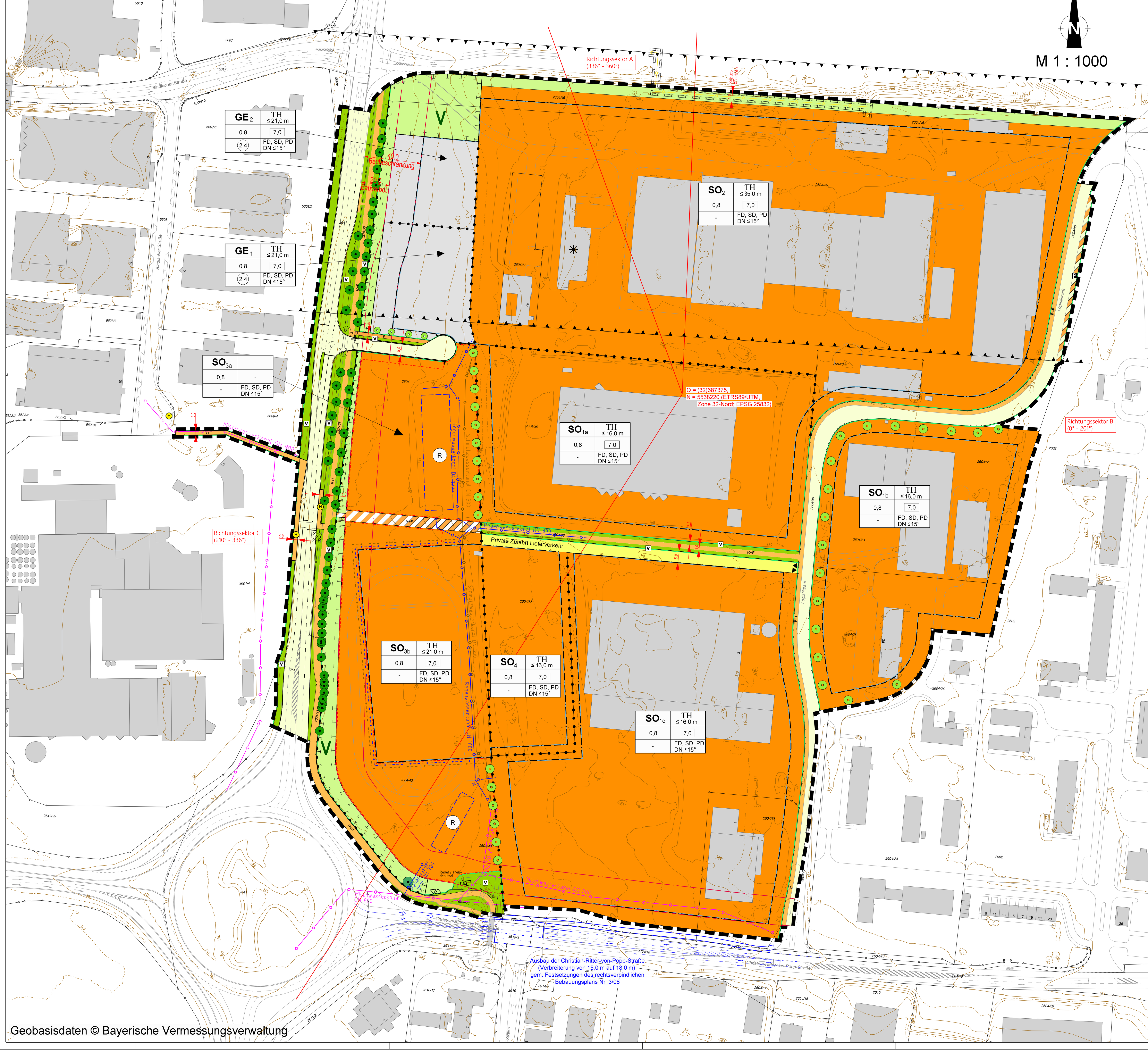
# Bebauungsplan Nr. 5/17
# "Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne"

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08)




## FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5/17

Rechtsgrundlagen:

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

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

**Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)** vom 25.06.2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-W), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 675)

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

**Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)** in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 683)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)** vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

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)

$GE_{1-2}$ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet ($GE_{1-2}$) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt bleibt
- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, wenn
  a) die angebotenen Sortimente nicht zentren-/innenstadtrelevant sind und
  b) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im Gewerbegebiet befindlichen Betriebsstätte stehen und
  c) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt

Unzulässig sind folgende in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauGB allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher)
- Vergnügungsstätten

$SO_{1a-1c,\,2}$ Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Logistik" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet "Logistik" ($SO_{1a-1c,\,2}$) dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Verteilung und Lagerung von Gütern sowie zugeordneten Dienstleistungsbetrieben.

