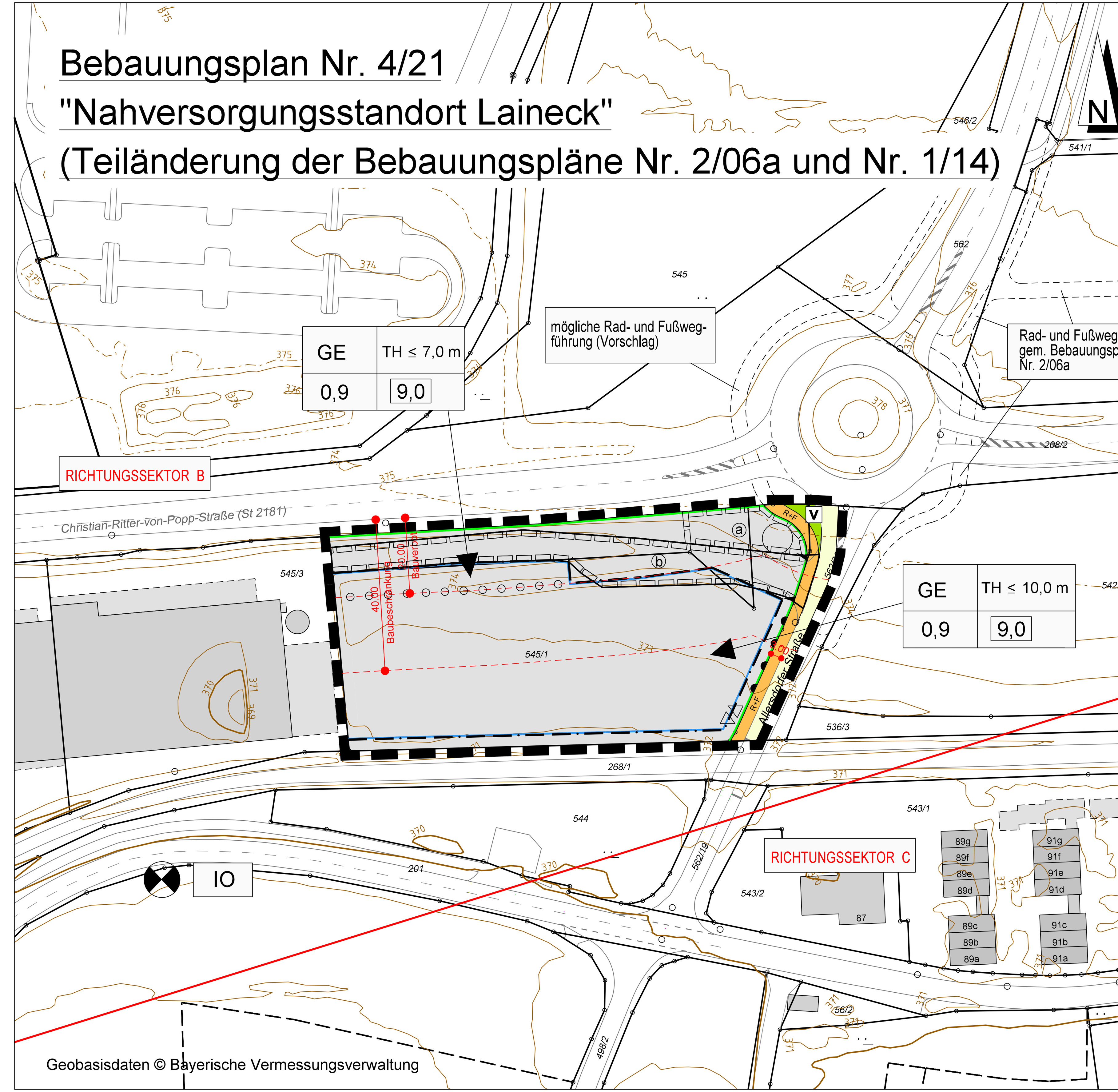


FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 / 21

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 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

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 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

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)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, 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)

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Vergnügungsstätten sind ausnahmslos unzulässig.

