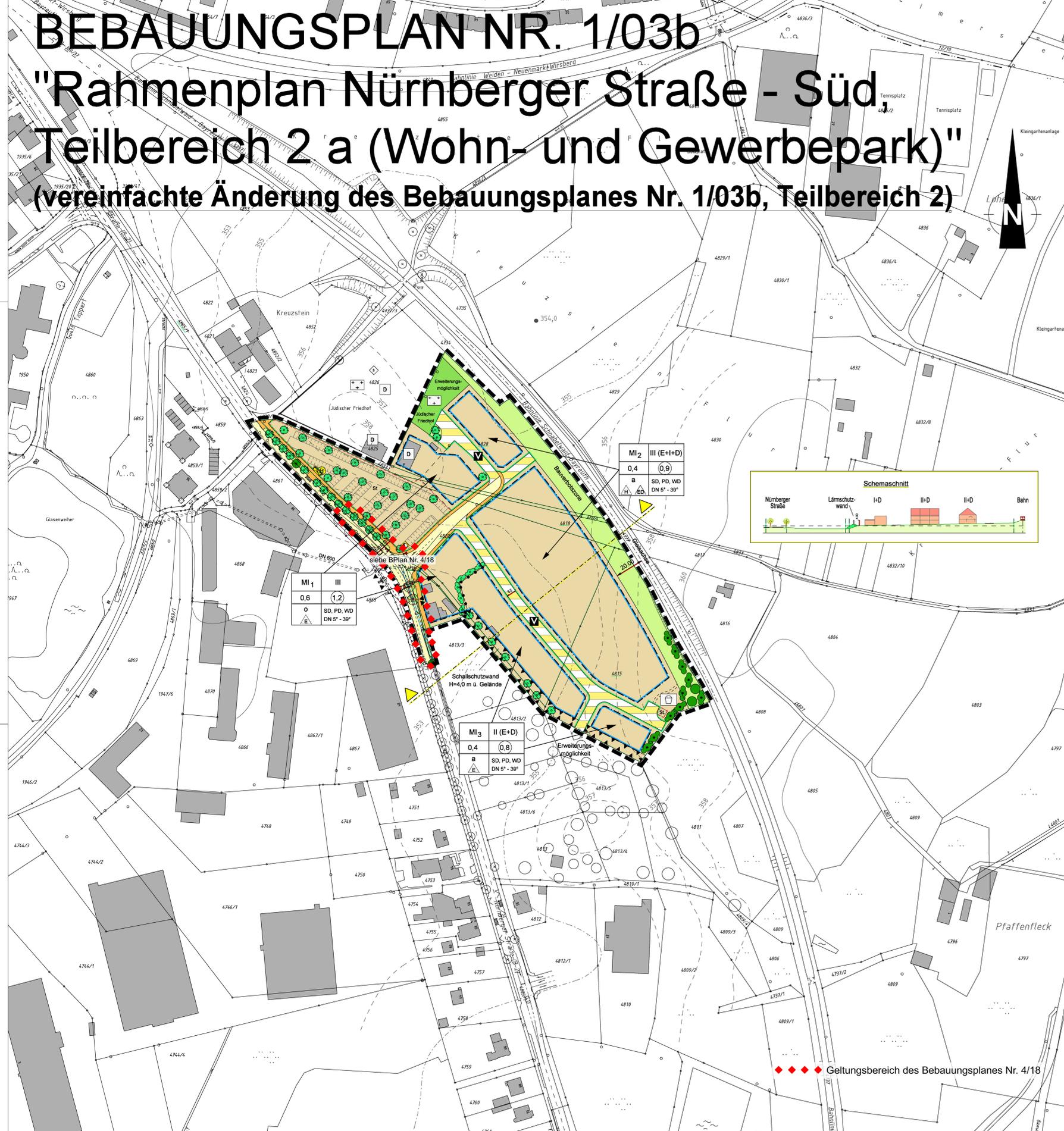


# BEBAUUNGSPLAN NR. 1/03b

## "Rahmenplan Nürnberger Straße - Süd, Teilbereich 2 a (Wohn- und Gewerbepark)" (vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/03b, Teilbereich 2)



**FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/03b TB2a**

**Rechtsgrundlagen:**  
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:  
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3318).  
Bauunterschiedsverordnung (BauUV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486) und  
Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (Inkrafttreten am 01.01.1999), Stand 10.03.2006 sowie  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 68)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
Aus Gründen des Immissionsschutzes wird festgesetzt, dass in MI 1 Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die Berücksichtigung heftigerer Tätigkeiten und solcher Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume oder Gebäude zulässig, wenn die hierfür erforderlichen Stellplätze im Baugebiet vorhanden sind (vgl. § 13 BauNVO).  
MI 2 und MI 3 dienen dem Wohnen und gewerblichen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die Berücksichtigung heftigerer Tätigkeiten und solcher Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume oder Gebäude zulässig, wenn die hierfür erforderlichen Stellplätze im Baugebiet vorhanden sind (vgl. § 13 BauNVO).  
An der Außenfassade der der Nürnberger Straße zugewandten Gebäudeseite ist ein Gesamtschallschutzmaß von  $R_w, res > 40$  dB einzuhalten. Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Errichtung von Parkhäusern ist an der Nürnberger Straße zulässig.  
Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich städtebaulich eignen und die Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

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

z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
z. B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
z. B. III Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse  
D Dachgeschoss

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

o Baugrenze  
a offene Bauweise  
a abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) (zum Teil ohne seitlichen Grenzabstand)  
Hausgruppen, Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)**

WD, SD, PD Walmdach, Satteldach, Pultdach  
z. B. DN 5° - 39° Dachneigung 5° bis 39°  
Kniestock max. 0,5m  
Dachaufbauten: Einseitig ca. 0,90m x 1,30m sowie Zwerchhäuser zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten ist auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgebäl und Erker sind zulässig.

**NUTZUNGSCHABLONE**

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

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung SI = Stellplätze
- Bushaltestelle
- bestehende Ein- und Ausfahrt

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Grünfläche
- Jüdischer Friedhof - Erweiterungsmöglichkeit
- Baum- und Heckenbestand
- Baumbestand (eingemessen)
- zu fallende eingemessene Bäume
- zu pflanzende Bäume

- zu pflanzende Sträucher
- Regenwasserkanal (verrohrter Gewässerlauf)
- Biotop (Jüdischer Friedhof)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Schallschutzwand H=4,0m über Gelände

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Spielplatz
- Lichtsignalanlage
- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNG GRÜNDUNGS**

Begrünung von Stellplätzen mit Standortbindung (Hochstamm STU 14-15):

Pflanzenauswahl z. B.	Spitzahorn in geeigneten Sorten	(Tilia) platyphyllos	Sommerlinde
Acer platanoides	Bergahorn in geeigneten Sorten	Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Eiche	Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde in geeigneten Sorten		

Pflanzangebot für Sträucher ohne Standortbindung:

Pflanzenauswahl z. B.	Haselnuss	Euonymus europaeus	Pflaflentischen
Corylus avellana	Weißdorn <td>Salix cinerea <td>Grau-Weide</td> </td>	Salix cinerea <td>Grau-Weide</td>	Grau-Weide
Crataegus monogyna	Schwarzer Hühler	Viburnum opulus <td>Wasserschneeball</td>	Wasserschneeball
Sambucus nigra	Salweide		
Salix caprea			

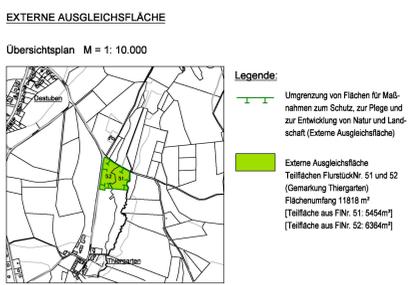
Begrünung der Lärmschutzwand durch langlebige Klettergehölze wie z. B.:

Clematis	Waldrebe	Campsis	Trompetenblume
Wisteria <td>Blauregen <td>Polygonum auberti <td>Köcherling </td></td></td>	Blauregen <td>Polygonum auberti <td>Köcherling </td></td>	Polygonum auberti <td>Köcherling </td>	Köcherling
Parthenocissus quinquefolia <td>Wilder Wein <td>Hedera <td>Efeu </td></td></td>	Wilder Wein <td>Hedera <td>Efeu </td></td>	Hedera <td>Efeu </td>	Efeu
Lonicera <td>Gelbstachel <td>Rosa wichuriana <td>Kletterrose </td></td></td>	Gelbstachel <td>Rosa wichuriana <td>Kletterrose </td></td>	Rosa wichuriana <td>Kletterrose </td>	Kletterrose

