BEBAUUNGSPLAN NR. 2/06a
Gewerbepark Am Flugplatz
(vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/06)

FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2/06 a

Rechtsgrundlagen:

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

Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.2007 (GVBl S.588, BayRS 2132-1-I), geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008 (GVBl S. 479,481) und

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58) sowie

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl 2006 S. 2, BayRS 791-1-UG)

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) unzulässig. Lärmintensive und umweltbelastende Betriebe sowie Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, werden ausgeschlossen.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen Schallleistungspegel gemäß nachfolgender Tabelle nicht überschreitet:

zulässiger immissionswirksamer Schallleistungspegel

Bereich	tags dB(A)/m²	nachts dB(A)/m²
Ⓐ	60	44
Ⓑ	60	48
Ⓒ	60	50
Ⓓ	60	55

Es ist vor allem nachts auf im Freien liegende Schallquellen, wie z. B. Lüftungsanlagen, Kühlanlagen besonders zu achten und ggfs. im Genehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen zu erbringen.

z. B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

z. B. (1,6) — Geschossflächenzahl (GFZ)

z. B. TH < 6,5 — Traufhöhe in Meter (m) (Bezugspunkt ist das Mittel der vorhandenen Höhen an den künftigen Grundstücksgrenzen)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

BAUGESTALTUNG

FD — Flachdach

SD 30^ — Satteldach = bis max. 30^ Dachneigung, keine Dachaufbauten

PD 15^ — Pultdach = bis max. 15^ Dachneigung

Werbeanlagen: schlichte und unaufdringliche Gestaltung notwendig. Bei Montage oberhalb der Traufline (bis max. 1,0 m hoch) keine grelle Farbgebung und keine Beleuchtung zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen TH = Traufhöhe als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Staatsstraße mit Bauverbotszone (20 m - § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG)

und Baubeschränkungszone (40 m - § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG)

F + R + Anlieger — Fuß- und Radweg und Anlieger

F + R — Fuß- und Radweg

P — öffentlicher Parkstreifen

H — Haltestelle für Stadt- bzw. Regionalbus

Buswartehäuschen

◄► geplante Ein- und Ausfahrt

Westlich der Staatsstraße St 2163 liegt der BGS-Hubschrauberlandeplatz, dessen An- und Abflugsektor teilweise im Geltungsbereich liegt:

a) Vor der Errichtung von Baukränen, Schornsteinen u. ä. mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund ist das Luftamt Nordbayern zu hören; Baukräne sind mit einer Hindernisbeleuchtung zu versehen, wenn deren Höhe 30 m über Landeplatzniveau (=375 m ü.NN) erreicht oder überschreitet.

b) Wegen der Nähe zum BGS-Hubschrauberlandeplatz und den dort gelegentlich auch nachts stattfindenden Starts und Landungen ist mit Lärmbelästigungen (relativ hohe Spitzenpegel) zu rechnen und diese zu dulden.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

T — Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation

VERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN

Kanalleitungsrecht Stadt Bayreuth

HD-Hauptgasleitung

Lichtwellenleiterkabel

Nach Verlegung von Gas- und Wasserleitungen sind diese durch ein Baumpflanzverbot in einer Breite von je 1.5 Meter beidseits der Leitungsachse zu schützen. Hierbei ist das Merkblatt "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten.

Entlang der Staatsstraße St 2163 liegt ein unterirdisches Fernmeldekabel der e-on Netz GmbH. Bei geplanten Erdarbeiten im näheren Bereich des Kabels ist diese Maßnahme vorher mit dem Betriebszentrum Bamberg abzustimmen.

