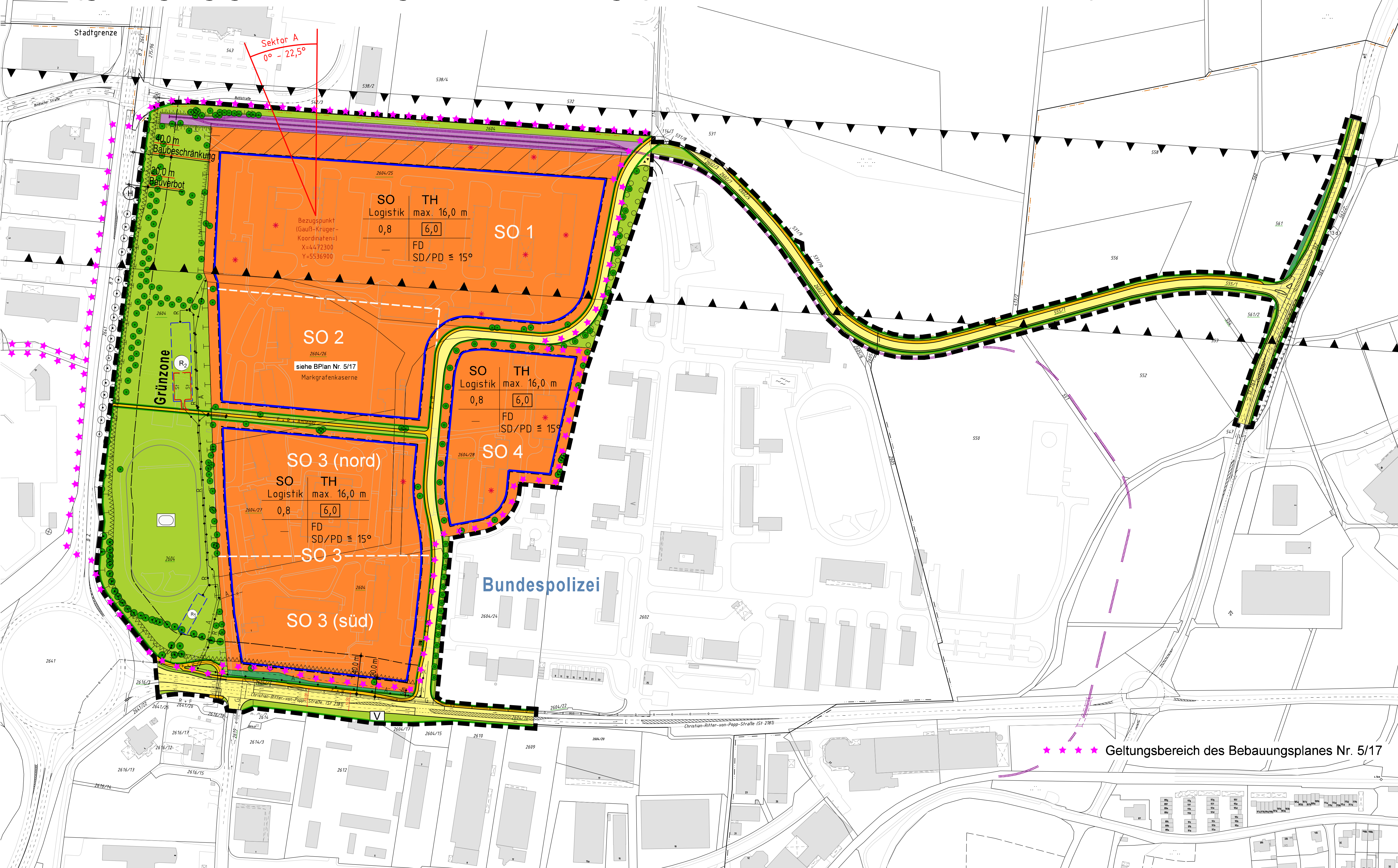


BEBAUUNGSPLAN NR. 3/08

"Regionalzentrum Logistik (ehem. Markgrafenkaserne)"

(geringfügige Änderung der Bebauungspläne mit Nrn. 14/71 und 2/06a)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE

Rechtsgrundlagen:

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. 08. 2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66,88) sowie

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510) und

Bundesfernstrassengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:



Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Verteilung und Lagerung von Gütern sowie zugeordneten Dienstleistungsbetrieben.

