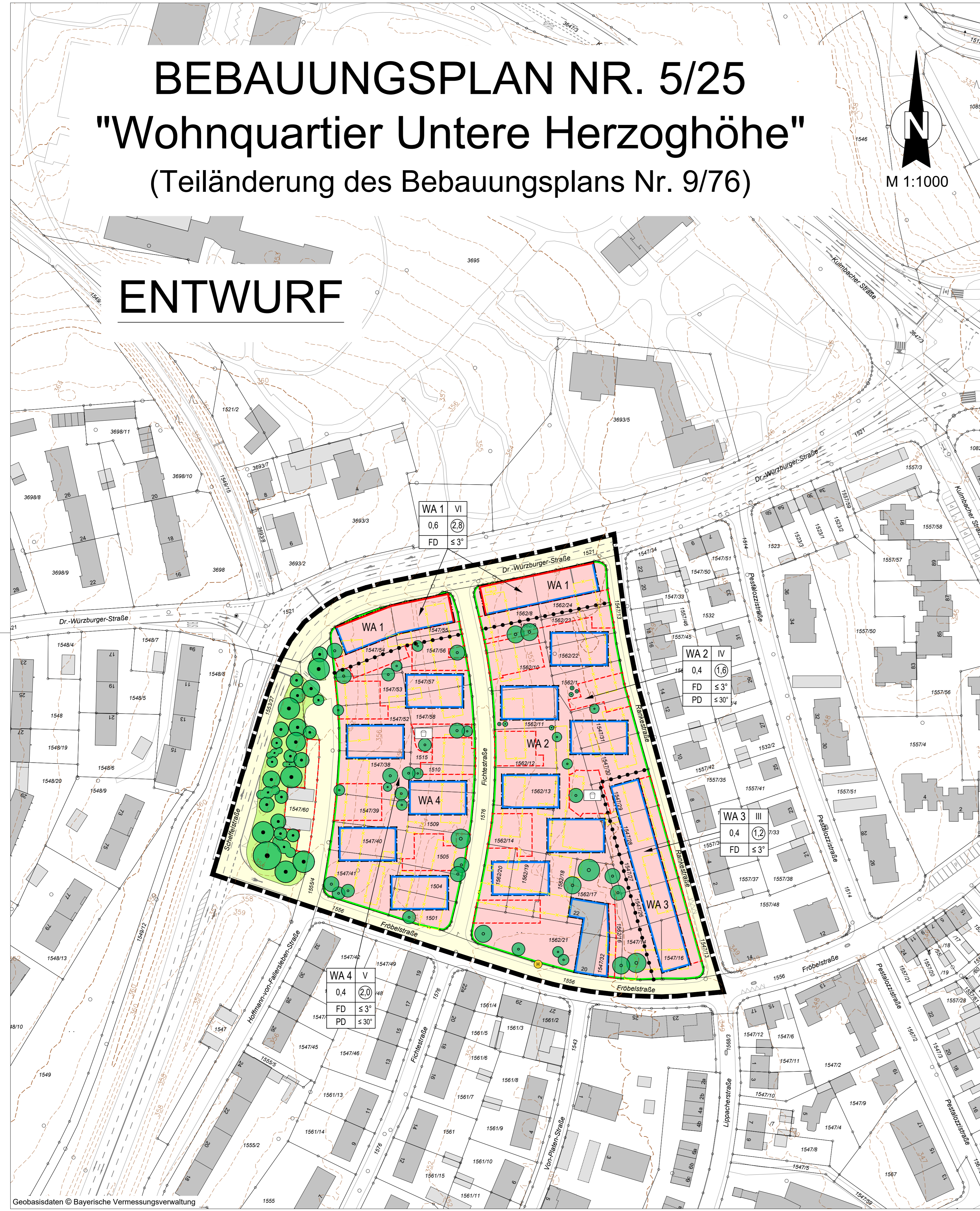


# BEBAUUNGSPLAN NR. 5/25

## "Wohnquartier Untere Herzoghöhe"

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9/76)

### ENTWURF



#### FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5/25

Rechtsgrundlagen:  
 Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).  
**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).  
**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).  
**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.  
**Begrünnungssatzung - BegrS** der Stadt Bayreuth vom 01.10.2025.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Verwaltungsgebäude Wilhelm-Pitz-Straße 1) eingesehen werden.

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) im WA auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen gem. § 13a Satz 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im WA unzulässig.

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

0,4 Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.  
 0,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
 III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Baulinie  
 Baugrenze

Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baulinie und Baugrenze kann für Erker, Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,00 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet und sich diese außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden. Keine Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen.

**ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND ANDERE FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
(GRZ) Grundflächenzahl	(GFZ) Geschossflächenzahl
Dachform	Dachneigung

**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen**

Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baulinie und Baugrenze kann für Erker, Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,00 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet und sich diese außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden. Keine Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen.

**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen**

Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baulinie und Baugrenze kann für Erker, Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,00 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet und sich diese außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden. Keine Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen.