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

offener, naturnaher Graben zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser (Rigolensystem)

Teich zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Containerstandort für Abfälle

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

private Grünflächen, die nicht eingefriedet werden dürfen

öffentliche Grünflächen

Parkanlagen, parkartige Grünflächen

V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

bepflanzte Böschungsfläche zwischen den Gewerbegrundstücken als Ausgleich unterschiedlicher Höhenlagen

bepflanzter Sicht- und Lärmschutzwall

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND IHRE ERHALTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

vorhandene Bäume

Bindung für die Erhaltung vorhandener Bäume (eingemessen)

Pflanzgebot für Laubbäume (Empfehlung heimische Holzarten: z. B. Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche) weitere Beispiele siehe Tabelle

Pflanzgebot für Sträucher (heimische, standortgerechte Arten: z. B. Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche) Erläuterung und weitere Beispiele siehe Erläuterungsbericht

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot für Buschgruppen (Straucharten, die gegen Immissionen des Straßenverkehrs verhältnismäßig resistent sind, z. B. Hundsrose, Schneebeere, Schlehe, Weißdorn)

Auf jedem Baugrundstück im GE ist mind. 10 % der Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen die Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzungen (heimische standortgerechte Arten; Beispiele siehe Tabelle) gärtnerisch zu nutzen und dauernd zu unterhalten.

Großflächige Fassaden und Fassadenteile sind zu begrünen. Als großflächig gelten (ungegliederte) Flächen in einer Ebene, die größer als 500 m² sind.

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für die Baugrundstücke wird eine maximale Regenwasserableitungsmenge in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflussspende beträgt 70 l/s x ha Grundstücksfläche. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (wie Stauraumkanal, Regenrückhaltebecken) auf dem Gewerbegrundstück durch den Bauherrn zu erfolgen.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall dürfen nicht verwendet werden.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs: 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, auf denen ein Biotopverbundsystem ohne, oder mit extensiver Nutzung aufgebaut, bzw. erhalten werden soll. Die genauere Gestaltung und Pflege erfolgt nach Objektplänen der Stadt Bayreuth.

KENNZEICHNUNG UNTERSCHIEDLICHER ZU ENTWICKELNDER UND ZU PFLEGENDER GRÜNFLÄCHEN

G1 — Gehölzbestand, der aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes erhalten und gepflegt werden soll.

G2 — Entlang eines offenen, naturnahen Grabens zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser (Rigolensystem) soll unter Einbeziehung vorhandener Vegetationsbestände, ein locker mit Gehölzen bepflanzter, naturnaher Grünstreifen entwickelt werden, der den Bereich G 1 mit dem Bereich G 4 verbindet.

G3 — Entwickeln einer Streuobstwiese mit bewährten Obstsorten und eingestreuten Gehölzgruppen der potentiellen natürlichen Vegetation, ohne Düngung und max. zwei Mähgängen im Jahr.

G4 — Aufbau eines raumwirksamen, naturnahen Gehölzbestandes zur Abschirmung des Gewerbegebietes und für den Biotopverbund, mit mehrschichtiger Heckenstruktur und höchstens einmal im Jahr gemähtem Gehölzsaum im Süden. Integration des Teiches zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser.

AUSWAHL DER GEHÖLZE

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sollen keine ausländischen bzw. in Oberfranken nicht heimischen Baumarten oder Zuchtformen von einheimischen Arten gepflanzt werden - standortgerechtes, sortenechtes Pflanzmaterial ist zu bevorzugen. Die Gehölze sind plenterartig zu pflegen, um einer Überalterung der Bestände vorzubeugen.

Im übrigen Planungsgebiet sollen vorzugsweise Baumarten der nachfolgenden Tabelle verwendet werden.
Im Bereich der Verkehrsflächen können zusätzlich kleinkronige Straßenbäume wie Feldahorn oder Eßbare Eberesche verwendet werden.

Für die Gehölzpflanzungen sollen die Arten der nachfolgenden Tabelle verwendet werden.
Die Artenzusammensetzung entspricht naturnahen Hecken des "Rhamno-Cornetum" auf Muschelkalk, mit einzelnen Arten für feuchtere Bereiche (*), sowie Obstgehölzen.

