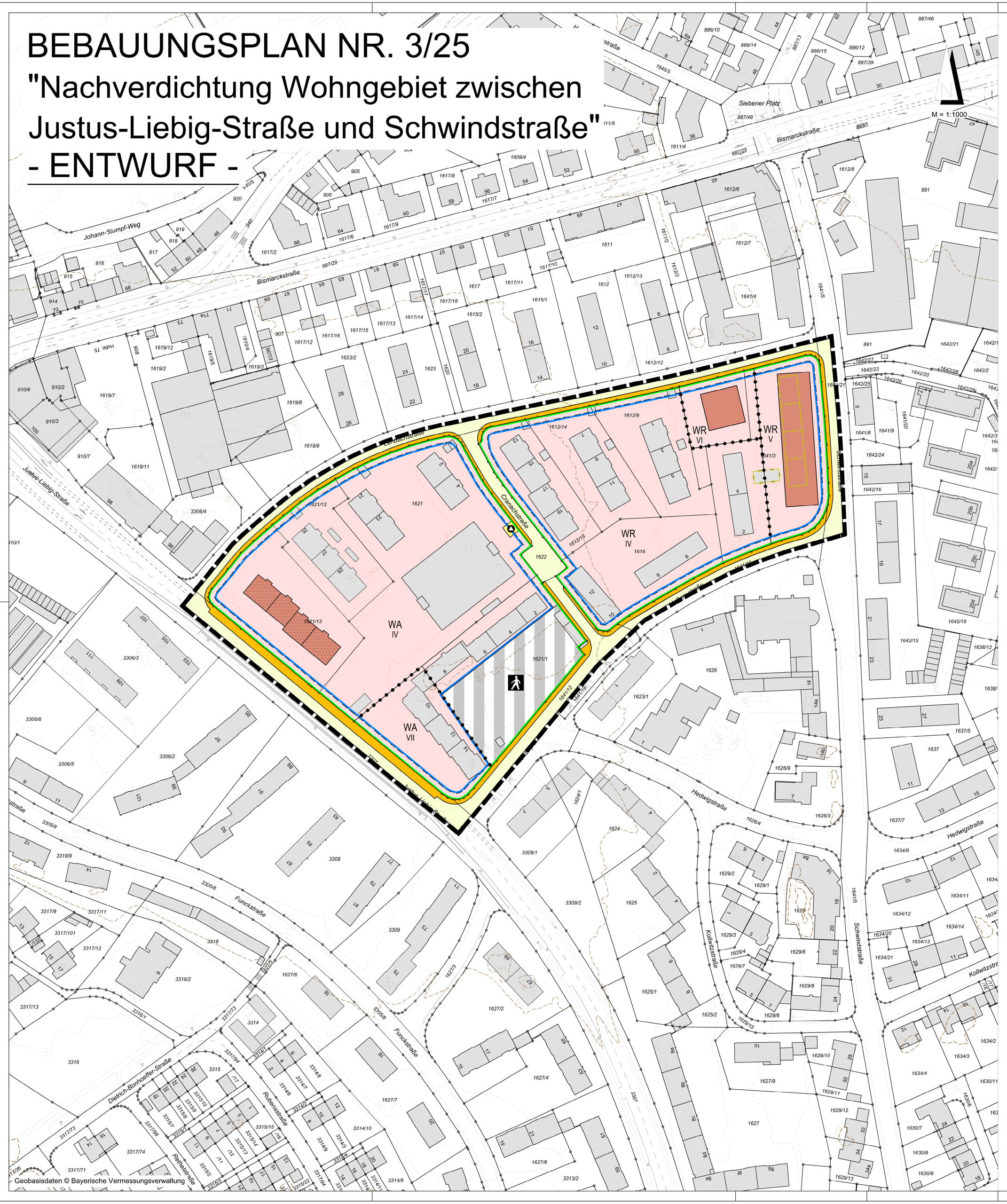
BEBAUUNGSPLAN NR. 3/25
"Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße"
- ENTWURF -



FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3/25

Rechtsgrundlagen:

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m. W. v. 15.08.2025

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07. 2023

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) und durch §4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m. W. v. 01.01.2025

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

Begrünungssatzung der Stadt Bayreuth vom 01.10.2025

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften (DIN 4109 Ausgabe Januar 2018) und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Wilhelm-Pitz-Straße 1) eingesehen werden.

