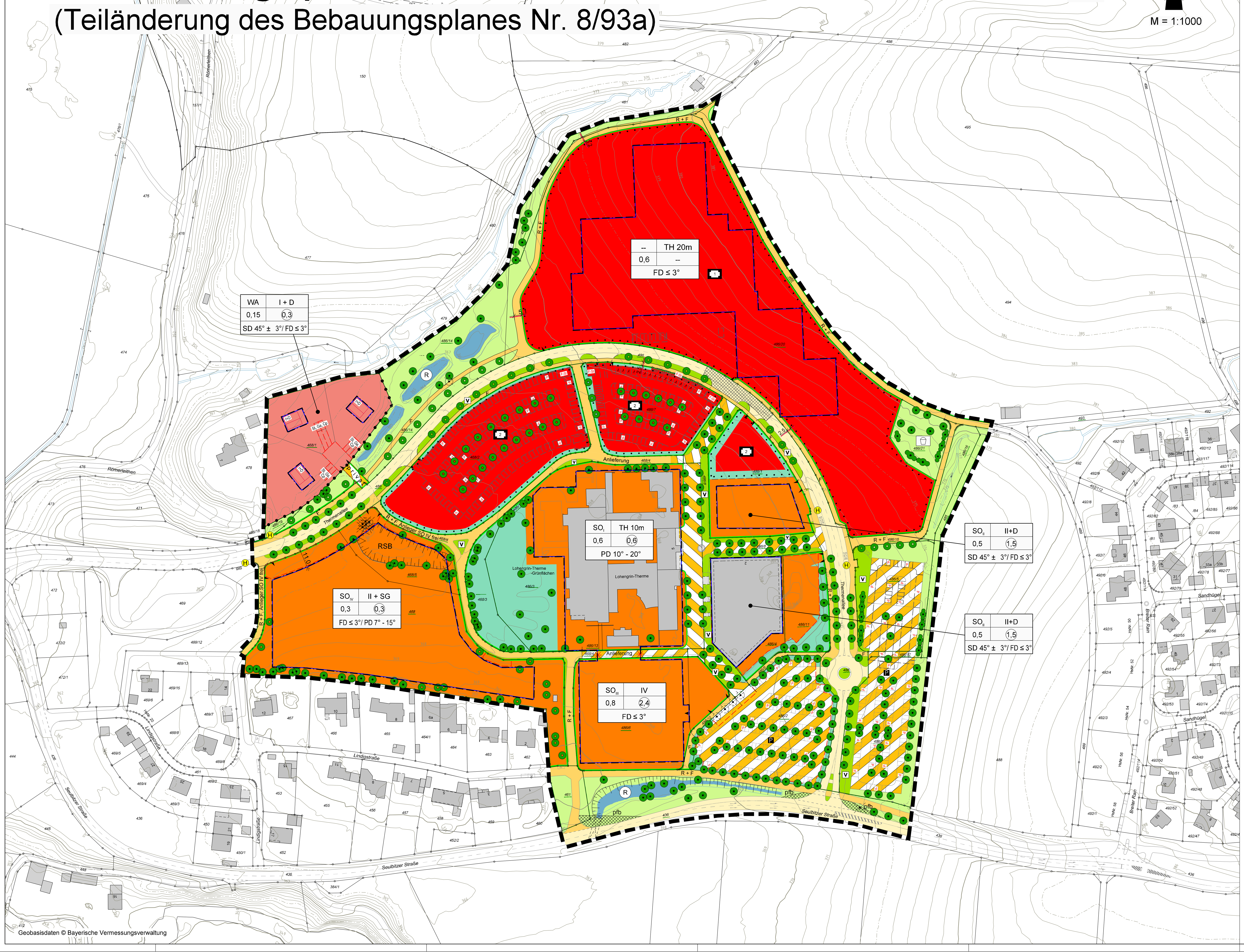
Bebauungsplan Nr. 11/16 "Reha-Klinik-Therme"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11/16

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetz 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 Gesetz 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl S. 352),

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/ 20.07.2022

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)

SO_I — Sondergebiet Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweck: Thermalbad mit zugeordneten Grünflächen

Zulässig:

Badehaus (Kurmittelhaus)

SO_{II} — Sondergebiet Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweck: Ergänzende Einrichtungen

Zulässig:

Kurgebietsbezogene Beherbergungsbetriebe, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Kureinrichtungen für kulturelle Zwecke und für den Gemeinbedarf.

SO_{III} — Sondergebiet Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweck: Hotel

Zulässig:

Kurgebietsbezogene Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.