Zulässig:

- Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr:
  o Speditionen
  o Betriebe für Umschlag und Lagerung von Waren
  o Betriebe für Güterdistribution
  o verkehrsaffine Handwerksbetriebe
- Betriebe und Anlagen mit ergänzenden Dienstleistungen:
  o Tankstellen
  o Waschhallen
  o Fuhrpark-Dienste
  o Reparaturwerkstätten
  o Zoll

Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Betrieb im Sondergebiet "Logistik" zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Sondergebietes "Logistik" dienen
- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, wenn der Gebietscharakter des Sondergebietes "Logistik" gewahrt bleibt
- Verkaufsstellen von im Sondergebiet "Logistik" zulässigen Betrieben, wenn
  a) die angebotenen Sortimente nicht zentren-/innenstadtrelevant sind und
  b) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Logistiknutzung eines im Sondergebiet "Logistik" befindlichen Betriebes stehen und
  c) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße des zugehörigen Betriebes deutlich untergeordnet bleibt

Unzulässig:

- Wohngebäude und Wohnnutzungen, die von der Regelung unter "Ausnahmsweise zulässig" abweichen
- Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher)
- Vergnügungsstätten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Beherbergungsbetriebe
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen zum Umschlagen, Behandeln oder Lagern von gefährlichen und/oder nicht gefährlichen Abfällen (i. S. d. § 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz)

Die bestehende Vergnügungsstätte (✳) im $SO_2$ ist bis zur Nutzungsaufgabe zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB). Die Zulässigkeit der Folgenutzung (Art der baulichen Nutzung) richtet sich nach den oben stehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im $SO_2$.

$SO_{3a-3b}$ Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel/Möbel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet "Einzelhandel/Möbel" ($SO_{3a-3b}$) dient der Unterbringung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an Endverbraucher) mit nicht zentren-/ innenstadtrelevantem Möbelkernsortiment (Flurstück 2604/43 Gmgk. Bayreuth) sowie der zugehörigen Stellplatzanlage (Flurstücke 2604 TF und 2604/43 je Gmgk. Bayreuth)

Zulässig:

- Ein Möbelhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 21 500 m² für nicht zentren-/innenstadtrelevantes Möbelkernsortiment sowie nicht zentren-/innenstadtrelevante Randsortimente *Lampen/ Leuchten* und *Teppiche/Bodenbeläge* (uneingeschränkt zulässiges Kern- und Randsortiment).

  Zusätzlich ist im Möbelhaus der Verkauf branchentypischer, zentren-/innenstadtrelevanter Randsortimente in folgendem Umfang (Verkaufsfläche) zulässig (eingeschränkt zulässiges Randsortiment):

  *Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel* 1 180 m²
  *Heimtextilien* 1 175 m²
  *Babyartikel* 145 m².

- Ein Möbelmitnahmemarkt mit einer Verkaufsfläche von 6 055 m² für nicht zentren-/innenstadtrelevantes Möbelkernsortiment sowie nicht zentren-/innenstadtrelevante Randsortimente *Lampen/ Leuchten* und *Teppiche/Bodenbeläge* (uneingeschränkt zulässiges Kern- und Randsortiment)

  Zusätzlich ist im Möbelmitnahmemarkt der Verkauf branchentypischer, zentren-/innenstadtrelevanter Randsortimente in folgendem Umfang (Verkaufsfläche) zulässig (eingeschränkt zulässiges Randsortiment):

  *Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel* 820 m²
  *Heimtextilien* 625 m²

- Stellplatzanlagen

Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem jeweiligen Betrieb im Sondergebiet "Einzelhandel/Möbel" zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Möbelhaus oder dem Mitnahmemarkt stehen

Unzulässig:

- Wohngebäude und Wohnnutzungen, die von der Regelung unter "Ausnahmsweise zulässig" abweichen
- sonstige Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Endverbraucher)
- Vergnügungsstätten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Beherbergungsbetriebe
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen

$SO_4$ Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Logistik/Lager für Möbeleinzelhandel" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet "Logistik/Lager für Möbeleinzelhandel" ($SO_4$) dient der Unterbringung der jeweiligen Logistik- und Lagernutzungen der Einzelhandelsgroßbetriebe im $SO_{3a-3b}$

