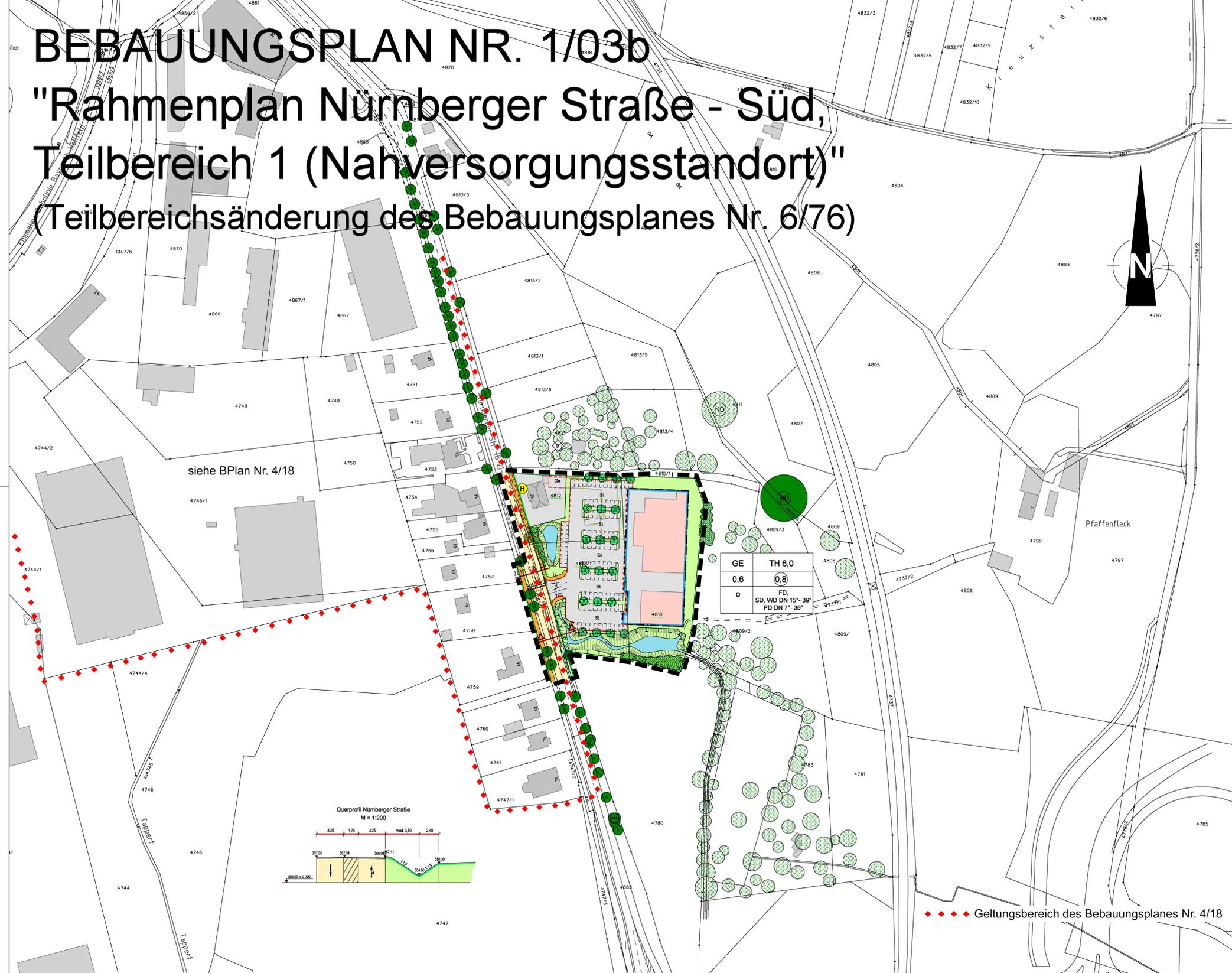


# BEBAUUNGSPLAN NR. 1/03b

## "Rahmenplan Nürnberger Straße - Süd, Teilbereich 1 (Nahversorgungsstandort)"

### (Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes Nr. 6/76)



#### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/03b TB1

**Rechtsgrundlagen:**  
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:  
Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** 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 (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und  
**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (Inkrafttreten am 01.01.1998), zuletzt geändert am 09.07.2003 (GVBl. 2003 S. 419).  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt:  
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel von  $nachts < 47 \text{ dB (A) / m}^2$   
 $tags < 52 \text{ dB (A) / m}^2$   
nicht überschreitet.

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Baugrenze  
offene Bauweise  
Unter Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO Anwendung findet.

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

FD, SD, WD, PD Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach  
z. B. DN 15° - 39° Dachneigung 15° bis 39°  
Kniestock max. 0,5m.  
Dachaufbauten: Einzelgauben ca. 0,90x1,30m sowie Zwerchhäuser zulässig.  
Die Summe aller Dachaufbauten ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge zu begrenzen.  
Zwerchgiebel und Erker sind zulässig.

