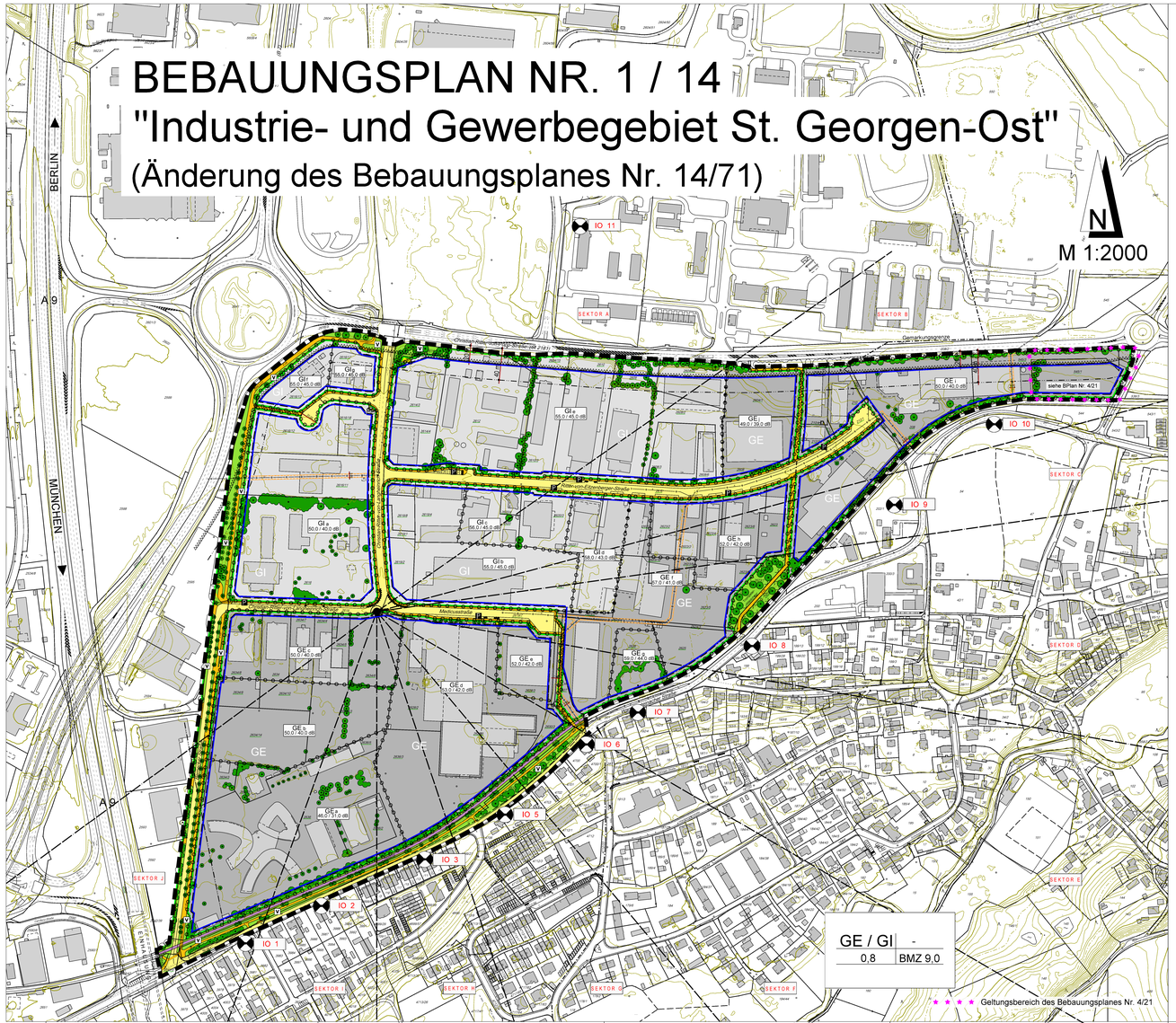
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / 14
"Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost"
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/71)



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 / 14

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 S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604),

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005,

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S.1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 BGBl. I S. 2237),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) 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.

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Regelung zum Einzelhandel, die für alle GI und GE im Geltungsbereich gilt: Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher (Einzelhandelsbetriebe) sind unzulässig.

Ausnahmsweise können im GE und GI Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn

a) die angebotenen Sortimente nicht innenstadtrelevant sind und
b) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes befindlichen Betriebsstätte stehen und
c) die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

Zu den **nicht zentren-/ innenstadtrelevanten** Sortimenten zählen gemäß SEEK (Teilfortschreibung 2018, Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018) für Bayreuth:

- Angel-, Jagd- und Reitartikel
- Auto-, Motorrad-, Motorrollerzubehör, -teile, -reifen
- Badeinrichtungen, -installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baustoffe, Bauelemente
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel, -bedarf, -geräte, Pflanzen
- Innenjalousien und -rollos, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Kinderwagen
- Möbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Matratzen
- Rollläden und Markisen
- Tapeten
- Werkzeuge und Eisenwaren
- Zooartikel, Tiernahrung, lebende Tiere

