

SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/16 "Reha-Klinik-Therme" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a) der Stadt Bayreuth

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 29.03.2023 aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), nachstehende Satzung beschlossen. Infolgedessen erlässt die Stadt Bayreuth folgende Satzung:

§ 1

Die Nutzung und Bebauung der Flurstücke (TF = Teilfläche):

436 TF, 461 TF, 468, 468/1, 468/2, 468/3, 468/4, 468/5, 469/13 TF, 483 TF, 485 TF, 486 TF, 486/1, 486/2, 486/3, 486/4, 486/5, 486/6, 486/7, 486/8, 486/9, 486/10, 486/11, 486/13, 486/14 TF, 486/15, 486/16, 486/17, 486/19, 486/20, 486/21, 489 TF, der Gemarkung Seulbitz.

hat nach Maßgabe der in dem anliegenden Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellten baurechtlichen Festsetzungen zu erfolgen. Vorgenannter Bebauungsplan bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bayreuth in Kraft. Gleichzeitig werden die für dieses Gebiet bestehenden baurechtlichen Festsetzungen und festgestellten Pläne aufgehoben.

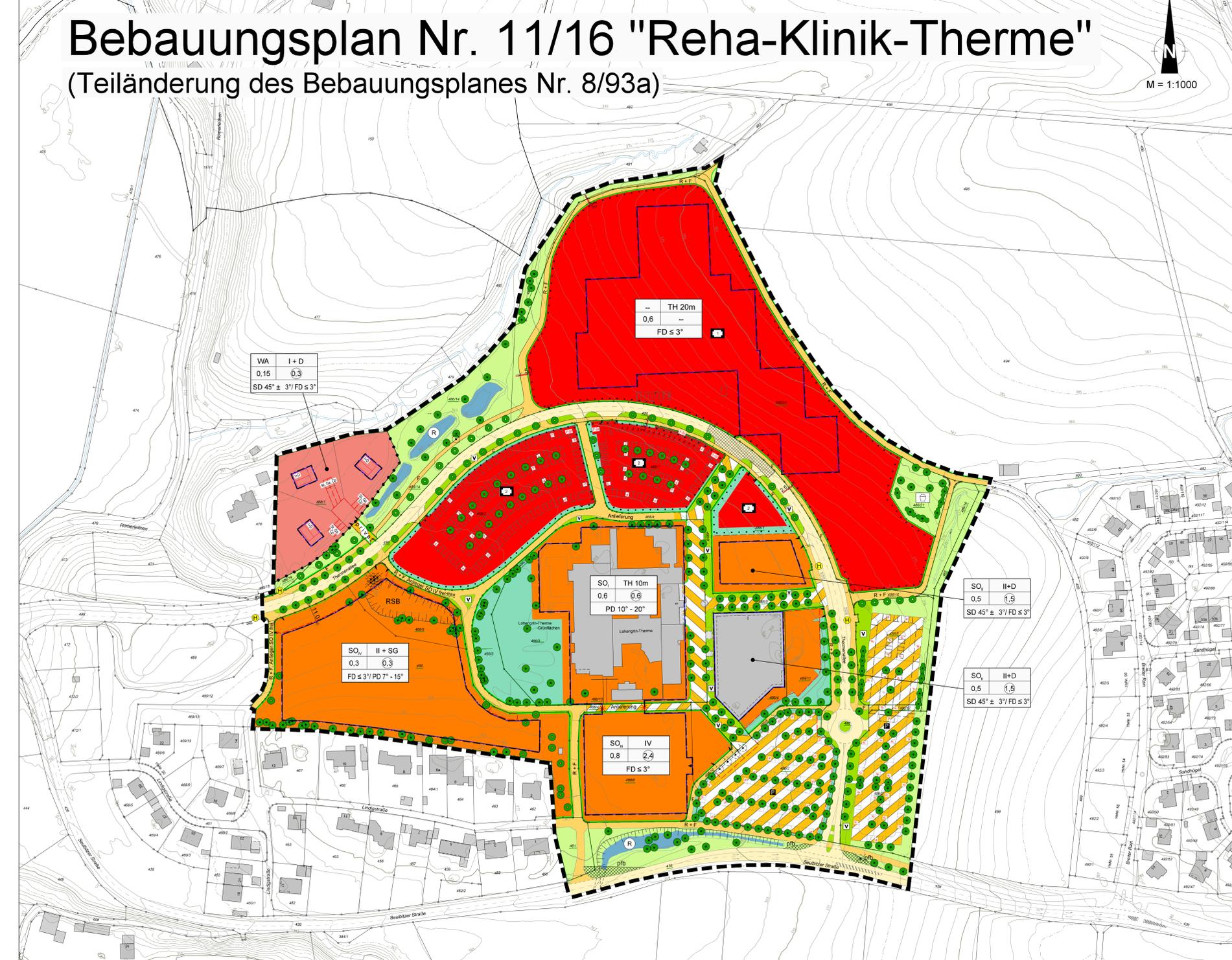
Bayreuth, den 03.04.2023

STADT BAYREUTH

(Thomas Ebersberger)
Oberbürgermeister

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

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8/93a)



WA I + D
0,15 0,3
SD 45° ± 3° / FD ≤ 3°

TH 20m
0,6
FD ≤ 3°

SO₁ II + D
0,5 1,5
SD 45° ± 3° / FD ≤ 3°

SO₂ II + SG
0,3 0,3
FD ≤ 3° / PD 7° - 15°

SO₁ IV
0,8 2,4
FD ≤ 3°

SO₂ II + D
0,5 1,5
SD 45° ± 3° / FD ≤ 3°

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. 1553).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 7512-14), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
Planzielerverordnung 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).
Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 7512-14), 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** Sondergebiet Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweck: Thermalbad mit zugeordneten Grünflächen
Zulässig: Badehaus (Kummeltheus)
- SO** 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, Kurinstitutionen für kulturelle Zwecke und für den Gemeinbedarf.
- SO** Sondergebiet Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweck: Hotel
Zulässig: Kurgebietsbezogene Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften.
- SO** Sondergebiet Gesundheit, Kur und Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweck: Kleinflächige Beherbergungsbetriebe
Zulässig: Kurgebietsbezogene Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Ausnahme weisung 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.