SO_{IV} — Sondergebiet Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweck: Kleinflächige Beherbergungsbetriebe

Zulässig:

Kurgebietsbezogene Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen,

Ausnahmsweise zulässig:

Schank- und Speisewirtschaften.

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Unzulässig sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem WA:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB)

1 — Flächen für den Gemeinbedarf (1)
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2 — Flächen für den Gemeinbedarf (2)
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (inkl. Fahrradstellplätze): Nebenanlagen und Stellplätze

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

z.B.	II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
	SG	Staffelgeschoss, wobei die Aussenwände mindestens 1,5 m einzurücken sind, hiervon ausgenommen sind erforderliche technische Einrichtungen und Erschließungsanlagen im SO_{IV}. Staffelgeschoss mit max. 2/3 der Grundfläche zulässig.
	D	Dachgeschoss, nicht als Vollgeschoss zulässig
z.B.	0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B.	(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B.	TH 20m	Traufhöhe (TH) als Höchstmaß
		-Bezugspunkt für die Traufhöhe: 373 m ü. NN
		-Erforderliche haustechnische Einrichtungen und Erschließungsanlagen bis zu einer Höhe von 396 m ü. NN zulässig

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

Baugrenze

Überbauung von Verkehrsflächen ab 1. OG zulässig (Durchfahrtshöhe mind. 4,20 m)

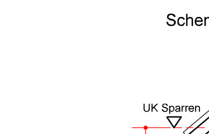
Innerhalb des WA sind nur Einzelhäuser zulässig.

Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb der Baugrenze zulässig.

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

FD	Flachdach	
SD	Satteldach	
PD	Pultdach	
z.B. DN ≤ 15°	Dachneigung max. 15°	

Schemazeichnung



Maximal zulässiges Kniestockmaß 0,75 m.

Es gelten die Abstandsflächen des Art. 6 der gültigen BayBO.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baugrenze für z.B. Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,00 m, kann zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet.

Dachaufbauten zulässig, sofern die Gesamtlänge der Dachaufbauten 1/3 der Dachlänge nicht überschreitet.

Geländeveränderungen, die mehr als +/- 1,00 m betragen sind nur ausnahmsweise zulässig (z.B. für die Herstellung von Wasserflächen/ Naturbadeteichen und beim Hauptgebäude mit Außenflächengestaltung der Reha - Klinik). Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.

Einfriedungen:
Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf nördlich der Thermenallee sind nur transparent gestaltete bauliche Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 1,20 m zulässig (z.B. Stabgitterzaun ohne Einflechtungen). Ein erhöhter Sockel mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden ist für die Durchgängigkeit der Flächen für Kleintiere erforderlich.

Im Bereich des SO_{IV} sind nur transparent gestaltete bauliche Einfriedung mit einer Maximalhöhe von 1,60 m zulässig (z.B. Stabgitterzaun ohne Einflechtungen). Ein erhöhter Sockel mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden ist für die Durchgängigkeit der Flächen für Kleintiere erforderlich.

In Bereichen mit großflächigen Stellplatzanlagen sind keine Einfriedungen zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse oder Traufhöhe (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform, Dachneigung	

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenraumgestaltung Übergang Thermenallee-Reha-Klinik
- Straßenbegrenzungslinie
- R + F — Öffentlicher Rad- und Fußweg
- F — Öffentlicher Fußweg
- Eingang
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Kurzone, Anliegerverkehr frei
- P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fläche für das Parken (vorrangig für Nutzer SO I und SO III)
- privat — Private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrtrechten für die Allgemeinheit
- pfb — Sichtdreieck mit Pflanzbeschränkung (pfb), Anpflanzungen mit max. 0,8 m Höhe zulässig
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen einschließlich deren Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)
- St/Ga/Cp — Zweckbestimmung: Stellplätze, Garage, Carport

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- Private Grünfläche
- V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauBG)
- Anpflanzungen von Bäumen (Standortvorschlag)
- Baum zu fällen

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind, unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen/ zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Im WA und SO_{IV} sind pro 400 qm Grundstücksfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth) und dauerhaft zu erhalten. Bestehende und erhaltenswerte Bäume können auf die Zahl angerechnet werden.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet Anwendung.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flach- und Pultdächer (bis zu einer Dachneigung von 10°) aller Gebäude / baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück (Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen etc.) dauerhaft zu begrünen.
Bei Hauptgebäuden besteht die Begrünungspflicht ab einer Gesamtfläche von 50 m², bei Nebengebäuden und Nebenanlagen ab einer Gesamtfläche von 15 m². Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch technische Anlagen, nutzbaren Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts (z.B. Photovoltaikanlagen), in Anspruch genommenen Flächen.