- (2) Allgemein zulässig sind Betriebe und Anlagen, die dem Bereich Logistik zuzurechnen sind. Dies sind:
- Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr
 - Speditionen,
 - Betriebe für Umschlag und Lagerung von Waren,
 - Betriebe für Güterdistribution,
 - verkehrsaffine Handwerksbetriebe
 - Betriebe und Anlagen mit ergänzenden Dienstleistungen
 - Tankstellen,
 - Waschanlagen,
 - Fuhrpark-Dienste,
 - Reparaturwerkstätten,
 - Zölle

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Betrieben, die dem Sondergebiet zugeordnet sind. Diese Wohnungen müssen dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen.
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter Absatz 4 fallen.

(4) Unzulässig sind:

- Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe)
- Vergnügungsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht dem Logistikgewerbe dienen.
- Beherbergungsbetriebe, die wohnähnlich genutzt werden.
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen zum Umschlagen, Behandeln oder Lagern von gefährlichen und/oder nicht gefährlichen Abfällen (im Sinne von § 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz). Dies gilt nicht für Abfälle, die am Entstehungsort anfallen.
- Wohnungen, die nicht unter Abs. 3 fallen.

Für die künftigen Logistikflächen wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt (s. Schalltechn. Untersuchung der Fa. IBAS vom 01.03.2011 Nr. 10.5294/2 mit Ergänzungen vom 13.07.2011 und 01.08.2011). Die Berechnungen ergaben, dass dort nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{ek} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilgebiet	Emissionskontingent L_{ek} [dB]	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
SO 1 – SO 4	64	52



Emissionskontingentierung mit Abgrenzung der SO Bereiche

Begrenzungslinie für Richtungssektor A (0° – $22,5^\circ$)

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent L_{ek} nachts um ein Zusatzkontingent L_{ek} von 4 dB

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Bei einer geplanten Bebauung oder Nutzung des Sondergebietes Logistik ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

Ausnahmsweise kann eine erhöhte Emission bis max. 4 dB(A) zugelassen werden, sofern mittels Lärmschutzmaßnahmen ein entsprechender Ausgleich sichergestellt wird.

Freihaltung für Bahninfrastruktur (25m)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
6,0	Baumassenzahl (BMZ)

BAUGESTALTUNG: (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

FD/SD/PD Dachform (Flachdach/Satteldach/Pultdach)

DN $\leq 15^\circ$ Dachneigung $\leq 15^\circ$

TH max. Traufhöhe 16m (incl. aller Aufbauten für Lüftung, Klima etc.)

Werbeanlagen sind schlicht und unaufdringlich zu gestalten. Bei Montage oberhalb der Traufhöhe (bis max. 2,0 m hoch) ist eine grelle Farbgebung und Beleuchtung nicht zulässig.

Großflächige Fassaden und Fassadenanteile sind aus Gründen der Gestaltung zu gliedern oder zu begrünen.
Als großflächig gelten (ungegliederte) Flächen in einer Ebene, die größer als 500 m² sind.

NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
—	Dachform / Dachneigung

BAUGRENZEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSELÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radweg (in Teilbereich + Anlieger)

Straßenbegrenzungslinie

Stellplätze

Alle PKW-Stellplätze sind einzugraben und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen, z.B. Sickerpflaster, Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine, Natursteinpflaster mit Splittfugen oder wassergebundene Decke.

V Verkehrsbegleitgrün

Fläche für Bahnanlagen

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB können die als Bahnanlagen festgesetzten Flächen bis zur Herstellung und Benutzung der Gleiskörper als Lager- bzw. Grünflächen etc. genutzt werden.

Boschungsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation

GRÜNDORNDUNG:

offentl. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Rasenspielfeld

priv. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bindung für Erhaltung vorhandener Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (nicht eingemessen, eingemessen)

zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück im SO ist mind. 10% der Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzung (heimische standortgerechte Laubbäume) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu erhalten. Alternativ kann der Anteil der Grünfläche auf 5% des Grundstücks reduziert werden, wenn dafür eine Dachbegrünung (gleiches Flächenverhältnis) oder eine Fassadenbegrünung (dreifaches Flächenverhältnis) ausgeführt wird.

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken mit Stellplätzen für Rasenspielfeld.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Sichtdreieck: Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist; Höhe der Bepflanzung max. 80 cm über Oberkante Straßenbelag

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Bauverbot 20,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG und Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz – BayStrWG)

Baubeschränkung 40,0 m (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG)

Richtfunktrasse

ND Gasleitung

Abwasserkanal Bestand

Regen- oder Abwasserkanal gepl.

Kanal mit Leitungsrecht

Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeluchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 und der AS Bayreuth Nord nicht geblendet wird.

Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.