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Straßenraumgestaltung Übergang Thermalallee-Reha-Klinik**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentlicher Rad- und Fußweg**
- Öffentlicher Fußweg**
- Eingang**
- Ein- und Ausfahrtbereich**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Kurzone, Anlageverkehr**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fläche für das Parken (vorrangig für Nutzer SO I und SO II)**
- Privat** Private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrtrrechten für die Allgemeinheit
- Sichtdreieck mit Pflanzbeschränkung (pfb)** Anpflanzungen mit max. 0,8 m Höhe zulässig
- Umgrünten von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen einschließlich deren Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)**
- Zweckbestimmung: Stellplätze, Garage, Carport**

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

- Flächen für den Gemeinbedarf (1) Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für den Gemeinbedarf (2) Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (inkl. Fahrradstellplätze), Nebenanlagen und Stellplätze

z.B. II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
SG	Stoffgeschoss, wobei die Aussenwände mindestens 1,5 m einzurücken sind; hiervon ausgenommen sind erforderliche technische Einrichtungen und Erschließungsanlagen im SO... Stoffgeschoss 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 GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Überbauung von Verkehrsflächen ab 1. OG zulässig (Durchfahrlänge mind. 4,20 m)
- Innerhalb des WA sind nur Einzeihäuser zulässig.
- Stellplätze und Tiefgaragen innerhalb der Baugrenze zulässig.

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

FD	Flachdach
SD	Satteldach
PD	Pultdach

z.B. DN ≤ 15° Dachneigung max. 15°
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 1/5 nicht überschreitet.

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

Schemazeichnung

Grünflächen: OK/Unzulässig

Flächen: OK/Unzulässig

Freiflächen für private Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsbegleitender 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 Spielfeldbereich (Mindestgröße 4 m) 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.

Basaltstellen sind so einzurichten und zu betreiben, dass die Populationen von im direkten Umfeld vorkommenden streng geschützten Arten wie die Zaunechide und die Knoblauchkröte nicht getötet, gestört oder geschädigt werden. Vor Baubeginn sind von einer zu etablierenden Umweltbegleitungs Schutzkonzept mit Vermeidungsmaßnahmen (ggf. Vergrünungsmaßnahmen, ggf. Umfriedungsmaßnahmen, Schutzzaune) zu erstellen.