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

Baustellen sind so einzurichten und zu betreiben, dass die Populationen von im direkten Umfeld vorkommenden streng geschützten Arten wie die Zauneidechse und die Knoblauchkröte nicht getötet, gestört oder geschädigt werden. Vor Baubeginn sind von einer zu etablierenden Umweltbaubegleitung Schutzkonzepte mit Vermeidungsmaßnahmen (ggf. Vergrämungsmaßnahmen, ggf. Umsiedlungsmaßnahmen, Schutzzäune) zu erstellen.

CEF-Maßnahmen: Anlage von 5 Zauneidechsenhabitaten nach Vorgaben der „LfU Arbeitshilfe Zauneidechse“ an mikroklimatisch günstigen (besonnten) und möglichst ungestörten Standorten im Geltungsbereich nördlich der Thermenstraße. Herrichten von 2 geeigneten Habitaten (Teichen) für die Knoblauchkröte im Geltungsbereich am Nordrand des Gebietes in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Bachtälchen mit Feuchtbereichen; die Gewässer sind fischfrei zu halten; Entwicklung von Brachflächen im Umfeld der Laichgewässer; die konkrete Ausgestaltung ist mit dem Umweltamt der Stadt Bayreuth abzustimmen. Pflanzung von Gehölzen (Bäume und Hecken) über das gesamte Planungsgebiet verteilt zur Schaffung von Brutplätzen.

MAẞNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16c BauGB)

- R — Regenrückhalteflächen
- Offener Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser

Die Niederschlagswasserableitung der befestigten und unbefestigten Grundstücksflächen ist auf eine maximale Einleitungsmenge von 70 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth, Abteilung Stadtentwässerung, abzustimmen.

Für die geplanten Einleitungen ist ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Bayreuth zu stellen.

Regenwasser-Nutzung / Rückhaltung:
Das Niederschlagswasser der Dachflächen des Grundstücks ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz.

Zur Erhaltung und Sicherung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen 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 hohem Fugenanteil) herzustellen.

Verzicht oder Verlegung des RSB nur nach Zustimmung der zuständigen Wasserrechtbehörden zulässig (wasserrechtliches Verfahren).

MASSNAHMEN UND TECHNISCHE EINRICHTUNGEN ZUR ERZEUGUNG UND NUTZUNG SOLARER ENERGIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b)

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf mindestens 50 % der Dachflächen eines Baugrundstücks bauliche und sonstige technische Massnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren.
Abweichend sind bei der Errichtung von Gebäuden im Bereich der festgesetzten „Flächen für den Gemeinbedarf (1): Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auf mindestens 1200 qm der Dachflächen bauliche und sonstige technische Massnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren.
Aufgeständerte technische Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Energie (z.B. thermische Solarkollektoren, Photovoltaikmodule) sind bei Flachdächern nur bis zu einer Höhe von 1,5 Meter zulässig. Hierbei ist mit "Höhe" der Abstand zwischen Oberkante (nicht Attika) der Dachhaut und Oberkante (am höchsten Punkt) der technischen Anlage gemeint.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- RSB — Rückspülbecken Therme

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

HINWEISE

- 3.0 — Maßzahl in Meter
- 242/5 — Flurstücksnummer
- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Straßenmarkierung
- P P — Parkierungsvorschlag
- F-St — Fahrradabstellplätze
- H — Bushaltestelle mit Wartehäuschen
- bestehende Bäume und Sträucher (Standorte nicht eingemessen)
- Höhenlinien
- Wasserdurchlass
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- vorhandene Böschung

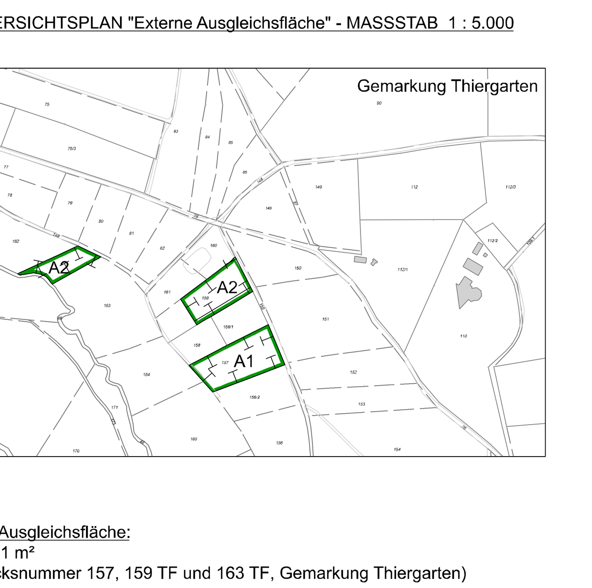
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Aufgrund von landwirtschaftlichen Nutzungen im direkten Umfeld des Baugebietes können Lärm- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAẞNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAẞNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (externe Ausgleichsfläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