**Verminderung der Veriegelung**  
Zur Verminderung der Auswirkungen auf die Grundwasserbildung sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Sickerpflaster, Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Spaltfügen, wassergebundene Decke). Ansonsten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

**HINWEISE**

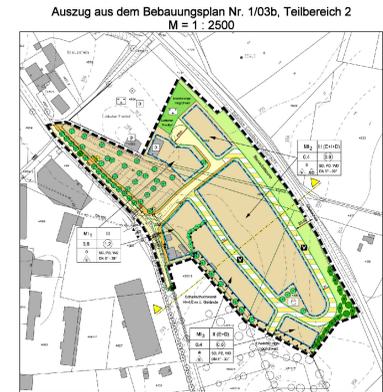
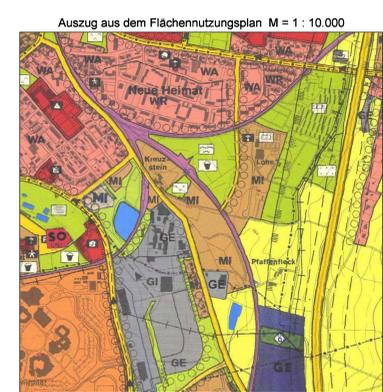
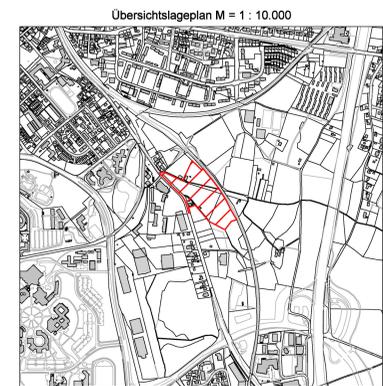
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grundstücks - Flurnummer
- bestehende Gebäude
- Baudenkmal
- Friedhof
- Höhenschnittlinie mit Höhenangabe (Höhe über N.N.)



Als Ausgleichsmaßnahmen sind für die oben genannten Flurstücke vorgesehen:  
- Aufteilung des Bachgrabens auf 2/3 seiner Länge (Gesamtlänge 93 m) mit dem Ziel eines insgesamt naturnahen Verlaufs.  
- Nutzungsextensivierung des Grünlandes zur Weiterentwicklung vorhandener Extensivansätze, gegebenenfalls extensive Beweidung. Extensivierung hat parallel auch eine Abpufferfunktion für die wertvollen Flächen um den Teppert.

**GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- Begründung vom 12.09.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Schalltechnischer Bericht Nr. 03.2576/5 vom 21.04.2006 und Fortschreibung Bericht Nr. 03.2576/6 vom 02.07.2007 mit Ergänzungsschreiben vom 20.08.2007 IBAS GmbH
- Grünplanung der Landschaftsarchitekten Brandhoff, Voss, München vom 22.05.2007
- Städtebaulicher Vertrag (Externe Ausgleichsfläche) vom 30.05.2006



**STADT BAYREUTH**  
Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1/03b**  
"Rahmenplan Nürnberger Straße - Süd, Teilbereich 2a (Wohn- und Gewerbepark)"  
(vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/03b, Teilbereich 2)

Bearbeitet: <i>Mesbauer</i>	06.06.2007	1: 1000
Geprüft: <i>Piechl</i>	Datum	Maßstab
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 1/03b, Teilbereich 2a

Beschluss des Stadtrats zur Durchführung eines Änderungsverfahrens gem § 13 Abs. 1 BauGB	am 18.07.2007
Bekanntmachung des Beschlusses (§ 13 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 16 vom 10.08.2007
Öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB)	Nr. 16 vom 10.08.2007
Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 16 vom 20.08.2007
Auslegung	20.08.2007 bis 20.09.2007
Anderungs- und Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 13 i. V. m. § 10 BauGB)	am 24.10.2007
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 16.11.2007
	Nr. 23 vom 16.11.2007