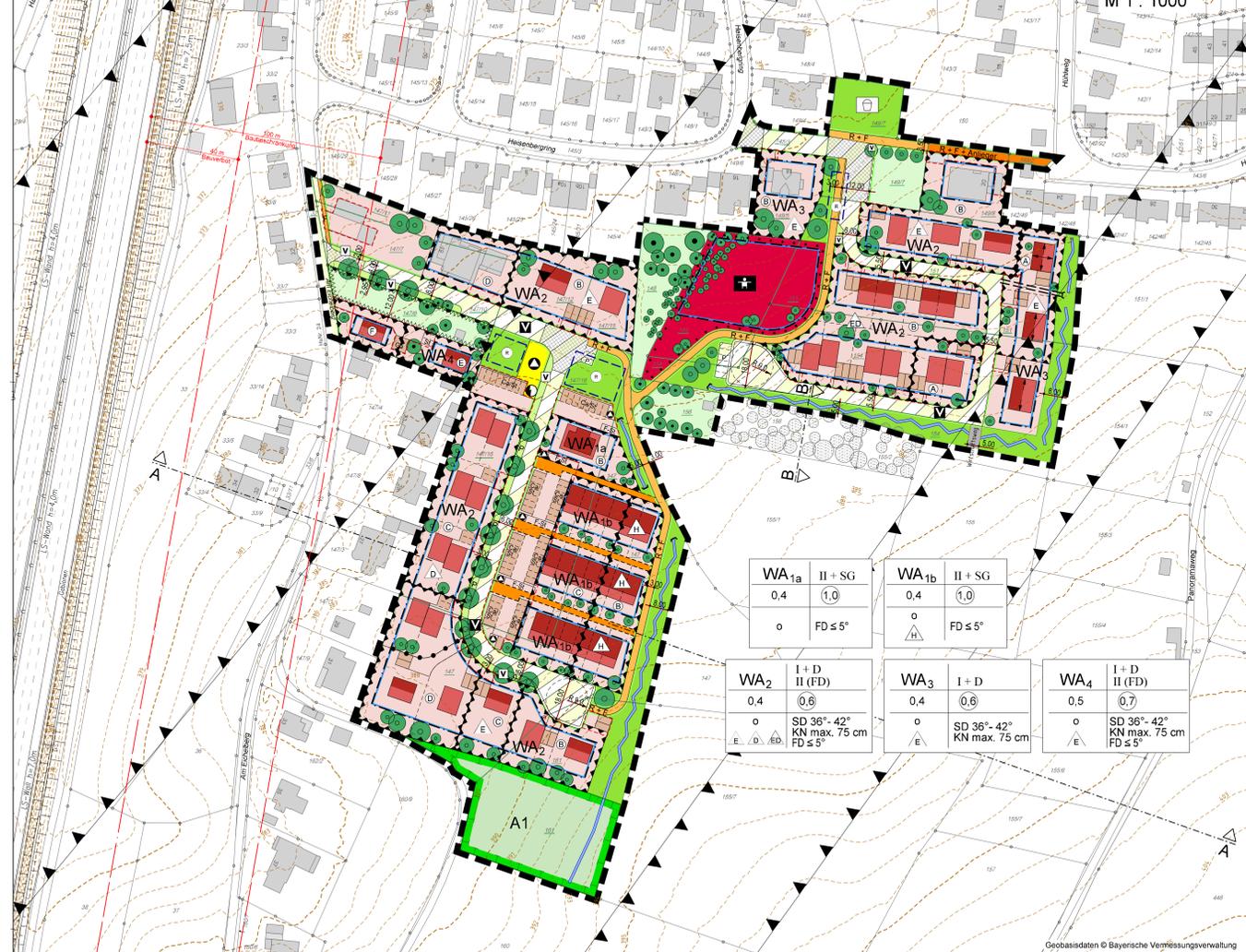


BEBAUUNGSPLAN NR. 6/16

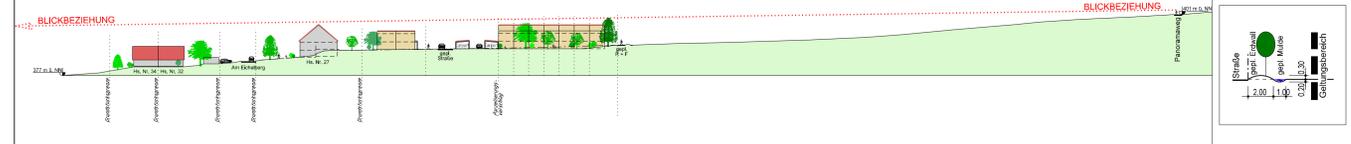
"Wohngebiet Am Eichelberg / Panoramaweg"

