SATZUNG

über die Nutzung und Bebauung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/19 „Wohngebiet an der Hohlmühlleite“ der Stadt Bayreuth

Der Stadtrat der Stadt Bayreuth hat in seiner Sitzung am 31.01.2024 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 zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), nachstehende Satzung beschlossen. Infolgedessen erlässt die Stadt Bayreuth folgende Satzung:

§ 1

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

54/2 TF, 55/2 TF, 53/26 TF, 56 TF, 189 TF, 191 TF, 53/10 der Gemarkung Oberkonnersreuth.

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 beigefügt.

§ 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.

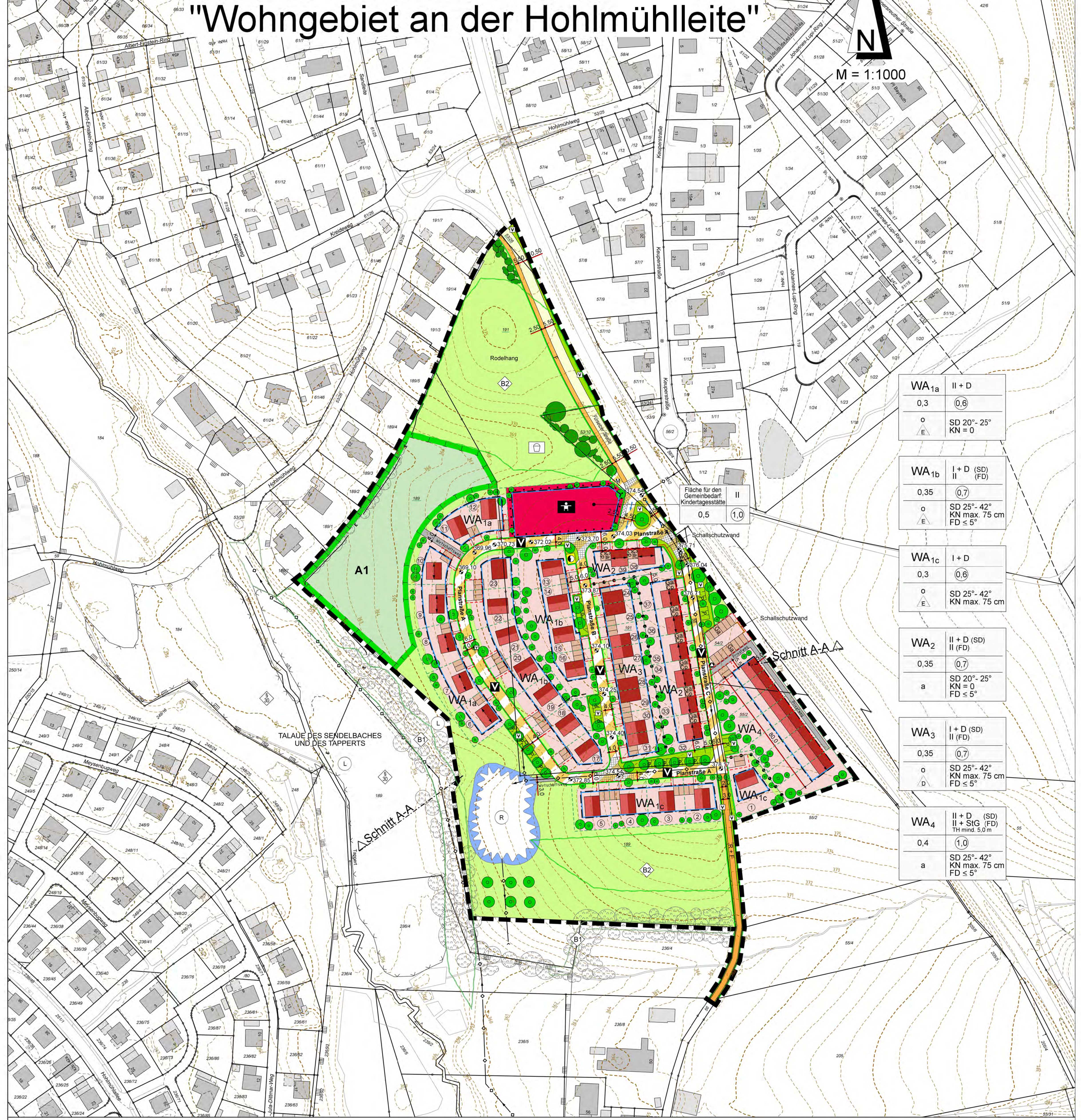
Bayreuth, den

STADT BAYREUTH

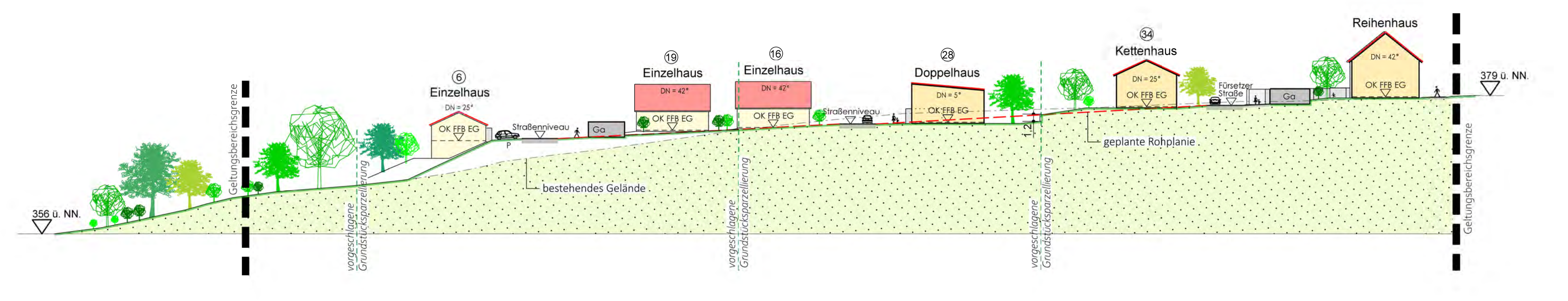
(Thomas Ebersberger)
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/19
"Wohngebiet an der Hohlmühlleite"

M = 1:1000



Schemaschnitt A-A
M = 1:500



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. **3/19**

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 Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 *(rückwirkend)*,

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2022 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022,

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),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022,

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

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-c}, WA_2 , WA_3 und WA_4
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

Bedingte Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Vorhaben in den Baugebieten WA_{1a-c} und WA_3 sind erst zulässig, wenn die lärmschützende Bebauung inklusive Lärmschutzwände im WA_2 und WA_4 errichtet ist.

Schallschutzwand mind. 2,50 m hoch

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

Anforderungen gem. DIN 4109:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	La - 30	La - 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 einem Beurteilungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) außen vor dem Fenster sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Hinweis:

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen.
- Als Schlafräume zählen neben Schlafzimmern auch Kinder- und Gästezimmer. Bei Zimmern, deren Nutzung abhängig vom Bewohner geändert werden kann (z. B. weitere Kinderzimmer), wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ebenfalls empfohlen.

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

z.B. (0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 Abs.2 Satz Nr.2 BauNVO, § 20 BauNVO

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO, §19 BauNVO

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sind (§19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 21a Abs. 3 BauNVO) bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig.

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II + D (SD) oder II (FD) — Im WA_2 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

D — Dachgeschoss

StG — Staffelgeschoss — Muss als Flachdach ausgeführt werden. Die Außenwände sind allseitig mind. um 1,50 m einzurücken (Ausnahme für den Treppenaufgang).

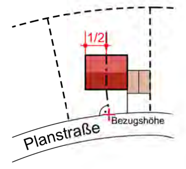
TH mind. 5,0 m — Traufhöhe der baulichen Anlage als Mindestmaß

Als Höhenlage für die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) wird festgesetzt:

Parzellen	Höhenbezug OK FFB EG zur Verkehrsfläche
(1)	OK FFB EG max. 20 cm über Höhenfestpunkt 378,17 **(Planstraße A / C)**
(2) - (12)	OK FFB EG max. 20 cm über Bezugshöhe der **Planstraße A**
(13)	OK FFB EG mind. 80 cm unter Bezugshöhe der **Planstraße B**
(14) - (16)	OK FFB EG max. 20 cm über Bezugshöhe der **Planstraße B**
(17) - (23)	OK FFB EG mind. 1,50 m über Bezugshöhe der **Planstraße A**
(24) - (31)	OK FFB EG mind. 30 cm über Bezugshöhe der **Planstraße B**
(32) - (37)	OK FFB EG mind. 20 cm unter Bezugshöhe der **Planstraße C**
(38) - (39)	OK FFB EG mind. 30 cm über Bezugshöhe der **Planstraße A**

Bezugshöhe für TH und OK FFB EG:

Die Bezugshöhe (Höhe Straßenoberkante, Randstein) wird gemessen in der Mittelachse des Hauptgebäudes der zugewandten Straßenseite der jeweiligen Planstraße, im rechten Winkel zur Planstraße.
Es gilt jeweils die Grundstücksseite von der die Erschließung erfolgt.