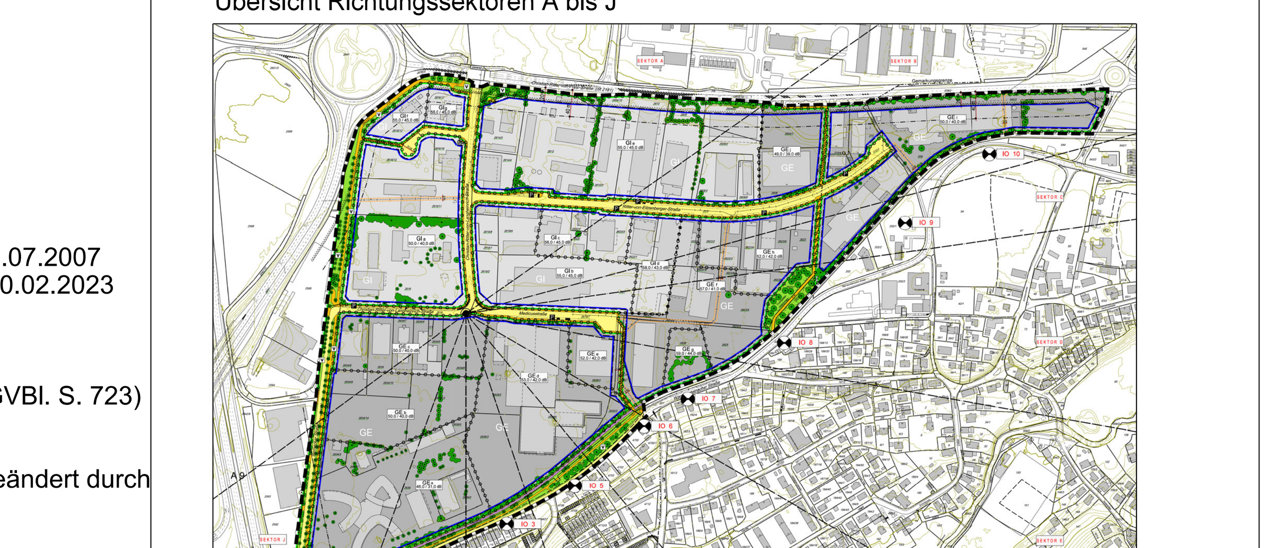
GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/14 wurde für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt und auf die im Bebauungsplan Nr. 1/14 festgesetzten Teilgebiete GE_{a-j} und GI_{a-g} wurden entsprechende Emissionskontingente verteilt (ausführlich hierzu siehe IBAS mbH, Bericht-Nr. 16.9110-b03a vom 12.04.2019 als gesonderte Anlage zum Bebauungsplan Nr. 4/21).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/14 (Geräuschkontingentierung) für das gegenständliche GE (Bezeichnung im Bebauungsplan Nr. 1/14: Teilfläche GE_i) gelten fort:

Emissionskontingent L_{EK} in dB	
Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
50	40

Übersicht Richtungssektoren A bis J



(Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 1/14; ausführlich siehe IBAS mbH, Bericht Nr. 16.9110-b03a vom 12.09.2019 als gesonderte Anlage zum Bebauungsplan Nr. 4/21)

Für die Richtungssektoren A bis J mit dem Ursprung x = 472200, y = 5536050 (Koordinatensystem GK 3° Bessel, Zone 4) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$:

Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB für Richtungssektor (Nord ≙ 0°)									
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
235° - 55°	55° - 75°	75° - 82°	82° -100°	100°-120°	120°-140°	140°-160°	160°-180°	180°-200°	200°-235°
3	6	10	6	6	5	4	3	1	1

Begrenzungslinie der Richtungssektoren

IO – Immissionsort

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

Die Einhaltung der Geräuschkontingentierung kann durch technische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.