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Einfriedungen: 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. 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 aus Naturmaterialien zulässig.

Die Begrünungssatzung der Stadt Bayreuth ist Bestandteil des Bebauungsplans.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Fussweg

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fussgängerbereich

Private Fußwege innerhalb des WA und WR sind mit einer Mindestbreite von 1,5 m vorzusehen und barrierefrei sicherzustellen.

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Bauliche Anlagen wie z. B. Unterflurcontainer einschließlich der für den Betrieb erforderlichen oberirdischen Einwurfselemente sowie die unmittelbar betrieblich notwendigen technischen Einbauten sind vollständig in den Flächen für Versorgungsanlagen zulässig.

Elektrizität (Trafostation)
Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Zweckbestimmung: Wertstoffsammelstelle

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 Baugrundstücks, die nicht intensiv begrünt werden, bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. Solarthermie oder Photovoltaik) zu installieren.

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Nebenanlagen Garagen und Stellplätze (§§ 12, 14 BauNVO; § 31 Abs. 1 BauGB)

(1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

(2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Fahrradabstellanlagen, Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sowie Abfallbehälterunterstände zugelassen werden, sofern städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

HINWEISE ZUR DARSTELLUNG

1622 — Flurstücksnummer

5,5 — Maßzahl in Meter

bestehende Gebäude

Gebäude im Bau

mögliche Bebauung

bestehende Grundstücksgrenzen

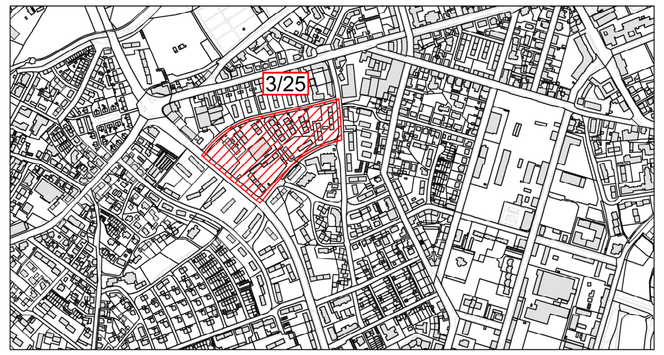
Höhenlinien

Abbruch

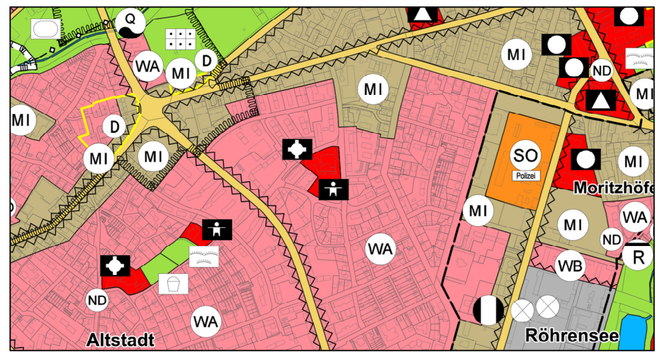
GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 06.10.2025 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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. 3/25
"Nachverdichtung Wohngebiet zwischen Justus-Liebig-Straße und Schwindstraße"

Bearbeitet:	28.04.2025 geändert am 24.11.2025	1 : 1000
Geprüft:	Datum	Maßstab

Dienststelle	Referat 4

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB) am 28.05.2025

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt Nr. 10 vom 13.06.2025

Bekanntmachung zur Entbehrlichkeit der Umweltprüfung und Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 13.06.2025
- Veröffentlichung vom 16.06.2025 bis 18.07.2025

Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i. V. m. §13a Abs. 2 BauGB) am 17.12.2025

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i. V. m. §13a Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 vom 30.01.2026
- Veröffentlichung vom 02.02.2026 bis 09.03.2026

Bekanntgabe des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB
- Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 vom 24.04.2026

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 i. V. m. § 13a BauGB) am .....

Stadt Bayreuth (Siegel)

Oberbürgermeister Dr. Andreas Zippel

Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes am .....

Stadt Bayreuth (Siegel)

Oberbürgermeister Dr. Andreas Zippel

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

Stadt Bayreuth (Siegel)

Oberbürgermeister Dr. Andreas Zippel