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

für WA_2:
Hauptgebäude, Garagen/Carports und/oder Nebengebäude müssen direkt aneinander angrenzen. Garagen, Carports und/oder Nebengebäude sind mindestens mit einer Höhe von 2,50 m mit einer festen Rückwand zu errichten (Mauerwerk, Beton o.ä.)

für WA_4:
Hauptgebäude müssen direkt aneinander angrenzen.

Baulinie

Baugrenze

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

SD — Satteldach (nur für das Hauptdach)

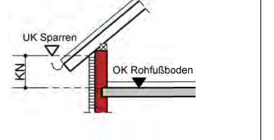
FD — Flachdach

z.B. 25°- 42° — Dachneigung von mind. 25° bis max. 42°

KN z.B. max. 75 cm — Kniestockhöhe max. 75 cm

festgesetzte Firstrichtung

Schemazeichnung



Im WA_{1a}, WA_2 und WA_4 sind Dachaufbauten unzulässig.

Im WA_{1b}, WA_{1c} und WA_3 sind Dachaufbauten auf max. ⅓ der maßgeblichen Dachlänge zulässig und mit einem Rücksprung von der Außenwand auszubilden. Das Durchbrechen der Traufe ist unzulässig.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als ein einheitlicher Baukörper zu betrachten.

Die Dächer der Garagen und Carports sind ausschließlich als Flachdach zulässig.

Dachbegrünung:

Flachdächer und vergleichbar geneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von 10^) aller Gebäude/baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garage, Carports, Nebenanlagen) sind dauerhaft zu begrünen. Bei Hauptgebäuden besteht die Begrünungspflicht ab einer Gesamtfläche von 50 m², bei Nebenanlagen, Garagen, 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 Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts in Anspruch genommenen Flächen.

Fassadenbegrünung:

Beim Garagenhof im WA_4 sind die Außenseiten der Garagen mit einer Fassadenbepflanzung zu begrünen.

Einfriedung:

Einfriedungen 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. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen zu begrünen (Hecken, begrünte Zäune). Zwischen den Grundstücken sind Drahtzäune zulässig, diese sind mit Büschen oder Hecken einzupflanzen. Einfriedungen sind nur ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Sichtschutzwände sind ausschließlich zwischen aneinander angrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von 2,0 m auf max. 3,0 m Länge zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine Einfriedung in der nutzungsbezogenen erforderlichen Höhe und Materialität zulässig.

Für die Einzäunung des Regenrückhaltebeckens (Verkehrssicherungspflicht) ist die Errichtung eines ca. 1,80 m hohen Doppelstabgitterzaunes zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Mindest- bzw. Höchstmaß), Traufhöhe (Mindest- bzw. Höchstmaß), Oberkante (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung, Kniestock

BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

1. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3,0 m.
2. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Nr. 1 beachtet.
3. Abweichend wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet.
4. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend davon und bei Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen zu einem Drittel angerechnet. Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn
   a. sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und
   b. ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

Fahrradabstellanlagen lösen bis zu einer Länge von 9 m keine Abstandsflächen aus.

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Kindertagesstätte

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBIETEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA_{1a}, WA_{1b}, WA_{1c}, WA_2 und WA_3 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten mit insgesamt maximal 2 Stellplätzen zulässig (§ 9 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
M — Mobilitätsstation

Straßenraumgestaltung

F — öffentlicher Fußweg

R + F — öffentlicher Rad- und Fußweg

Privatweg — Privatweg

Wirtschaftsweg — Wirtschaftsweg

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

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

VERSORGUNGSANLAGEN UND ABFALLENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität
Abfall

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

V — Grün- und Parkflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

P — öffentliche Parkplätze

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um Hochwasserschäden zu vermeiden sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Auf jedem Baugrundstück ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen zu sammeln (z.B. Zisterne) und für die Gartenbewässerung oder im 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:

Die Grundstücksgrenzen der Baufelder sind ohne Stützmauern oder ähnlichem anzugleichen, aus konstruktiven Gründen sind Naturstein- Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m an den Grenzen der Baufelder zulässig (in der Summe von beiden Seiten).