Biotop Nr. 16 09

HINWEISE:

2604 Grundstücks-Flurnummer

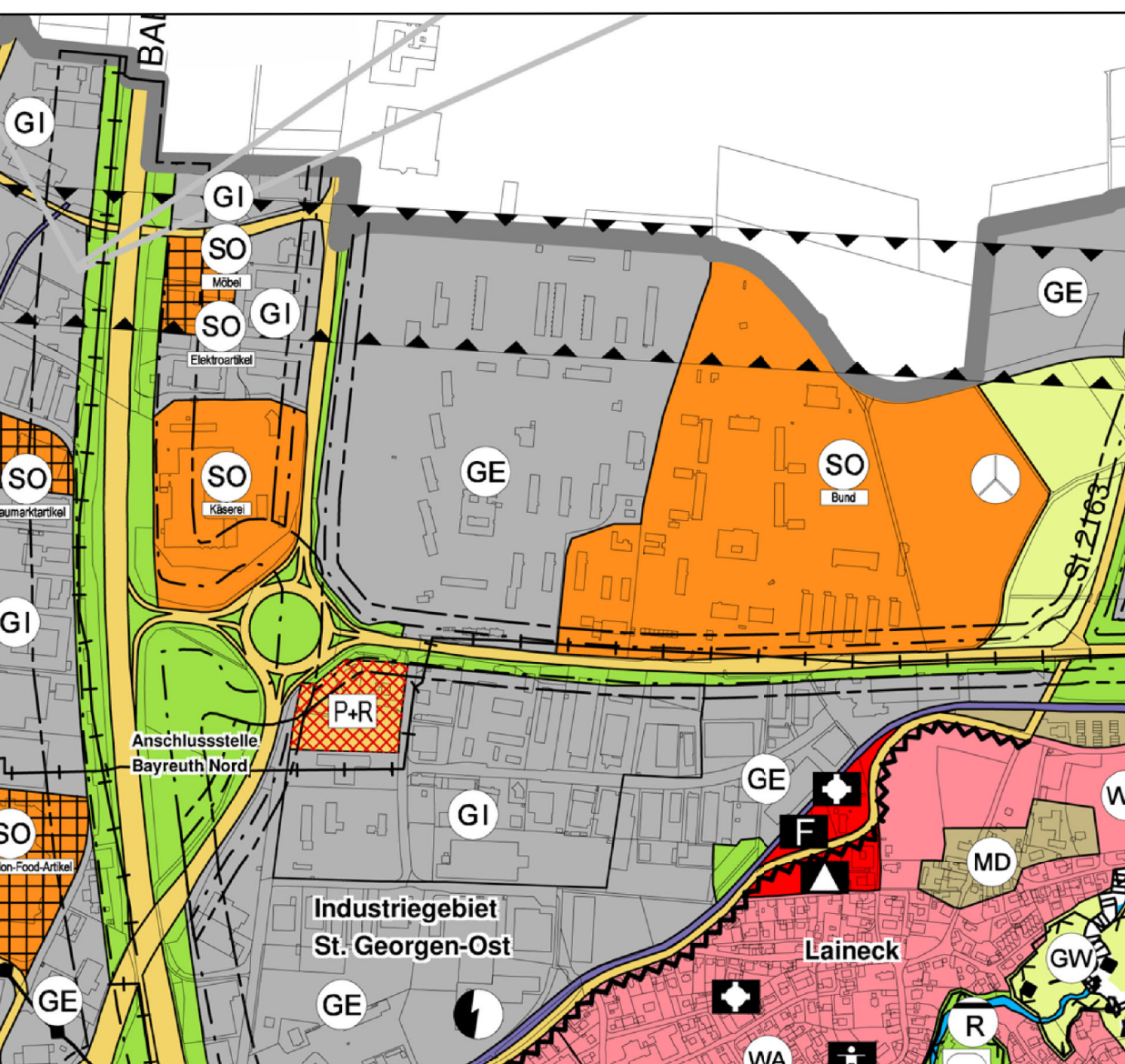
Vorhandene Grundstücksgrenzen

Stadtgrenze

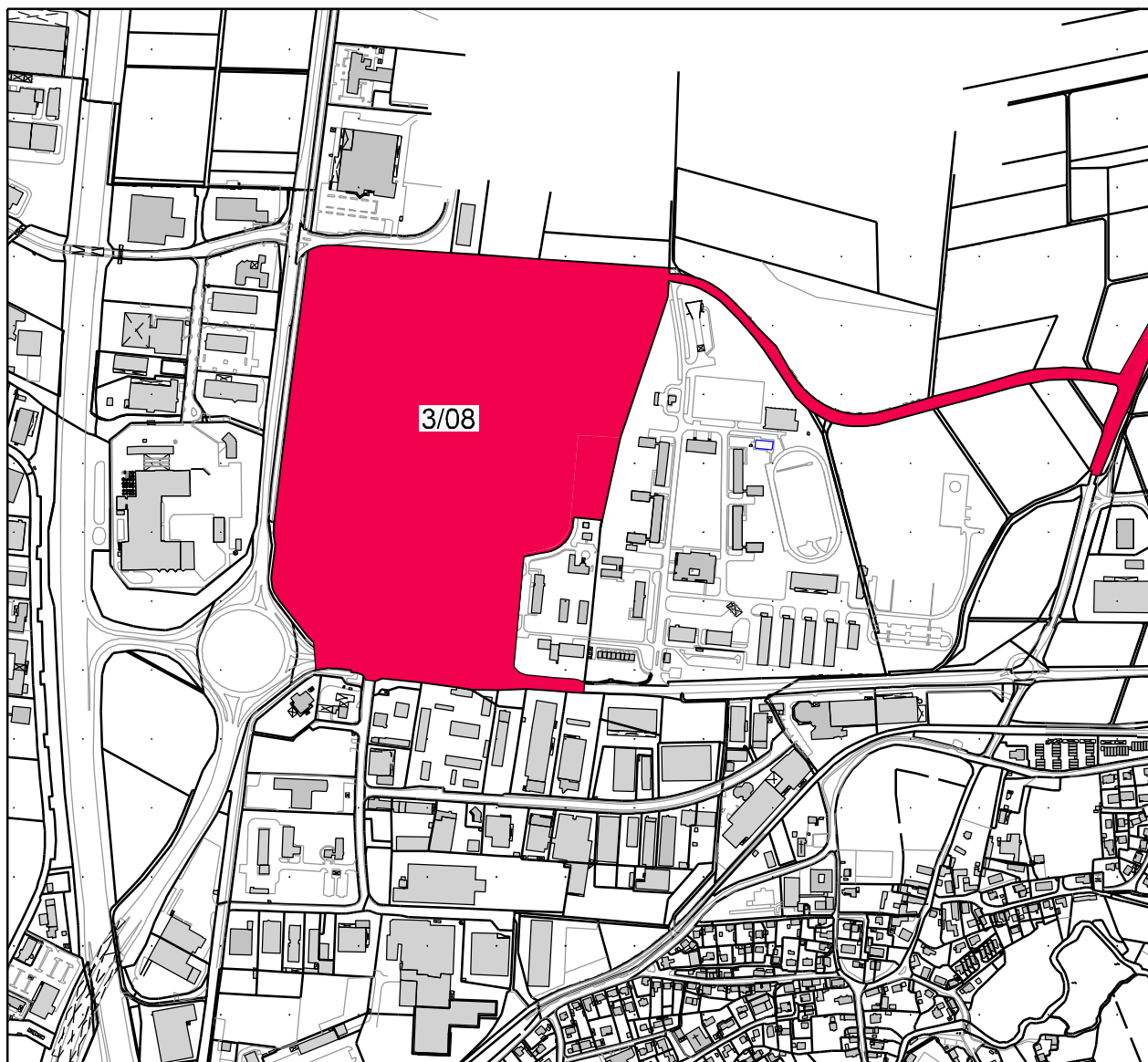
bestehen bleibende Gebäude

Ein- und Ausfahrt

Die Dachflächen und großflächigen Fassaden sollen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden.



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:10.000



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:

Begründung vom 13.10.2011, ergänzt am 06.12.2011 gem § 9 Abs. 8 BauGB
Schalltechn. Untersuchung der Fa. IBAS vom 01.03.2011 Nr. 10.5294/2 mit Ergänzungen vom 13.07.2011 und 01.08.2011.
Verkehrsgutachten Dr. Ing. Schubert, Hannover vom Sept. 2011

BAYREUTH			
Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt			
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 / 08			
"Regionalzentrum Logistik (ehem. Markgrafenkaserne)"			
(geringfügige Änderung der Bebauungspläne mit Nrn. 14/71 und 2/06a)			
Bearbeitet:	gea	02.07.2008	M 1:2000
Geprüft:	laynte	28.02.2011	Maßstab
		20.04.2011	
Dienststelle			
Verfahrensschritte zur Planaufstellung			
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am ..23.07.2008..	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr.16.....	vom ..16.08.2008..	
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.16.....	vom ..16.08.2008..	
- Auslegung	vom ..18.08.2008..	bis ..15.09.2008..	
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am ..20.04.2011..	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.7.....	vom ..20.05.2011..	
- Auslegung	vom ..30.05.2011..	bis ..30.06.2011..	
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)			
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)		am ..28.09.2011..	
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr.14.....	vom ..14.10.2011..	
- 2. Auslegung	vom ..24.10.2011..	bis ..24.11.2011..	
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)			
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken		am ..21.12.2011..	
wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen		Nr.	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes		am ..18.05.2012..	
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)			
	Nr.7.....	vom ..18.05.2012..	