**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen**

Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baulinie und Baugrenze kann für Erker, Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,00 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet und sich diese außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden. Keine Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen.

**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und andere Festsetzungen**

Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen gegenüber der Baulinie und Baugrenze kann für Erker, Balkone, Loggien usw. um bis zu 2,00 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der gesamten Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet und sich diese außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden. Keine Überbauung öffentlicher Verkehrsflächen.

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

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

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

Öffentliche Grünflächen

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

Um Hochwasserschäden zu vermeiden, ist das Regenwasser aus dem Planbereich nur gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Als maximale Einleitungsmenge sind 70 l/s x ha festgesetzt. Entsprechende Rückhaltmaßnahmen sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Regenwasser-Nutzung / Rückhaltung:  
 Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Grundstücke ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz.

Zur Erhaltung und Sicherung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. wassergesättigte Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit hohem Fuganteil) herzustellen.

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

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünfläche anzulegen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände sind 50% dieser Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Neupflanzungen sind grundsätzlich standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth findet Anwendung.

Die Begrünnungssatzung der Stadt Bayreuth findet Anwendung.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstiger baulicher Anlagen sind auf mindestens 50% der Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen eines Baugrundstückes 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.

**VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden in dem geplanten Gebiet sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile 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.

Anforderung gem. DIN 4109:	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	für gewerblich genutzte Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Hierbei ist  $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01. Mindestens einzuhalten ist  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Außenwohnbereiche in Bereichen, in denen der Verkehrslärm- Beurteilungspegel einen Wert von 62 dB(A) zur Tageszeit überschreitet sind mit Schallschutzmaßnahmen auszustatten, welche die Einhaltung bzw. Unterschreitung eines Verkehrslärm-Beurteilungspegels von 62 dB(A) auf dem jeweiligen Außenwohnbereich zur Tageszeit sicherstellen.

In Fassadenbereichen, bei denen zur Nachtzeit ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird (Summe der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und der zulässigen Gewerbelärmimmissionen) sind bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer), schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, mit denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Hiervon betroffenen Fassadenbereiche sind in der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 25-15092-b01, vom 10.11.2025, Anlage 1.5, beispielhaft mit orangefarbenen Pegelsymbolen dargestellt.

Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2028-01 zu bemessen.

Hinweis: Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  sind in der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 25-15092-b01 vom 10.11.2025, Anlagen 1.6 und 1.7, dargestellt. Siehe auch nachfolgende Abbildungen.

**SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Nr. 15.13. PlanZV)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellplätze und Gemeinschaftsanlagen  
 Zweckbestimmung: Spielplatz (keine räumlich konkrete Standortfestlegung)

Alle anderen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.  
 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, TV-Kabel usw. sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**HINWEISE**

Eventuell zu Tage tretende Bodenkennmerkmale unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Bayreuth, Abteilung Stadtentwässerung, abzustimmen. Für die geplanten Einleitungen ist ein Entwässerungsantrag bei der Stadt Bayreuth zu stellen.

bestehende Bebauung  
 Abbruch Bestandsgebäude  
 Bushaltestelle  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Höhenlinien mit Höhenangabe  
 Anpflanzen: Bäume (Standort nicht eingemessen)  
 Erhaltung: Bäume (Standort nicht eingemessen)  
 Erhaltung: Stäucher (Standort nicht eingemessen)



#### GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 07.01.2026 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.  
 - Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung "Wohnbebauung zwischen Dr.-Würzburger-Straße und Fröbelstraße, Bayreuth", IBAS Ingenieurgesellschaft mbH Bericht 25-15092-b01 vom 10.11.2025.

**ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10.000**

**AUSZUG AUS DEM AKTUELL WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG M = 1 : 10.000**

Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 5/25**  
**"Wohnquartier Untere Herzoghöhe"**  
 (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9/76)

Bearbeitet: *Bayer* 17.06.2025  
 Geprüft: *Witzinger* 08.07.2025  
 Datum: 17.06.2025  
 Maßstab: 1 : 1000

Verfahrensschritte  
 Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 23.07.2025  
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) Nr. 12 vom 25.07.2025  
 Stadtratsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) am 23.07.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) Nr. 12 vom 25.07.2025  
 - Bekanntmachung im Amtsblatt vom 28.07.2025 bis 08.09.2025  
 - Veröffentlichung

Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) am  
 - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom bis  
 - Veröffentlichung vom bis

Stadtratsbeschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB) am  
 - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom bis  
 - Veröffentlichung vom bis

Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB) am  
 Oberbürgermeister Thomas Ebersberger Stadt Bayreuth (Siegel)  
 Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes am  
 Oberbürgermeister Thomas Ebersberger Stadt Bayreuth (Siegel)  
 Inkrafttreten des Bebauungsplanes am  
 durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB) Nr. vom  
 Oberbürgermeister Thomas Ebersberger Stadt Bayreuth (Siegel)