Befestigungen:

Zuwegungen 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 (z.B. Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Natursteinpflaster mit Splittfugen, wassergebundene Decke). Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann ausnahmsweise auf der Grundlage eines gutachterlichen Nachweises, dass eine Versickerungsfähigkeit nicht gegeben ist, darauf verzichtet werden.

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzende Bäume bzw. Sträucher (nur Standortvorschlag)

Pro angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen.

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher:

Die unbebauten Flächen vor allem die stadtbildprägenden Vorgärtenbereiche (Bereiche zw. vorderer Gebäudekante und öffentlicher Erschließungsanlage) 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- oder Aufenthaltsflächen benötigt werden.

Dabei sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Nicht zulässig sind Kiesgärten, Schottergärten und Kunstrasen in einem Umfang von mehr als 2 % der Grundstücksfläche. Fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und mit einem mindestens 60 %tigen Anteil an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich fallen nicht unter die Bezeichnung Kies- und Schottergärten.

Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Bayreuth) abzustimmen. Bei Neupflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Anzeige der Nutzungsaufnahme erfolgt sein. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (interne Ausgleichsfläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

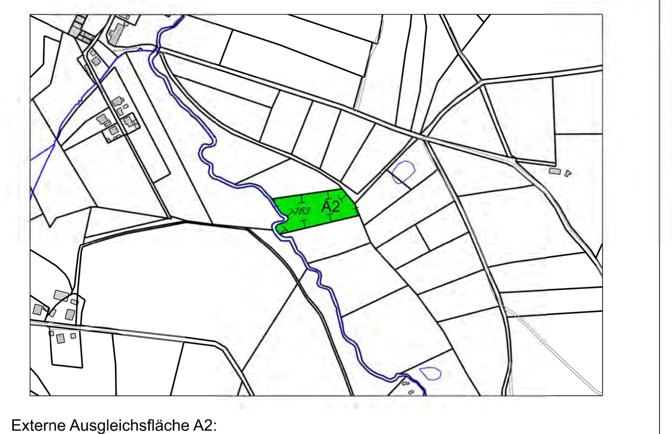
Eingriffsfläche gesamt = 30.274 m²
Gesamte Ausgleichsfläche = **10.620 m²**, davon

- auf interner Ausgleichsfläche A1:
  6.488 m² (Flurstücksnummer 189 TF, Gmkg. Oberkonnersreuth)
- auf externer Ausgleichsfläche A2:
  4.132 m² (Flurstücksnummer 163 TF, Gmkg. Thiergarten)

Auf der Ausgleichsfläche A1 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Umwandlung der Ackerfläche durch Ansaat mit regionalem Saatgut oder Mahdgutübertragung
- Extensive Bewirtschaftung
- 1 oder 2 malige Mahd /a mit Mähgutabfuhr
- keine Düngung
- Ausbildung von randlichen Saumstrukturen zulassen

ÜBERSICHTSPLAN "Externe Ausgleichsfläche A2" M = 1 : 5.000



Externe Ausgleichsfläche A2:
"Tappertaue südöstlich Thiergarten" 4.132 m²
(Flurstücksnummer 163 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"

Bauflächen		Eingriff	Faktor	Ausgleich (auf externer Ausgleichsfläche A2; siehe ges. Plan)	Ausgleich (auf interner Ausgleichsfläche A1)
	keine Nutzungsänderung bzw. Einstufung nach §34 BauGB		0		
V	Vermeidungsmaßnahmen		0		
E1	WA_1, WA_2, WA_3, WA_4 (189 TF, 191 TF, 54/2 TF, 55/2 TF)	21.628 m²	0,3		6.488 m² (A1)
E2	$WA_{1(südlich)}$ (189 TF)	2.198 m²	1	2.198 m² (A2)	
E3	Fläche für den Gemeinbedarf	2.007 m²	0,3	602 m² (A2)	
E4	Verkehrsflächen-Neu incl. ruhender Verkehr (P) und Versorgungsanlage	4.441 m²	0,3	1.332 m² (A2)	
		ges. 30.274 m²		**ges. 4.132 m²** (extern)	**ges. 6.488 m²** (intern)
A1	Interne Ausgleichsfläche: Flst.-Nr. 189 TF, Gmkg. Oberkonnersreuth				6.488 m²

ARTENSCHUTZRECHTLICHE REGELUNG

Zur Erfüllung eines natur- oder artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes für die durch die Planung betroffenen saP- relevanten Arten sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

- Vermeidungsmaßnahme 1V - Vorgabe zur Baufeldberäumung:

Zum Schutz von Nestern der Goldammer darf die Baufeldberäumung auf Acker- und Wiesenflächen nur zwischen 01. August und 15. April erfolgen, wie in der folgenden Abbildung dargestellt.