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 10/73 a, 10/73 b und 9/79)



SCHEMASCHNITT A-A
M = 1:1000

SCHNITT B-B
'Erdwall / Mulde'
M = 1:200



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6/16

Rechtsgrundlagen:
Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:
Baugesetz (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.V. 15.09.2021.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.V. 23.06.2021.
Bayrische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 289).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-I-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. von 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.V. 31.08.2021.
Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntm. vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.V. 15.09.2021.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.V. 31.08.2021.
Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.
Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Bayreuth vom 28.10.2020.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA_{1a}, WA_{1b}, WA₂, WA₃ und WA₄
Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Startenbaubetriebe
- Tankstellen
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kinderertagsstätte
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
D Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
SG Staffelgeschoss
- bei freistehenden Gebäuden sind die Außenwände mind. 1,5 m einzurücken und das Staffelgeschoss darf max. 2/3 der Grundfläche betragen (Ausnahme für die Treppenaufgänge).
- bei Hausgruppen darf das Staffelgeschoss max. 2/3 der Grundfläche betragen.
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
E Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig (Reihenhäuser)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBIETEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Reihenhaus oder Einfamilienhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig. Im WA_{1a} sind insgesamt max. 6 Wohneinheiten zulässig.
AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)
SD Satteldach
FD Flachdach
Dachneigung von mind. 36° bis max. 42°
KN Kniestockhöhe max. 75 cm
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken unterirdisch
offener Graben zur Ableitung erhöhten Oberflächenwasseranfalls
Um Hochwasserschäden zu vermeiden, ist das Regenwasser aus dem Planbereich nur gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Als maximale Einleitungsmenge sind 60 l/s x ha festgesetzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Einzelgäuben (max. 1,40 m breit) bzw. Doppelgäuben (max. 2,80 m breit) und Zwerchgiebel (max. 1/3 der Dachlänge) zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf nicht mehr als 1/3 der maßgeblichen Dachlänge betragen. Die Dachform der Dachaufbauten ist dem Hauptdach anzugleichen oder alternativ als Schiepp- oder Flachdach auszubilden.

Doppelhäuser sind als ein einheitlicher Baukörper zu betrachten.
Die Dächer der Garagen und Carports sind ausschließlich als Flachdach zulässig.
festgesetzte Firstrichtung
Art 6 BayBO findet Anwendung.
Einfriedigungen: Einfriedigungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken ist eine Höhe von bis zu 1,50 m zulässig. Einfriedigungen sind nur ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodentfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Sichtschutzwände sind ausschließlich zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bei Doppelhäusern und Reihenhäusern bis zu einer Höhe von 2,0 m auf max. 3,0 m Länge aus Naturmaterialien zulässig.
Unbebaute Flächen, vor allem die stadtbildprägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen vorderer Gebäudekante und öffentlicher Erschließungsstraße), sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen, wie z. B. Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte Pflanzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Kiesgärten, Schottergärten und Kunststrassen in einem Umfang von mehr als 2% der Grundstücksfläche. Fachgerecht angelegte Stieglärten mit Trockenmauern und mit einem mindestens 50 %igen Anteil an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich fallen nicht unter die Bezeichnung Kies- und Schottergärten.
Zueingungen und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, die Verkehrssicherheit und die Barrierefreiheit zulassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung, Kniestock

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	P Parkplätze (Besucher)
	Straßenraumgestaltung
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentlicher Rad- und Fußweg (R + F)
	öffentl. Rad- und Fußweg mit Fahrrecht für die Anlieger (R + F + Anlieger)
	öffentlicher Fußweg (F)
	privater Fußweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	
	Zweckbestimmung: Werkstoffammelstelle
	Elektrizität (Trafostation)

MASSNAHMEN UND TECHNISCHE EINRICHTUNGEN ZUR ERZEUGUNG UND NUTZUNG SOLARER ENERGIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)	
	Zweckbestimmung: Solarerzeugung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	private Grünfläche
	Grün- und Parkflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Zu- Ausfahrt zu den Grundstücken über diese Flächen möglich.