CEF-Maßnahmen: Anlage von 5 Zaunechidenhablaten nach Vorgaben der „LU Arbeitshefte Zaunechide“ an mikroklimatisch günstigen (besonders) und möglichst ungestörten Standorten im Geltungsbereich nördlich der Themenstraße, Herrichten von 2 geeigneten Habitats (Teichen) für die Knoblauchkröte im Geltungsbereich am Nordrand des Gebietes in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Bachthälern mit Feuchtbereichen; die Gewässer sind flussnah zu halten. Entwicklung von Brachflächen im Umfeld der Ländchenwiese; die konkrete Ausgestaltung ist mit dem Umweltausschuss 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
- R** Offener Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser

Die Niederschlagswasserableitung der befestigten und unbefestigten Grundstücksflächen ist auf eine maximale Einleitungsfläche von 70 l/s x m² Grundstücksfläche begrenzt. Entsprechende Rückhaltungsmaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. 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 Fuganteil) herzustellen.

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.

NÄCHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Rückspöcken Therme

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

HINWEISE
Maßzahl in Meter
Flurstücksnummer

- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Straßenmarkierung
- Parkierungsvorschlag
- Fahrradstellplätze
- Bushaltestelle mit Warthäuschen
- bestehende Bäume und Sträucher (Standorte nicht eingemessen)
- Höhenlinien
- Wasserdurchlass
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- vorhandene Böschung

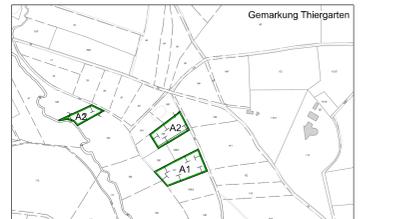
Eventuell zu Tage tretende Bodendekmler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1-2 DMSchG.

Aufgrund von landschaftlichen Nutzungen im direkten Umfeld des Baugebietes können Lärm- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind zu dämpfen.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 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

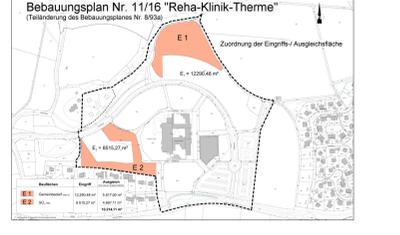
ÜBERSICHTSPLAN "Externe Ausgleichsfläche" - MASSSTAB 1: 5.000



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

Ziel der Maßnahmen: Herstellung eines artreichen, intensiv genutzten Grünlands.

INGRIFFSFLÄCHEN - OHNE MASSSTAB

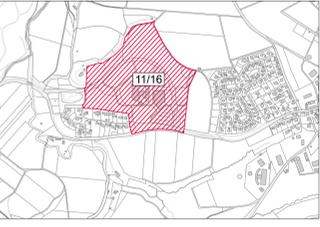


GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
Begründung vom 30.09.2022 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

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

gez. Ebersberger
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger

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: <i>Lips</i>	03.01.2022 zuletzt geändert am 30.09.2022 Datum	1:1000 Maßstab
Geprüft: <i>Krupp, Zeller</i> Dienstadt	<i>Jen. Larue</i> Referat 4	
Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Nr. 20	am 30.11.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Nr. 20	am 23.12.2016
Fristgebundene Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie fristgebundene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Nr. 20	am 23.12.2016 bis 24.01.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Nr. 2	am 26.01.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 2	am 11.02.2022
Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 16	am 11.11.2022
Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB)	Nr. 16	am 12.12.2022
Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB)	Nr. 7	am 19.05.2023
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am 29.03.2023
gez. Ebersberger Oberbürgermeister Thomas Ebersberger	Stadt Bayreuth (Siegel)	am 03.04.2023
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes		
gez. Ebersberger Oberbürgermeister Thomas Ebersberger	Stadt Bayreuth (Siegel)	am 19.05.2023
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		
am 19.05.2023		
Nr. 7 am 19.05.2023		
gez. Ebersberger Oberbürgermeister Thomas Ebersberger	Stadt Bayreuth (Siegel)	