Zulässig:

- Logistiknutzungen (Speditionen, Umschlag und Lagerung von Waren, Güterdistribution, verkehrsaffine Handwerksnutzungen), die dem jeweiligen Einzelhandelsgroßbetrieb im $SO_{3a-3b}$ räumlich und funktional zugeordnet sind
- Lagerhäuser und Lagerflächen, die dem jeweiligen Einzelhandelsgroßbetrieb im $SO_{3a-3b}$ räumlich und funktional zugeordnet sind

Unzulässig:

- alle von der Regelung unter "Zulässig" abweichenden Nutzungen

Die nicht zentren-/innenstadtrelevanten Sortimente im $GE_{1-2}$ und $SO_{1a-1c,\,2}$ sind wie folgt zu differenzieren ("Bayreuther Liste", Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept (SEEK) für Bayreuth, Teilfortschreibung 2018):

- Angel-, Jagd- und Reitartikel
- Auto-, Motorrad-, Motorrollerzubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtungen, -installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baustoffe, Bauelemente
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenarikel, -bedarf, -geräte, Pflanzen
- Innenjalousien und-rollos, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Kinderwagen
- Möbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen
- Rolläden und Markisen
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere

Zulässig sind in den Baugebieten $GE_{1-2}$, $SO_{1a-1c,\,2}$, $SO_{3a-3b}$ und $SO_4$ Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691:2006-12 (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB | |
|---|---|---|
| | Tag (6.00 - 22.00 Uhr) | Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) |
| $GE_1$ | 64 | 48 |
| $GE_2$ | 62 | 45 |
| $SO_{1a}$ | 64 | 52 |
| $SO_{1b}$ | 64 | 52 |
| $SO_{1c}$ | 64 | 52 |
| $SO_2$ | 64 | 52 |
| $SO_{3a}$ | 64 | 50 |
| $SO_{3b}$ | 64 | 50 |
| $SO_4$ | 64 | 52 |

Begrenzungslinien der Richtungssektoren A bis C

Für die Richtungssektoren A bis C mit dem Ursprung O erhöht sich das Emissionskontingent $L_{EK}$ um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,\,zus}$:

| Richtungssektor (Nord ≙ 0°) | Zusatzkontingent $L_{EK,\,zus}$ in dB für Richtungssektor | |
|---|---|---|
| | Tag | Nacht |
| A (336° - 360°) | 0 | 4 |
| B (0°- 201°) | 0 | 0 |
| C (210° - 336°) | 4 | 4 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richungssektor $k L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Hinweis:
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

In der Anlage 3.1/3.2 des Berichts Nr. 19.11061-b02 zum schalltechnischen Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.05.2021 (Anlage zum Bebauungsplan) ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) und bei Büronutzung ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 66$ dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend dem dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a$ passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 (2018) erfüllen.

| Anforderung gem. DIN 4109 (2018) | Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc. | Für Büroräume und Ähnliches |
|---|---|---|
| gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB | $L_a$ - 30 | $L_a$ - 35 |

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes $S_S$ zur Grundfläche des Raumes $S_G$ mit dem Korrekturwert $K_{AL}$ zu korrigieren.

Bei Schlafräumen werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

Hinweis:
Der Nachweis und die Überprüfung der Einhaltung der vorgenannten Festsetzungen zum Schallschutz erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Im $SO_4$ kann die festgesetzte GRZ überschritten werden, wenn in den Baugebieten $SO_{3a}$, $SO_{3b}$ und $SO_4$ insgesamt eine GRZ von 0,8 eingehalten wird.

(2,4) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

7,0 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß

z.B. TH ≤ 16,0 m Traufhöhe über aktueller Geländeoberkante (z.B. 361 m üNN im $GE_{1-2}$, 367 m üNN im $SO_{1a-1c}$, 370 m üNN im $SO_2$, 362 m üNN im $SO_{3a-3b}$, 364 m üNN im $SO_4$) als Höchstmaß.

Die maximal zulässige Traufhöhe kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB durch Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen, Überdachungen von Lichthöfen, Aufzuganlagen) um maximal 3,00 m überschritten werden, wenn

a) sie sich der maßgeblichen Dachfläche unterordnen und
b) sie um die eigene Höhe von der Außenwand des jeweiligen Gebäudes zurückspringen und
c) wenn im Hinblick auf die Anflugzone des Hubschrauberlandeplatzes (FATO) des östlich des Plangebietes gelegenen Hubschrauberlandeplatzes der Bundespolizeiabteilung Bayreuth Einvernehmen mit dem Luftamt Nordbayern, Regierung von Mittelfranken, Sachgebiet 25, hergestellt wird.