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)	
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken unterirdisch
	offener Graben zur Ableitung erhöhten Oberflächenwasseranfalls

Um Hochwasserschäden zu vermeiden, ist das Regenwasser aus dem Planbereich nur gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Als maximale Einleitungsmenge sind 60 l/s x ha festgesetzt. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

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

Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)
Geländeveränderungen:
Für das Haupt- und für die Nebengebäude darf die Oberkante Erdgeschossrußhöfchen (OK EG Rohfußboden) am höchsten natürlichen Geländeplatz am Gebäude nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen (niedrigste Wandhöhe des Gebäudes). Geländeveränderungen, sind in Verbindung mit der Terrasse und zur Erschließung des Gebäudes im geringen Umfang zulässig.
Die Gärten sind an den Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern oder ähnlichem anzulegen. In begründeten Ausnahmefällen sind Naturstein-Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,80 m aus konstruktiven Gründen zwischen den Grundstücken zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur aus nachweislich konstruktiven Gründen im geringen Umfang zulässig. Sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Unbebaute Flächen, vor allem die stadtbildprägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen vorderer Gebäudekante und öffentlicher Erschließungsstraße), sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen, wie z. B. Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte Pflanzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Kiesgärten, Schottergärten und Kunststrassen in einem Umfang von mehr als 2% der Grundstücksfläche. Fachgerecht angelegte Stieglärten mit Trockenmauern und mit einem mindestens 50 %igen Anteil an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich fallen nicht unter die Bezeichnung Kies- und Schottergärten.
Zueingungen und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, die Verkehrssicherheit und die Barrierefreiheit zulassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Eingriffsfäche gesamt = 31.494 m²
Gesamte Ausgleichsfläche = 9.498 m², davon
- auf interner Ausgleichsfläche A1: 2.721 m² (Flurstücknummern 147 TF, 161 TF Gmkg, Colmdorf)
- auf externer Ausgleichsfläche A2: 6.777 m² (Flurstücknummern 164 TF, 165 TF Gmkg, Thiergarten)
A1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (interne Ausgleichsfläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Auf der Ausgleichsfläche A1 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
Umwandlung von Ackerland in artenreiches extensiv genutztes Grünland: Auf der Ausgleichsfläche ist autochthones Saatgut (Wildkräuteranteil mind. 50 % der Herkunftsregion) 12 "Fränkisches Hügelland" für mittlere Standorte anzuhäufen, Düngen-, Pflanzenschutzmittel und Pestizide sind unzulässig. Eine zweischürige Mahd mit Schlichtmaß ist zu erfolgen. Der erste Schnitt ist frühestens ab Mitte Juli und der zweite Schnitt ab Ende August durchzuführen. Im jährlichen Wechsel ist über den Winter ein 20-25 % Brachestreifen stehenzulassen.
zu pflanzende Bäume bzw. Sträucher (nur Standortvorschlagn)
Pro angefangene 400 m² Baugrundstückfläche sind mind folgende Bepflanzungen vorzunehmen: 1 Baum, 2 Sträucher.

ÜBERSICHTSPLAN "Externe Ausgleichsfläche A2" M = 1:5.000
Externe Ausgleichsfläche A2: "Tappertau südöstlich Thiergarten" 6777 m² (Flurstücknummern 164 TF, 165 TF Gmkg, Thiergarten)
Ziel der Maßnahmen:
Herstellung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands. Die Aufbringung von Dünger sowie die Anwendung jeglicher Art von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

ÜBERSICHTSPLAN "Zuordnung der Eingriffs- / Ausgleichsflächen"
Baulichen Eingriff Faktor Ausgleichsfläche (m²)
E1 10.289 m² 0 3.086 m² (A2)
E2 7.500 m² 0,3 2.250 m² (A2)
E3 1.762 m² 0,3 528 m² (A2)
E4 8.948 m² 0,3 2.684 m² (A2)
E5 6.124 m² 0,3 1.837 m² (A2)
E6 91 m² 0,3 273 m² (A2)
E7 37.242 m² 0,3 11.173 m² (A2)
A1 Interne Ausgleichsfläche: Fl. Anl. 147 TF, 161 TF Gmkg, Colmdorf 2.721 m²