#### NUTZUNGSSCHABLONE

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

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

— Straßenbegrenzungslinie  
— Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
— Gehweg / Warteplatz Bushaltestelle  
— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und deren Zufahrten mit Zweckbestimmung  
Ga = Garage; St = Stellplätze  
H Bushaltestelle

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

— Grünfläche (teilweise mit geplantem Entwässerungsgraben  
Umbau eines Gewässers III. Ordnung - hier: Seitengraben zum Tappert gem. § 31 WHG (Wasserhaushaltsgesetz))  
— Entwässerungsgraben mit Fließrichtung

— = — = verrohrt Gewässerlauf mit Fließrichtung  
— bestehende Bäume / Bepflanzung  
— Baumbestand (eingemessen)  
— zu fallender eingemessener Baum  
— geplante Baumpflanzungen  
— Biotop  
— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (interne Ausgleichsfläche ca. 1400 m<sup>2</sup> - anrechenbar 700 m<sup>2</sup>)

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

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

#### TEXTLICHE FESTSETZUNG GRÜNORDNUNG

**Erhalt bestehender Einzelbäume**  
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume werden erhalten und durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit geschützt.

**Erhalt von Biotopen**  
Die vorhandenen Biotop- und Pflanzengesellschaften dürfen durch bauliche Maßnahmen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden und sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

**Begrünung von Stellplätzen**  
Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.  
Mindestgröße: Hochstamm STU 14-16. Insgesamt ist ein Flächenanteil von 28% dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

**Pflanzenauswahl:**  
Acer platanoides Spitzahorn in geeigneten Sorten  
Acer pseudoplatanus Bergahorn in geeigneten Sorten  
Fraxinus excelsior Esche  
Tilia cordata Winterlinde in geeigneten Sorten  
(Tilia) platyphyllos Quercus robur Sommerlinde  
Quercus petraea Stieleiche  
Traubeneiche

**Pflanzenangebot für Sträucher ohne Standortbindung**  
Pflanzenauswahl: Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Salix caprea Salweide  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Salix cinerea Grau-Weide  
Viburnum opulus Wasserschneeball

**Verminderung der Versiegelung**  
Zur Verminderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z. B. Splittplaster, Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Splittfüllung, wasserpermeable Decke).

#### HINWEISE

ND Naturdenkmal  
— bestehende Grundstücksgrenze  
4820 Grundstücks - Flurnummer  
— bestehende Gebäude  
— geplante Bebauung  
— abzubrechende Gebäude

#### GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 13.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Städtebaulicher Vertrag vom \_\_\_\_\_

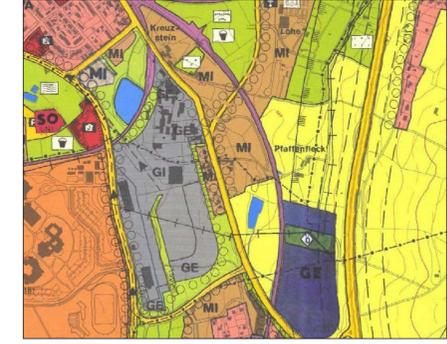
#### Übersichtsplan M 1:10.000 externe Ausgleichsfläche



#### Übersichtslageplan M = 1 : 10.000



#### Auszug aus dem Flächennutzungsplan M = 1 : 10.000



<b>STADT BAYREUTH</b> Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt		
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 1/03b</b> "Rahmenplan Nürnberger Straße - Süd, Teilbereich 1 (Nahversorgungsstandort)" (Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes Nr. 6/76)		
Bearbeitet: <i>Hesler</i>	20.10.2004 geß. 13.03.2006 Datum	1 : 1000 Maßstab
Geprüft: <i>Gieseler</i> Dienststelle		Referat 4
Verfahrensschritte zur Planaufstellung		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am ..15.12.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. .... 2 .....	vom 21.01.2005
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Nr. .... 2 .....	vom 21.01.2005
- Bekanntmachung im Amtsblatt	vom 31.01.2005	bis ..28.02.2005
- Auslegung		
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am ..20.07.2005
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr. .... 17 .....	vom 18.08.2005
- Bekanntmachung im Amtsblatt	vom 29.08.2005	bis ..29.09.2005
- Auslegung		
Beschluss des Ferienausschusses zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		am ..15.08.2006
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Nr. .... 18 .....	vom 01.09.2006
- Bekanntmachung im Amtsblatt	vom 11.09.2006	bis ..11.10.2006
- 2. Auslegung		
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am ..29.11.2006
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken	vom .....	Nr. ....
wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen		am ..18.05.2007
Inkrafttreten des Bebauungsplanes		am ..18.05.2007
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Nr. .... 10 .....	vom 18.05.2007