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

Baugrenze

Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) findet Anwendung. In den Sondergebieten können die Abstandsflächentiefen gem. Art. 6 Abs. 5 i. V. m. Art. 81 BayBO auf 0,2 H, mindestens 3,0 m, verringert werden.

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

FD Flachdach

SD Satteldach

PD Pultdach

DN ≤ 15° Dachneigung max. 15°

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist der überwiegende Teil der Dachfläche zu begrünen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind zusammenhängende ungegliederte Fassadenflächen von mehr als 40 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Auf je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

### NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Traufhöhe (TH) |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Baumassenzahl (BMZ) |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | Dachform, Dachneigung |

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsbegleitgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

R + F Rad- und Fußweg

R + F Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Rad- und Fußweg mit einer Mindestbreite von 3,00 m herzustellen. Die Überfahrung des Rad- und Fußweges durch motorisierten Individualverkehr (Kunden- und Beschäftigtenverkehr) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplätze für LKW

F Fußweg

Ein- und Ausfahrtbereich für motorisierten Individualverkehr (Kunden- und Beschäftigtenverkehr)

private Zufahrt Lieferverkehr (Durchfahrt vom $SO_{3a-3b}$ zur Straße Logistikpark ist unzulässig)

Ein-/Ausgang für zu Fuß Gehende und Ein-/Ausfahrt für Radfahrende

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Regenwasserkanal DN 1000 zu verlegen

Schmutzwasserkanal DN 300 zu verlegen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 c und 20 BauGB)

R Regenrückhaltebecken

Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Bewässerung der Grünflächen auf dem Baugrundstück zu nutzen. Hierbei handelt es sich um eine Klimaanpassungsmaßnahme.

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

Private Grünfläche

Zum Ausschluss der Erfüllung eines natur- oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes sind die folgenden Vermeidungs- (V) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen sind dem Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP-Bericht) des Büros OPUS, Bayreuth, von Januar 2021, (Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

Vermeidungsmaßnahmen

- 1 V Umweltfachliche Baubegleitung für den Artenschutz
- 2 V Vorgaben zur Baufeldräumung
  - 2.1 V Rodungszeitraum für Gehölze
  - 2.2 V Schutzmaßnahmen für die Haselmaus
  - 2.3 V Schutzmaßnahmen für Zauneidechse und Schlingnatter
- 3 V Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept
- 4 V Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

CEF-Maßnahmen

- 3.1 $A_{CEF}$ Anbringen von Vogelnistkästen
- 3.2 $A_{CEF}$ Maßnahmen für Fledermäuse
- 3.3 $A_{CEF}$ Maßnahmen für Reptilien
- 3.4 $A_{CEF}$ Pflanzung und Entwicklung von naturnahen Hecken
- 3.5 $A_{CEF}$ Anlage und Entwicklung von Brachstreifen

In allen Baugebieten sind Beleuchtungen nur mit geschlossenen, nach unten strahlenden, warmweißen LED-Leuchten zulässig. Zwischen 24.00 Uhr und 5.00 Uhr ist die Beleuchtung auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren, mindestens jedoch zu halbieren.

zu erhaltende Bäume (nicht eingemessen)

zu fällende Bäume

zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestehende und erhaltene Bäume können auf diese Zahl angerechnet werden.

Bei oberirdischen Stellplatzanlagen ist zusätzlich pro 10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und die Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen aufzulockern.

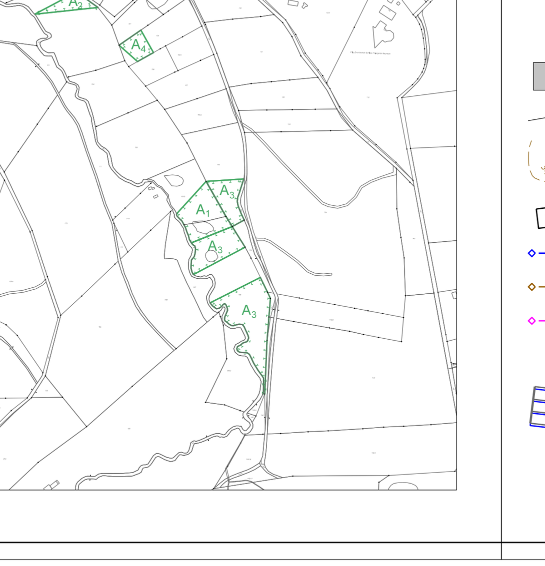
Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth) abzustimmen.