ÜBERSICHTSPLAN "Zuordnung der Eingriffs- / Ausgleichsflächen"
Baulichen Eingriff Faktor Ausgleichsfläche (m²)
E1 10.289 m² 0 3.086 m² (A2)
E2 7.500 m² 0,3 2.250 m² (A2)
E3 1.762 m² 0,3 528 m² (A2)
E4 8.948 m² 0,3 2.684 m² (A2)
E5 6.124 m² 0,3 1.837 m² (A2)
E6 91 m² 0,3 273 m² (A2)
E7 37.242 m² 0,3 11.173 m² (A2)
A1 Interne Ausgleichsfläche: Fl. Anl. 147 TF, 161 TF Gmkg, Colmdorf 2.721 m²

ÜBERSICHTSPLAN "Zuordnung der Eingriffs- / Ausgleichsflächen"
Baulichen Eingriff Faktor Ausgleichsfläche (m²)
E1 10.289 m² 0 3.086 m² (A2)
E2 7.500 m² 0,3 2.250 m² (A2)
E3 1.762 m² 0,3 528 m² (A2)
E4 8.948 m² 0,3 2.684 m² (A2)
E5 6.124 m² 0,3 1.837 m² (A2)
E6 91 m² 0,3 273 m² (A2)
E7 37.242 m² 0,3 11.173 m² (A2)
A1 Interne Ausgleichsfläche: Fl. Anl. 147 TF, 161 TF Gmkg, Colmdorf 2.721 m²

ÜBERSICHTSPLAN "Zuordnung der Eingriffs- / Ausgleichsflächen"
Baulichen Eingriff Faktor Ausgleichsfläche (m²)
E1 10.289 m² 0 3.086 m² (A2)
E2 7.500 m² 0,3 2.250 m² (A2)
E3 1.762 m² 0,3 528 m² (A2)
E4 8.948 m² 0,3 2.684 m² (A2)
E5 6.124 m² 0,3 1.837 m² (A2)
E6 91 m² 0,3 273 m² (A2)
E7 37.242 m² 0,3 11.173 m² (A2)
A1 Interne Ausgleichsfläche: Fl. Anl. 147 TF, 161 TF Gmkg, Colmdorf 2.721 m²

ÜBERSICHTSPLAN "Zuordnung der Eingriffs- / Ausgleichsflächen"
Baulichen Eingriff Faktor Ausgleichsfläche (m²)
E1 10.289 m² 0 3.086 m² (A2)
E2 7.500 m² 0,3 2.250 m² (A2)
E3 1.762 m² 0,3 528 m² (A2)
E4 8.948 m² 0,3 2.684 m² (A2)
E5 6.124 m² 0,3 1.837 m² (A2)
E6 91 m² 0,3 273 m² (A2)
E7 37.242 m² 0,3 11.173 m² (A2)
A1 Interne Ausgleichsfläche: Fl. Anl. 147 TF, 161 TF Gmkg, Colmdorf 2.721 m²

Teilfläche	Schlafräume	Wohnräume, einschließlich Wohnküchen und Arbeitsräumen
E	EG; Nord, Süd, West 1. Obergesch.; Nord, Süd, West, Ost	EG; West
F	Ab EG; Nord, Süd, West, Ost	EG; West 1. Obergesch.; West, Süd