Vom Vorhaben betroffene Art/ Artengruppe		Zeitfenster											
		Jan.	Feb.	März	Apr.	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez
Baufeldräumung Acker/Wiese	Goldammer	→										←	

Abbildung 5: Zeitfenster für die Baufeldberäumung
(grün: erlaubt; rot: aus artenschutzrechtlichen Gründen zu vermeiden)

- Vermeidungsmaßnahme 2V - Fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept:

Für die lichtempfindliche Fledermausart Großes Mausohr sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Beleuchtungsintensität auf das funktional notwendige Maß begrenzen
- Leuchtmittel einsetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum mölichst gering ist
- Verwendung von besonders insektenschonenden Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) mit mölichst niedriger Lichtpunkthöhe
- Leuchten-Konstruktionen und Standorte wählen, die die zu beleuchtende Fläche anstrahlen und nicht die umgebende Umwelt
- Unnötige Lichtemissionen wie die direkte Abstrahlung in den Nachthimmel durch zielgenau ausgerichtete und abgeschirmte Leuchten vermeiden; ggf. Installation von Bewegungsmeldern

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

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. 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

L — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet "Talau des Sendelbaches und des Tapperts" (Landschaftsschutzgebietsverordnung, LSG-VO)

§ 30 — Kartiertes Biotop
BT-0271 Ausgedehnter Feuchtbereich in der Tappert-Aue

B1 — Biotop Stadt Bayreuth
BT-0272 Gehölze und Grasflur an der "Hohlmühlleite"

B2 — Biotop der Stadt Bayreuth (kartiert Mai 2021, Aktualisierung der Stadtbiotopkartierung)

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) einschließlich deren Zu- und Ausfahrten.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Technische Anlagen wie z.B. Wärmepumpen sind lärmschutztechnisch einzuhausen. Stellplätze, Carports, oder Garagen sind außer in dem für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereich, nur innerhalb des Baufensters zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB). Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,0 m hinter der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Ga/Cp — Garage oder Carport

Ga — Garagenhof

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

6,00 — Maßzahl in Meter

155/7 — Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

mögliche Bebauung

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

bestehende Bäume und Sträucher

bestehender Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal (unterirdisch)

E — bestehende elektrische Leitung (unterirdisch)

376,71 — Höhenfestpunkt ü. NN. (OK Schachtdeckel; geplante Straße)

Höhenlinien

vorgesehene Fahrtrichtung

SONSTIGE HINWEISE

Die Befestigung von Straßen, Platz- und Wegeflächen sollte mit hellen Oberflächenbelägen versehen werden.

Unterirdische Fernmeldekabel, Telekommunikationsanlagen und sonstige unterirdische Leitungen sind zu schützen und zu sichern. Pflanzabstände sind zu beachten.

Empfohlene Maßnahmen zum Landschaftsbild (s. Umweltbelang Landschaftsbild vom 08.09.2021):

Die Verwendung von leuchtenden/glänzenden und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollte vermieden werden. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. Garagen) sollten nur in hellen und gedeckten Farben ausgeführt werden.

Stadt Bayreuth, Amt für Umwelt- und Klimaschutz:

Zum Schutz der Biotopflächen B1 und B2 sind die Nutzung als Lager-, Abstell- oder Arbeitsraum und das Einfahren auf die Biotopflächen durch Baumaschinen außerhalb der Pflege verboten.
Es wird eine Heckenpflanzung entlang der Einzäunung des Regenrückhaltebeckens empfohlen.

Stadt Bayreuth, Amt für Umwelt- und Klimaschutz - Vermeidungsmaßnahme:

- Errichtung eines Amphibienschutzzaunes:
  Der Amphibienschutzzaun soll das Baufeld mindestens 4-6 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bis zur vollständigen Bebauung des Gebietes von der Böschung zur Tappertaue abgrenzen. Die Funktionsfähigkeit des Zaunes muss durch regelmäßiges Mähen gewährleistet werden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Bayern:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, auch zu unüblichen Zeiten, mit Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüchen zu rechnen ist und diese zu dulden sind. Die ungehinderte Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet sein, auch während der Bauzeit.