### ÖKOLOGISCHE EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Den Eingriffen $E_1$ und $E_2$ wird folgender Ausgleich (A) zugeordnet:

| EINGRIFF | | AUSGLEICH | |
|---|---|---|---|
| Eingriff (E) | Gebiet lt. B-Plan Nr. 5/17 | Zugeordneter externer Ausgleich (A) | Fl. Nr. Gmkg (TF = Teilfäche) |
| $E_1$ | $GE_{1-2}$ | $A_1$ 3.704 m² Teilflächen aus der Ausgleichsfläche (AF) 4 "Schlossrangen" des Ökokontos der Stadt Bayreuth | 165/2 TF und 166 TF je Gmkg. Thiergarten |
| | | $A_2$ 3.704 m² Teilflächen aus den Ausgleichsflächen (AF) 21 "Tappertau südöstlich Thiergarten" und 32 "Tappertau südöstlich Thiergarten (nördlicher Anschluss an AF 21)" des Ökokontos der Stadt Bayreuth | 162TF und 163 TF je Gmkg. Thiergarten |
| $E_2$ | $SO_{3\,a-3b}$ | $A_3$ 11.175 m² Teilflächen aus der Ausgleichsfläche (AF) 4 "Schlossrangen" des Ökokontos der Stadt Bayreuth | 156 TF und 166 TF je Gmkg. Thiergarten |
| | | $A_4$ 1.152 m² Teilfläche 3 aus der Ausgleichsfläche (AF) 21 "Tappertau südöstlich Thiergarten" des Ökokontos der Stadt Bayreuth | 159 TF Gmgk. Thiergarten |

ÜBERSICHTSPLAN "EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN" M 1: 5000




### AUSGLEICHSMASSNAHMEN (ENTWICKLUNGSZIEL) AF 4 "SCHLOSSRANGEN"

- Neuanlage von bachbegleitenden Gewässern (mehreren kleinen Teichen) mit Entwicklung einer naturnahen Saumvegetation
- Aufweitung und Anstauung von Drainagegräben
- Extensive Wiesennutzung (zweimalige, im Bereich der Tümpel einmalige Mahd)

### AUSGLEICHSMASSNAHME (ENTWICKLUNGSZIEL) AF 21 "TAPPERTAU SÜDÖSTLICH THIERGARTEN" UND AF 32 "TAPPERTAU SÜDÖSTLICH THIERGARTEN (NÖRDLICHER ANSCHLUSS AN AF 21)"

- Herstellung eines artenreichen extensiv genutzten Grünlands

V private Grünflächen mit zu erhaltenden Gehölzstrukturen Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Vermeidungsmaßnahme)

### MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6,0 Schutz-streifen — mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 2604/25 Gmgk. Bayreuth zu belastende Fläche (unterirdische Gasleitung)

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

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf dem überwiegenden Teil der Dachfläche bauliche oder 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 nur bis zu einer Höhe von 1,5 Meter zulässig. Die Höhe ist der Abstand zwischen Oberkante der Dachhaut und höchstem Punkt der technischen Anlage.

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und 23 lit. b BauGB).

Im $SO_{3b}$ sind Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baufenster zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO findet hier Anwendung.

Im $GE_{1-2}$, $SO_{1\,a-1c,\,2}$ und $SO_4$ sind Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahme sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im $SO_{3a}$ ist über den für eine Solaranlage geeigneten Stellplatzflächen außerhalb der Baubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 Bay StrWG und außerhalb der Unterbauung (Regenrückhaltebecken und Regenwasserkanal) eine aufgeständerte Photovoltaikanlage zu installieren.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Richtfunktrasse

20,0 / 40,0 Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (20 m bzw. 40 m ab Fahrbahnrand) gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG

### HINWEISE

Werbeanlagen, welche die Verkehrsteilnehmenden auf der BAB 9, einschließlich der Anschlussstelle, der St 2181, der St 2460 oder den Ortsstraßen ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind schlicht und unaufdringlich zu gestalten.

Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen und auszubilden, dass die Verkehrsteilnehmenden auf der BAB 9, einschließlich der Anschlußstelle, der St 2181, der St 2460 und der Ortsstraßen nicht geblendet werden. Auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Ausbildung und den Betrieb der Beleuchtungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird verwiesen.