Zur Begleitung der Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist während der gesamten Bauphase eine Umweltbauleitung durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 1V - Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen
Für an das Baufeld angrenzende naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind geeignete Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen (RAS-LP 4 i. V. m. DIN 19920) oder ähnlich geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Zu erhaltende Bestände mit ökologischer Funktion sind während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllung und Abgrabung zu schützen. Lagerflächen und Zufahrten sind außerhalb von Biotop-, Gehölzflächen und Lebensräumen relevanter Arten anzulegen.
Vermeidungsmaßnahme 2V - Schutz der Felderleiche bei der Baufeldränder
Die Baufeldränder sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Abweichend davon ist eine Baufeldränder während der Brutzeit (März bis August) nur nach erfolgreicher Durchführung von Vergrößerungsmaßnahmen und nach Freigabe durch die Umweltbauleitung zulässig.
Vermeidungsmaßnahme 3V - Begrenzung der Zeiten für Gebäudeabruch, Baumfällung/-rodung und Gehölzschnittmaßnahmen, Schutz von Fledermäusen bei Gebäudeabruch
Der Gebäudeabruch sowie die Fällung/Rodung von Bäumen und Gehölzschnittmaßnahmen haben im Zeitraum von 1. Oktober bis 1. März, d. h. außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln bzw. während sich Fledermäuse im Winterquartier befinden, zu erfolgen.
Vor dem Abbruch der Gebäude muss durch die Umweltbauleitung eine Untersuchung der Gebäude auf Nistgelegenheiten und Brutstätten, eine Beurteilung des Quartierpotenzials und ggf. die Veranlassung weiterer Vorkehrungen erfolgen.
CEF -Maßnahme -Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter
Für die betroffenen Vogelarten Haussperling und Star sind jeweils 3 Nistplätze an Bäumen oder Gebäuden im Geländebereich anzubringen. Dies entspricht insgesamt 6 Nisthilfen. Die Nisthilfen müssen vor Beeinträchtigung der Lebensstätten angebracht werden. Die zeitgerechte Umsetzung ist durch eine Umweltbauleitung sicherzustellen.
CEF -Maßnahme -Optimierung von Felderchenlebensräumen in der offenen Kulturlandschaft
Es sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten der Felderleiche im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Es sind 2 betroffene Bruthabitate durch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PK) auszugleichen. Die Eignung der Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen (PK) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächen müssen vor Beginn der Baufeldränder hergestellt sein. Die zeitgerechte Umsetzung ist durch eine Umweltbauleitung sicherzustellen.
Flächänder- und vergleichbar geeignete Dächer (bis zu einer Dachneigung von 5°) aller Gebäude/ baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen, Carports, Nebenanlagen) sind dauerhaft zu begrünen. Bei Hauptgebäuden besteht die Begrüpfungspflicht ab einer Gesamfläche von 50 m² bei Nebenanlagen, Carports ab einer Gesamtfläche von 15 m². Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbaren Freizeiteile auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts in Anspruch genommenen Flächen.
Pro angefangene 400 m² Baugrundstückfläche sind mind folgende Bepflanzungen vorzunehmen: 1 Baum, 2 Sträucher.

Hinweis:
Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) einschließlich deren Zu- und Ausfahrten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen ebenfalls grundsätzlich zulässig; außerhalb unzulässig.
St Stellplatz
Ca Carport
F-St Fahrradstellplatz
Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bis 9 m² Bruttogrundfläche zulässig.
Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 151 Gmkg, Colmdorf zu belastende Fläche (unterirdischer Regenwasserkanal)
Immissionsschutz:
Festsetzungen baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Davon betroffen sind Gebäude innerhalb der unter der Festsetzung 2) aufgeführten Teilflächen.
2) Innerhalb der Teilflächen (A) bis (F) ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an den nachstehend aufgeführten Gebäudesellen nicht zulässig:

Teilfläche	Schlafräume	Wohnräume, einschließlich Wohnküchen und Arbeitsräumen
A	West	Keine Anforderung
B	Nord, Süd, West	
C	Nord, Süd, West, Ost	
D	Nord, Süd, West	Ab 1. Obergesch.; West

Hinweis:
Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist durch qualifizierte Fachbüros zu erstellen.
Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der schalltechnischen Untersuchung 1949_2 des Büros acConsultants zum Bebauungsplan zu entnehmen. Zusätzlich sind in der schalltechnischen Untersuchung die Anforderungen an das Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile nach DIN 4109 und die Räume für welche Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, geschossweise angegeben.
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung (außer der zulässigen Gartenhäuser) freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
Aus klimatischer Sicht ist auf Großräume zu verzichten.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Bauverbot 40 m, Baubeschränkung 100 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG)
Richtfunktrasse
Maßzahl in Meter
Flurstücknummer
bestehende Gebäude
mögliche Bebauung
bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksparzellierung
Bäume im Bestand
Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth.
Höhenlinien
Lärmschutzwahl (Böschung)