Empfohlene Maßnahmen zur Verbesserung der hydrologischen Situation und zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (s. hydrologisches Gutachten vom 28.01.2022):

- Im nördlichen Trockental muss ein geregelter Abfluss bei Extremwetter über eine Flutmulde mit Sperrdamm oder vergleichbarem geschaffen werden. Die Ableitungselemente sind zu pflegen.
- Es sollten sämtliche wasserundurchlässige Verkehrsflächen bzw. versiegelte Flächen an das RRB angeschlossen werden.
- Die Versickerungsfähigkeit im Baugebiet und bei Baugrundgutachten der Einzelparzellen ist jeweils zu prüfen (Versickerungsversuch).
- Prüfung der Machbarkeit zur Anlegung von lokalen Kleingewässern wie Gartenteiche ohne Dichtung auf öffentlichem sowie Privatgrund (Schutz gegen Ertrinken von Kindern beachten).
- Während der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen anfallendes Baustellenwasser als Regen-, Stau- und Schichtenwasser zu fassen und schadlos abzuführen.

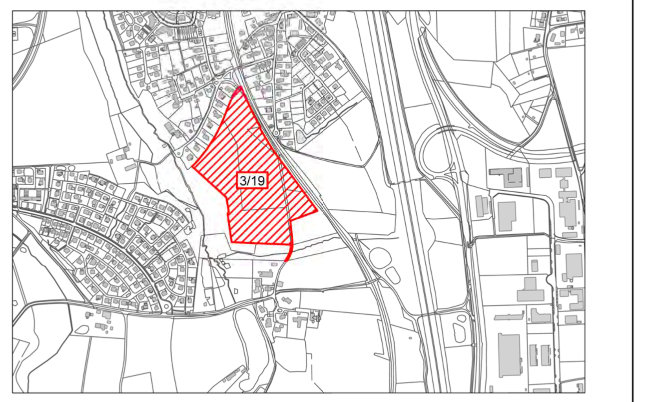
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Eisenbahn-Bundesamt, Deutsche Bahn AG:
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Schall, Funkenflug, Abriebe tc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

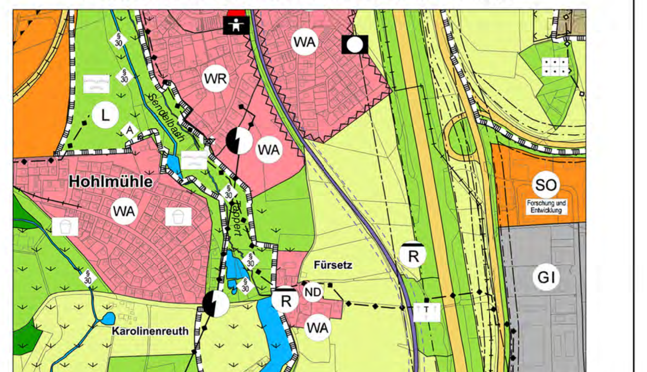
GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 25.05.2023 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros OPUS GmbH vom 11.11.2021
- Umweltbelang Landschaftsbild des Büros OPUS GmbH vom 06.09.2021
- Hydrologisches Gutachten des Büros Dr. G. PEDALL Ingenieurbüro GmbH vom 28.01.2022
- Schalltechnisches Gutachten der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 21.12808-b01, vom 21.12.2022.

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. 3/19
"Wohngebiet an der Hohlmühlleite"

Bearbeitet: Hofmann		04.01.2021 zuletzt aktualisiert 03.01.2024 Datum	1 : 1000 Maßstab
Geprüft: Rabe-Walber			
Dienststelle		Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 27.01.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt	Nr. 4	vom 12.03.2021
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. 4	vom 12.03.2021
- Veröffentlichung	vom 15.03.2021	bis 19.04.2021
Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)		am 28.06.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt	Nr. 10	vom 21.07.2023
- Veröffentlichung	vom 31.07.2023	bis 14.09.2023
~~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 sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)~~		
~~- Bekanntmachung im Amtsblatt~~	Nr.	vom
~~- Veröffentlichung~~	vom	bis
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am 31.01.2024
gez. Ebersberger Oberbürgermeister Thomas Ebersberger		Stadt Bayreuth (Siegel)
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes		am 19.02.2024
gez. Ebersberger Oberbürgermeister Thomas Ebersberger		Stadt Bayreuth (Siegel)
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen	vom 12.03.2024	Nr. ROF-SG32-4621-3-24-5
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am 05.04.2024
	Nr. 5	vom 05.04.2024
gez. Ebersberger Oberbürgermeister Thomas Ebersberger		Stadt Bayreuth (Siegel)