Durch den Parkverkehr dürfen die Verkehrsteilnehmenden auf der St 2181, der St 2460 und den Ortsstraßen nicht geblendet oder abgelenkt werden. Erforderlichenfalls ist ein wirksamer Blendschutz anzuordnen.

Gegenüber den Baulastträgern der BAB 9, der St 2181, der St 2460 und der Ortsstraßen können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Immissionen geltend gemacht werden.

Oberflächenwasser, Abwasser und sonstiges Wasser darf nicht zur BAB 9, zur St 2181 oder zur St 2460 hin abgeleitet werden.

Sollte bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, sind ein Fachbüro einzuschalten und die zuständigen Behörden zu informieren.

Hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belange wird auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

### HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

3,0 Maßzahl in Meter

2604/26 Flurstücknummer

bestehende Gebäude

bestehende Flurstückgrenze

Höhenlinien

Reservistendenkmal der Markgrafenkaserne

Regenwasserkanal DN z.B. 300 vorhanden

Schmutzwasserkanal DN z.B 1000 vorhanden

Mischwasserkanal DN z.B. 800 vorhanden

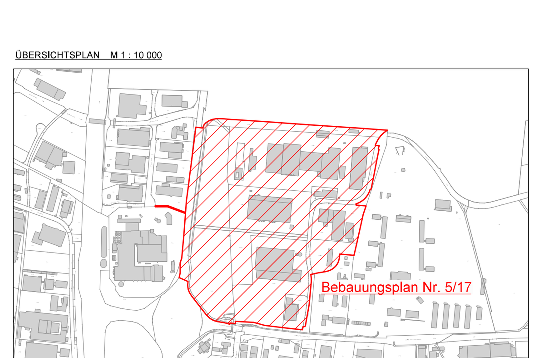
H Bushaltestelle

Straßenmarkierungen (Bestand / Planung)

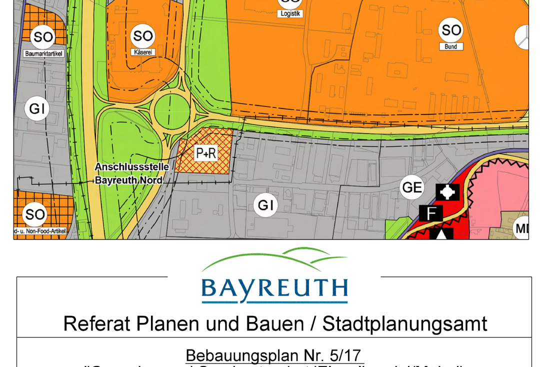
Gesonderte Anlagen zum Bebauungsplan:

- Begründung vom 23.01.2023 gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- Schalltechnische Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH:
  a) Bericht-Nr. 19.11061-b01 vom 04.06.2020 (Gewerbelärm)
  b) Bericht-Nr. 19.11061-b02 vom 25.05.2021 (Verkehrslärm)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros OPUS, saP-Bericht vom Januar 2021

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000




AUSZUG AUS DEM AKTUELL WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG M 1 : 10 000




BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 5/17
"Gewerbe- und Sonderstandort 'Einzelhandel/Möbel' und 'Logistik', ehemalige Markgrafenkaserne"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 6/88 und Nr. 3/08)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bearbeitet: S. Weiß | | 25.02.2019 geänd.: 21.02.2022 geänd.: 23.01.2023 Datum | M 1 : 1000 Maßstab |
| Geprüft: [Unterschrift] | | | |
| [Unterschrift] Dienststelle | | [Unterschrift] Referat 4 | |

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 27.03.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 7 vom 17.05.2019

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. 7 vom 17.05.2019
- Auslegung vom 27.05.2019 bis 08.07.2019

Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) am 30.03.2022

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 vom 14.04.2022
- Auslegung vom 25.04.2022 bis 29.06.2022

Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) am 15.02.2023

Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.02.2023
- Auslegung vom 06.03.2023 bis 20.03.2023

Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 24.05.2023

gez. Ebersberger
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger — Stadt Bayreuth (Siegel)

Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes am 31.05.2023

gez. Ebersberger
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger — Stadt Bayreuth (Siegel)

Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 10.05.2023 Nr. ROF-SG32-4621-3-16-8 wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen

Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 09.06.2023 durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) Nr. 8 vom 09.06.2023

gez. Ebersberger
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger — Stadt Bayreuth (Siegel)