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt
Bereitet: 28.06.2016
Geprüft: Datum 23.01.2023
Maßstab
1:1000
Referat 4
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 20.07.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 19.08.2016
Nr. 13 vom 19.08.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Nr. 9 vom 28.06.2019
Auslegung am 01.07.2019 bis 23.07.2019
Stabsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) am 23.02.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) am 23.02.2022
Stabsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB) am 15.02.2023
Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB) am 15.02.2023
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 vom 25.03.2022
Auslegung am 04.04.2022 bis 04.05.2022
Stabsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB) - Wiederholung der Auslegung am 15.02.2023
Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB) am 15.02.2023
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.02.2023
Auslegung am 06.03.2023 bis 27.03.2023
Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB) - Wiederholung der Auslegung am 06.04.2023
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5 vom 06.04.2023
Auslegung am 17.04.2023 bis 02.05.2023
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 28.06.2023
gez. Ebersberger, Stadtbayreuth (Siegel)
Aufstellung des als Satzungsbeschluss beschlossenen Bebauungsplanes am 07.07.2023
gez. Ebersberger, Stadtbayreuth (Siegel)
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 21.07.2023
Nr. 10 vom 21.07.2023
gez. Ebersberger, Stadtbayreuth (Siegel)

Teilfläche	Raumart
E	EG; Nord, Süd, West 1. Obergesch.; Nord, Süd, West, Ost
F	Ab EG; Nord, Süd, West, Ost

3) Abweichend von Festsetzung 2) gilt:
Soweit lüftungstechnisch notwendige Fenster der unter der Festsetzung 2) genannten schutzbedürftigen Räume, an einer der in der Tabelle unter Festsetzung 2) angegebenen Gebäudeselten trotz Ausdehnung aller planerischen Möglichkeiten angeordnet werden müssen, ist durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen, z.B. Schallschutzelemente bzw. -fensterelemente in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen oder Doppelfassaden zu gewährleisten, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt dass bei gewähltester Belüftbarkeit schutzbedürftigen Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 25 \text{ dB(A)}$ und in allen weiteren schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 25 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit nicht überschritten wird, ein Pegel von $L_r = 49 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.
Von den Festsetzungen unter 2) kann weiterhin abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass am betroffenen Fenster eines Schlafraumes (einschließlich Kinderzimmer) der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) einen Pegel von $L_r = 49 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.
Von den Festsetzungen unter 2) kann ebenfalls abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass am betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) einen Pegel von $L_r = 59 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

4) Zusätzlich zu den unter Festsetzung 2) genannten Maßnahmen ist der bautechnische Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm entsprechend DIN 4109 in der jeweils baubedingungsgerecht eingeführten Normfassung für alle weiteren Gebäude zu erstellen.
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen nachts an keinem Fenster oder keiner Fensterleuchte ein Außenpegel von 45 dB(A) unterschritten wird (gilt auch für Prognosewerte), sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel (nicht über $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$) mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungs-führungssystemen-anlagen auszustatten. Die Raumbau- und entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fensterleuchte die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bauteuschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normbetrieb)) gewährleistet ist.
Hinweise:
Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist durch qualifizierte Fachbüros zu erstellen.
Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der schalltechnischen Untersuchung 1949_2 des Büros acConsultants zum Bebauungsplan zu entnehmen. Zusätzlich sind in der schalltechnischen Untersuchung die Anforderungen an das Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile nach DIN 4109 und die Räume für welche Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, geschossweise angegeben.

ÜBERSICHTSPLAN M = 1:10.000
AUSZUG AUS DEM AKTUELL WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG M = 1:10.000
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen nachts an keinem Fenster oder keiner Fensterleuchte ein Außenpegel von 45 dB(A) unterschritten wird (gilt auch für Prognosewerte), sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel (nicht über $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$) mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungs-führungssystemen-anlagen auszustatten. Die Raumbau- und entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fensterleuchte die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bauteuschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normbetrieb)) gewährleistet ist.

ÜBERSICHTSPLAN M = 1:10.000
AUSZUG AUS DEM AKTUELL WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG M = 1:10.000
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen nachts an keinem Fenster oder keiner Fensterleuchte ein Außenpegel von $45 \text$