Zeichen im Plan	Pflanzennamen	Bäume groß-kronig	Bäume klein-kronig	Verkehrs-grün V	G 1	G 2 in %	G 3 in %	G 4 in %
	Acer campestre Feldahorn				×		5	5
A	Acer pseudoplatanus Bergahorn	×		×	×	2		2
	Carpinus betulus Hainbuche	×			×	5		5
	Cornus sanguinea Roter Hartriegel				×		10	10
	Corylus avellana Hasel				×	10	5	10
	Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn				×	10	10	10
	Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn				×	5	10	5
	Euonymus europaeas Pfaffenhütchen				×	5	5	5
F	Fagus sylvatica Rotbuche	×			×			2
Fr	Fraxinus excelsior Esche	×			×	5		2
	Lonicera xylosteum Heckenkirsche				×	5		5
	Malus sylvestris Holz-Apfel		×		×		5	2
	Obstbaum-Hochstämme		×				×	
P	Prunus padus * Traubenkirsche		×		×	5		2
	Prunus spinosa Schlehe				×	10	10	10
Qp	Quercus petraea Traubeneiche	×		×	×		5	2
Qr	Quercus robur Stieleiche	×		×	×	5		2
	Rhamnus cathartica Kreuzdorn				×	2	5	2
	Ribes uva-crispa Stachelbeere				×		5	2
	Rosa canina Hundsrose				×	2	10	2
	Salix caprea Salweide		×		×	5	5	2
	Salix fragilis * Bruchweide		×			5		
	Sambucus nigra Schwarzer Holunder					5		2
S	Sorbus aucuparia Eberesche		×		×	5	5	5
T	Tilia cordata Winterlinde	×		×	×	2		2
	Ulmus glabra * Bergulme					2		2
	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball				×	5	5	2
K_1	Acer campestre "Elsrijk" Feldahorn		×	×				
K_2	Sorbus aucuparia "Edulis" Eßbare Eberesche		×	×				
	Bodendeckende Gehölzarten (Sichtdreiecke)			×				
	Prozent insgesamt					100%	100%	100%

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

7 0 — Maßzahl in Meter

538 — Flurstücksnummer

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Parzellierung

380 — Höhenlinie mit Höhenangabe

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Lärmemissionsbereiche

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

Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Fläche, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist

Flächen für die Landwirtschaft

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

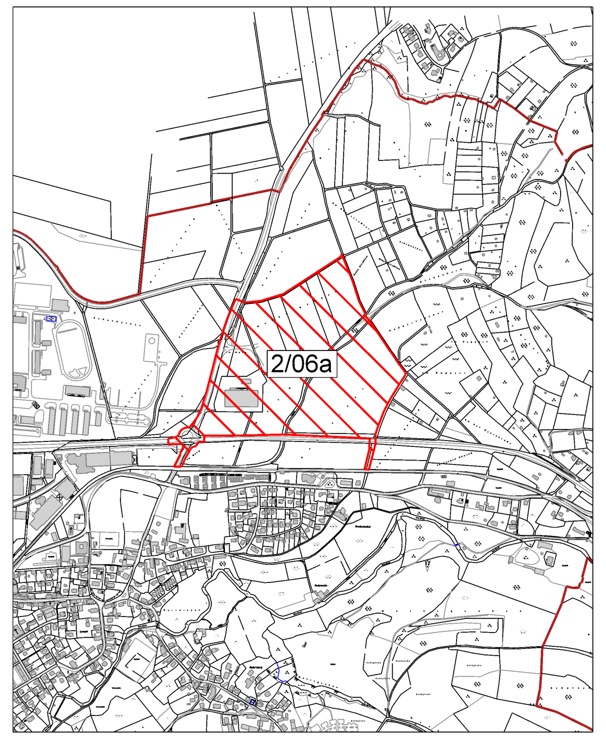
Gesonderte Anlage zum Bebauungsplan

Begründung vom 30.03.2009 gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit geringfügigen Änderungen vom 09.06.2009

Erläuterungsbericht Büro Wunde vom 16.03.1999, zuletzt geändert am 14.07.2000 (zum Bebauungsplan Nr. 1/97 erstellt)