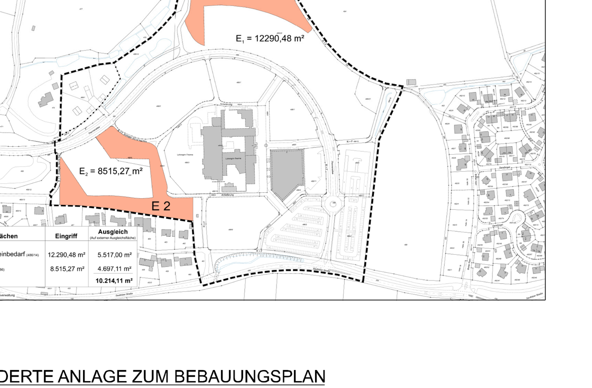
ÜBERSICHTSPLAN "Externe Ausgleichsfläche" - MASSSTAB 1 : 5.000



Externe Ausgleichsfläche:
10.214,11 m²
(Flurstücksnummer 157, 159 TF und 163 TF, Gemarkung Thiergarten)

Ziel der Maßnahmen:
Herstellung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands.

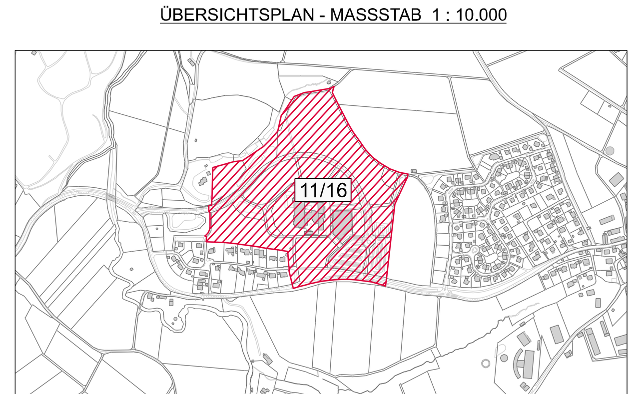
EINGRIFFSFLÄCHEN - OHNE MASSSTAB



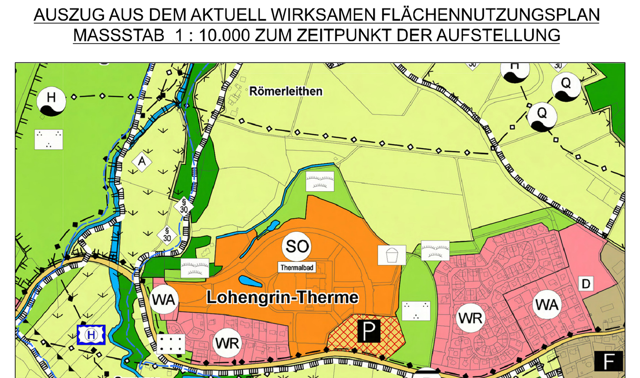
GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
Begründung vom 30.09.2022 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Artenschutzrechtliche Begutachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 11/16 „Reha-Klinik-Therme“ in Bayreuth vom 29.09.2022

ÜBERSICHTSPLAN - MASSSTAB 1 : 10.000



AUSZUG AUS DEM AKTUELL WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MASSSTAB 1 : 10.000 ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG



BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 11/16 "Reha-Klinik-Therme"

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a)

Bearbeitet: Lipus	03.01.2022 zuletzt geändert am 30.09.2022 Datum	1:1000 Maßstab
Geprüft: [Unterschrift]		
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 30.11.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 20 vom 23.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 20 vom 23.12.2016
- Auslegung	vom 27.12.2016 bis 24.01.2017
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	am 26.01.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 2 vom 11.02.2022
- Auslegung	vom 21.02.2022 bis 25.03.2022
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am 26.10.2022
Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 16 vom 11.11.2022
- Auslegung	vom 21.11.2022 bis 12.12.2022
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 29.03.2023
gez. Ebersberger, Oberbürgermeister Thomas Ebersberger	Stadt Bayreuth (Siegel)
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	am 03.04.2023
gez. Ebersberger, Oberbürgermeister Thomas Ebersberger	Stadt Bayreuth (Siegel)
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am 19.05.2023; Nr. 7 vom 19.05.2023
gez. Ebersberger, Oberbürgermeister Thomas Ebersberger	Stadt Bayreuth (Siegel)