An den Grundstücksgrenzen darf die Höhe einer begrünten Lärmschutzwand 7,50 m, bei optisch transparenter Ausführung 10 m, nicht überschreiten. Sollte eine optisch transparente Lärmschutzwand als Option gewählt werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen durchzuführen.

Abweichend von Art. 6 BayBO ist für bauliche Anlagen zum Schallschutz (z. B. Lärmschutzwand) keine Abstandsfläche erforderlich.

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

TH ≤ z.B. 10,0 m – Traufhöhe als Höchstmaß (Bezugspunkt: 373,00 m ü. NN)

0,9 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

9,0 – Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze

§ 23 Abs. 5 BauNVO findet Anwendung.

Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sind bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahmen sowohl innerhalb der Baugrenze als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb des Gewerbegebietes (GE), zulässig.

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

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (Dachneigung bis 15°) 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)

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

V – Verkehrsbegleitgrün

R+F – Rad- und Fußweg

Ein- und Ausfahrtsbereich für motorisierten Individualverkehr

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. 16c und 20 BauGB)

Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche.

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, LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Mind. 10 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen, mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (unter Berücksichtigung vorh. Gehölzbestände) und dauerhaft zu unterhalten.

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

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

MIT GEH- UND FAHRTRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

ⓐ Mit einem Gehrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 545/3 Gmkg. Laineck zu belastende Fläche (Sammelplatz Brandschutz).

ⓑ Mit einem Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 545/3 Gmkg. Laineck zu belastende Fläche (Erschließung). Diese Fläche kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB in ihrer Lage und Abgrenzung abweichend umgesetzt werden, sofern in ihr eine Feuerwehrzufahrt mit einer Mindestbreite von 6,0 m errichtet wird.

MASSNAHMEN UND TECHNISCHE EINRICHTUNGEN ZU ERZEUGUNG UND NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)

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

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, HIER LICHTIMMISSIONEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Anstrahlen von Gebäuden in Richtung von angrenzenden Wohngebieten ist unzulässig.

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Christian-Ritter-von-Popp-Straße (St 2181): Bauverbotszone 20 m, Baubeschränkungszone 40 m (Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG)

HINWEISE

Unterirdischer Löschwasserbehälter (Grunddienstbarkeit von 1995)

Entschädigungsansprüche gegen die Baulastträger der Staats- und Ortstraßen wegen von den Staats- und Ortstraßen ausgehenden Immissionen sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen, welche die Verkehrsteilnehmenden auf den Staats- oder 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.

Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmenden auf den Staats- und Ortsstraßen nicht geblendet werden.

Durch den Parkverkehr dürfen die Verkehrsteilnehmenden auf den Staats- und Ortsstraßen nicht geblendet oder abgelenkt werden. Erforderlichenfalls ist ein wirksamer Blendschutz anzuordnen.

Oberflächenwasser, Abwasser und sonstiges Wasser darf nicht zu den Staatsstraßen hin abgeleitet werden.

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

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

Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen (u.a. Unzulässigkeit von Baumfällungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September).