Schalltechnische Untersuchungen vom 13.04.2004

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10000

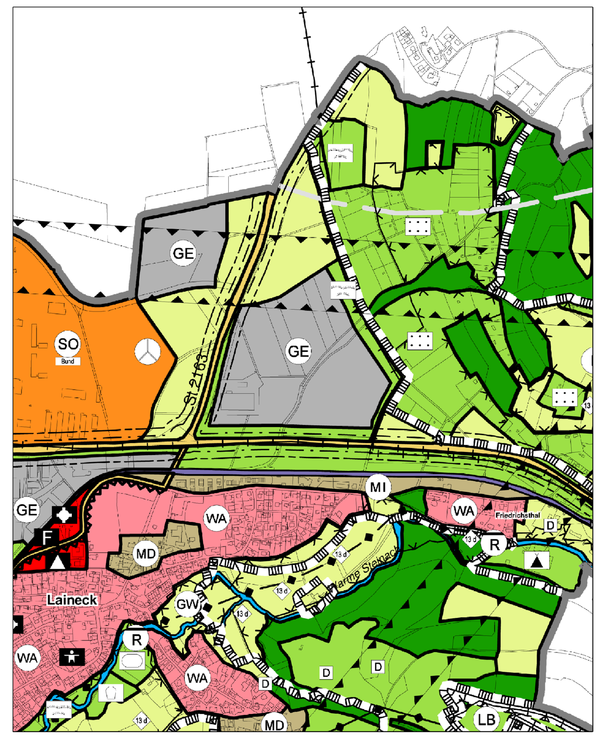


AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 2/06 M = 1 : 5000

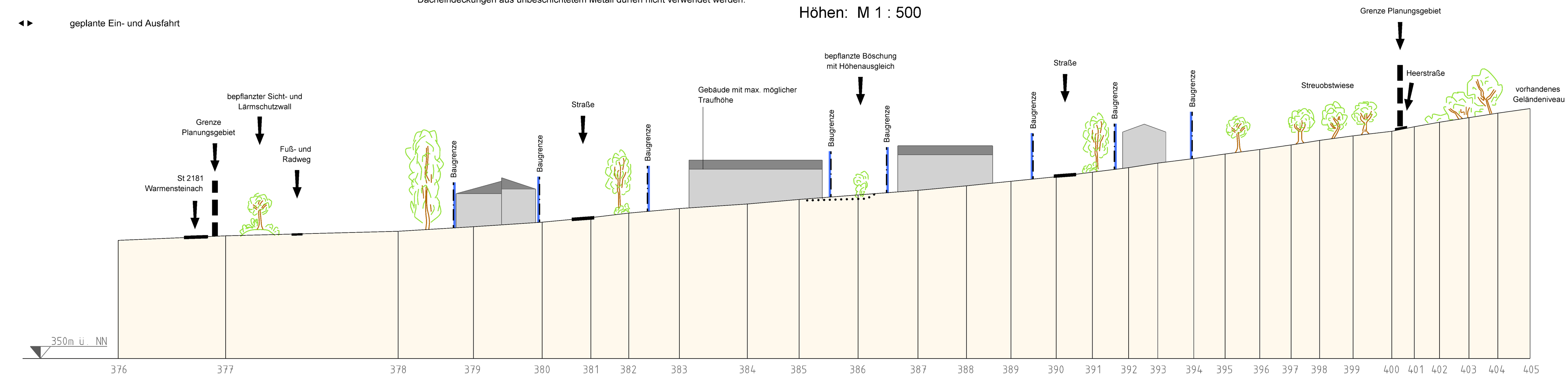
★ ★ ★ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/08

● ● ● Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/21

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M = 1 : 10000



Schnitt A - A
Längen: M 1 : 1000
Höhen: M 1 : 500



BAYREUTH
Stadtbaureferat/Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/06a
"Gewerbepark Am Flugplatz"
(vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/06)

Bearbeitet: (Unterschrift) / Geprüft: (Unterschrift)	23.02.2009 geä. 02.07.2009 Datum	1 : 1000 Maßstab
Dienststelle	Referat 4	

Verfahrensschritte des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 2/06 a

Beschluss des Stadtrats zur Durchführung eines Änderungsverfahrens gem § 13 Abs. 1 BauGB am 25.03.2009

Bekanntmachung des Beschlusses (§ 13 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 7 vom 09.04.2009

Öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 vom 09.04.2009
- Auslegung vom 20.04.2009 bis 20.05.2009

Änderungs- und Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 13 i. V. m. § 10 BauGB) am 22.07.2009

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 07.08.2009 Nr. 15 vom 07.08.2009