GERÄUSCHKONTINGENTIERUNG

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	*Emissionskontingent L_{EK} in dB* Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
GE_a	46	31
GE_b	50	40
GE_c	50	40
GE_d	53	42
GE_e	52	42
GE_f	57	41
GE_g	59	44
GE_h	52	42
GE_i	50	40
GE_j	49	39
GI_a	50	40
GI_b	55	45
GI_c	56	45
GI_d	58	43
GI_e	55	45
GI_f	55	45
GI_g	55	45

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

Teilfläche	*Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektor (Nord I 0°)*									
	A (330° - 55°)	B (55° - 75°)	C (75° - 82°)	D (82° - 100°)	E (100° - 120°)	F (120° - 140°)	G (140° - 160°)	H (160° - 180°)	I (180° - 200°)	J (200° - 230°)
GE_a	3	1	0	0	0	2	6	11	9	10
GE_b	5	4	3	0	0	0	5	6	4	4
GE_c	6	3	2	0	0	0	0	8	7	5
GE_d	1	0	2	2	0	3	8	9	6	5
GE_e	11	10	10	7	11	12	0	0	0	0
GE_f	6	6	11	9	7	7	6	0	2	3
GE_g	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0
GE_h	5	3	2	7	4	2	1	0	0	0
GE_i	3	6	10	6	6	5	4	3	1	1
GE_j	7	8	5	7	8	7	5	1	0	3
GI_a	11	11	10	10	5	2	0	12	12	10
GI_b	9	6	5	8	6	8	0	0	4	3
GI_c	7	4	2	3	2	3	0	0	0	0
GI_d	7	3	1	2	12	8	2	0	2	4
GI_e	10	5	4	5	4	4	0	0	3	2
GI_f	6	5	3	6	1	2	0	5	5	4
GI_g	13	10	7	9	7	8	0	10	10	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

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, z. B. auch über eine begrünte Lärmschutzwand/-wall, 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.

Der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingentierung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

9,0 — Baumassenzahl (BMZ)

Geländeveränderungen, die mehr als +/- 1 m betragen, sind unzulässig.

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Abstandsflächen Art. 6 BayBO findet Anwendung.

§ 23 Abs. 5 BauNVO findet Anwendung (insbesondere bei den Grundstückszu- und -ausfahrten).

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)

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

Straßenverkehrsfläche

Gehsteig

F + R — Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkplätze

Alle privaten PKW-Stellplätze sind einzugrünen.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

TS — Zweckbestimmung: Elektrizität
Hier: Trafostation

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. mit Nr. 16 c BauGB)

Zur Sicherung eines geordneten Abfließens bei Starkregenereignissen wird für die Baugrundstücke eine maximale Regenwasserableitung in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festgesetzt. Die maximale Drosselabflusspende beträgt 70 l/s pro Hektar. Die Regenrückhaltung hat durch geeignete Maßnahmen (wie Stauraumkanal) auf dem Grundstück durch den Bauherren zu erfolgen.
Hinweis: Bestehende Regelungen werden in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

ABWASSERLEITUNGEN, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (unterirdisch)

Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom, TV-Kabel usw. sind unzulässig.

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

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

Die Alleebäume der Bernecker Strasse sind zu erhalten.

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

Das Anstrahlen von Gebäuden in Richtung Wohngebiet ist nicht zugelassen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5,00 — Maßzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente L_{EK}

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauverbot 20 bzw. 40 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG und Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG)

Baubeschränkung 40 bzw. 100 m (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG)

Gasleitung

Abwasserkanal

HINWEISE

bestehende Gebäude

Grundstücksgrenze

2623/5 — Flurstücksnummer

Höhenlinien

Baum- und Heckenbestand (Standort nicht eingemessen)

Gemarkungsgrenze

Biotop (BT-0117-002)

Immissionsort (IO)

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A5 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. Hofraumbeleuchtungen und beleuchtete Werbeanlagen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9, der AS Bayreuth-Nord und zur angrenzenden Wohnbebauung nicht geblendet wird.

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

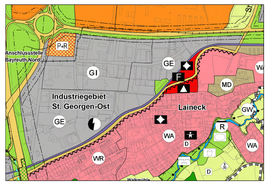
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn abgeleitet werden.

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

GESONDERTE ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 03.09.2019 gem § 9 Abs. 8 BauGB
- Abschlussbericht IBAS vom 12.04.2019

AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 10.000



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

BAYREUTH

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/14
"Industrie- und Gewerbegebiet St. Georgen-Ost"
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/71)

Bearbeitet:	Hofmann	01.03.2016 zul. geä. am 29.04.2019 zul. aktual. am 03.09.19	M 1:2000
Geprüft:	Pabst-Weber	Datum	Maßstab
Dienststelle		Referat 4	

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	29.01.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt Nr. 3	vom	21.02.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7	vom	06.05.2016
- Auslegung vom 09.05.2016	bis	06.06.2016
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	28.11.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18	vom	14.12.2018
- Auslegung vom 02.01.2019	bis	04.02.2019
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	am	29.05.2019
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8	vom	07.06.2019
- 2. Auslegung vom 17.06.2019	bis	18.07.2019
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.09.2019
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes	am	04.10.2019
Mit Schreiben der Regierung von Oberfranken vom wurde das Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 BauGB) abgeschlossen.	Nr.	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	21.02.2020
Nr. 3	vom	21.02.2020