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

6.00 – Maßzahl in Meter

3710/1 – Flurstücksnummer

bestehende Grundstücksgrenze

Höhenlinien

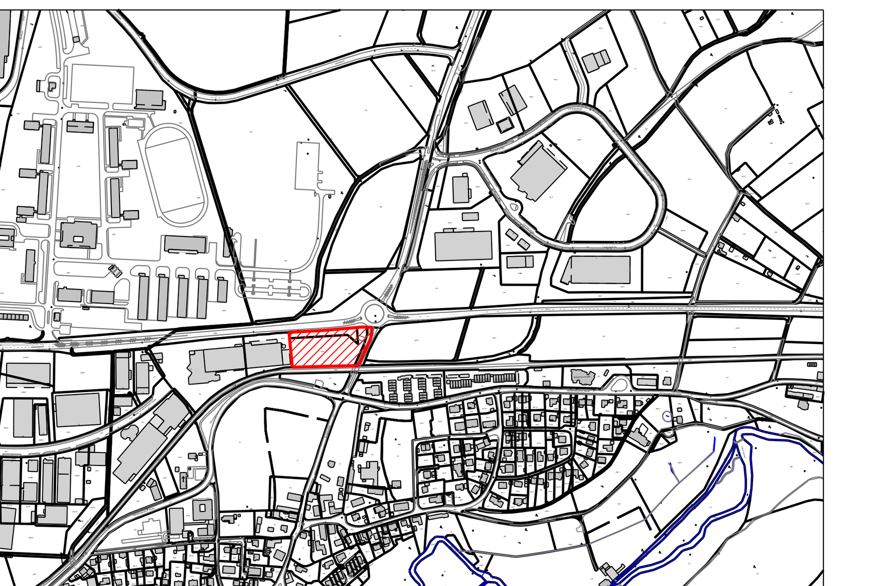
bestehende Gebäude

Nutzungsregelungen im Verkehrsraum (bauliche Ausgestaltung, Straßenmarkierungen etc.)

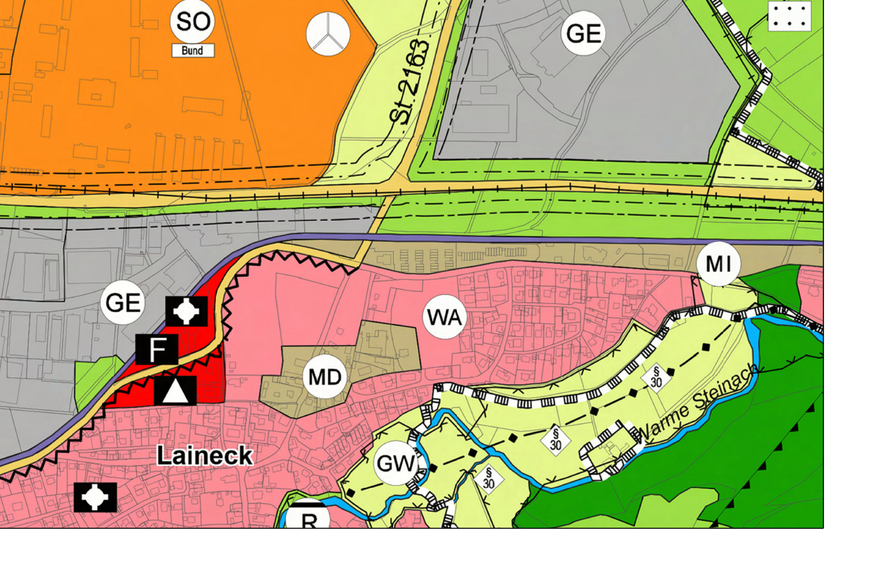
GESONDERTE ANLAGEN

- Begründung vom 05.02.2024 gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- IBAS mbH, Bericht-Nr. 16.9110-B03a vom 12.04.2019

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000



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



BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 4/21
"Nahversorgungsstandort Laineck"
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 2/06a und Nr. 1/14)

Bearbeitet: / Geprüft:	28.06.2021 geänd. am 16.06.2023 geänd. am 05.02.2024 Datum	1:1000 Maßstab
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 BauGB) am 21.07.2021

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 BauGB) im Amtsblatt Nr. 11 vom 06.08.2021

Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB) am 19.07.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 11.08.2023
- Veröffentlichung vom 21.08.2023 bis 29.09.2023

~~Stadtratsbeschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) am ....~~

~~Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)~~
~~- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom ....~~
~~- Veröffentlichung vom .... bis ....~~

Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 28.02.2024

gez. Ebersberger
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger
Stadt Bayreuth (Siegel)

Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes am 05.03.2024

gez. Ebersberger
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger
Stadt Bayreuth (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 15.03.2024
durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) Nr. 4 vom 15.03.2024

gez. Ebersberger
Oberbürgermeister Thomas Ebersberger
Stadt Bayreuth (Siegel)