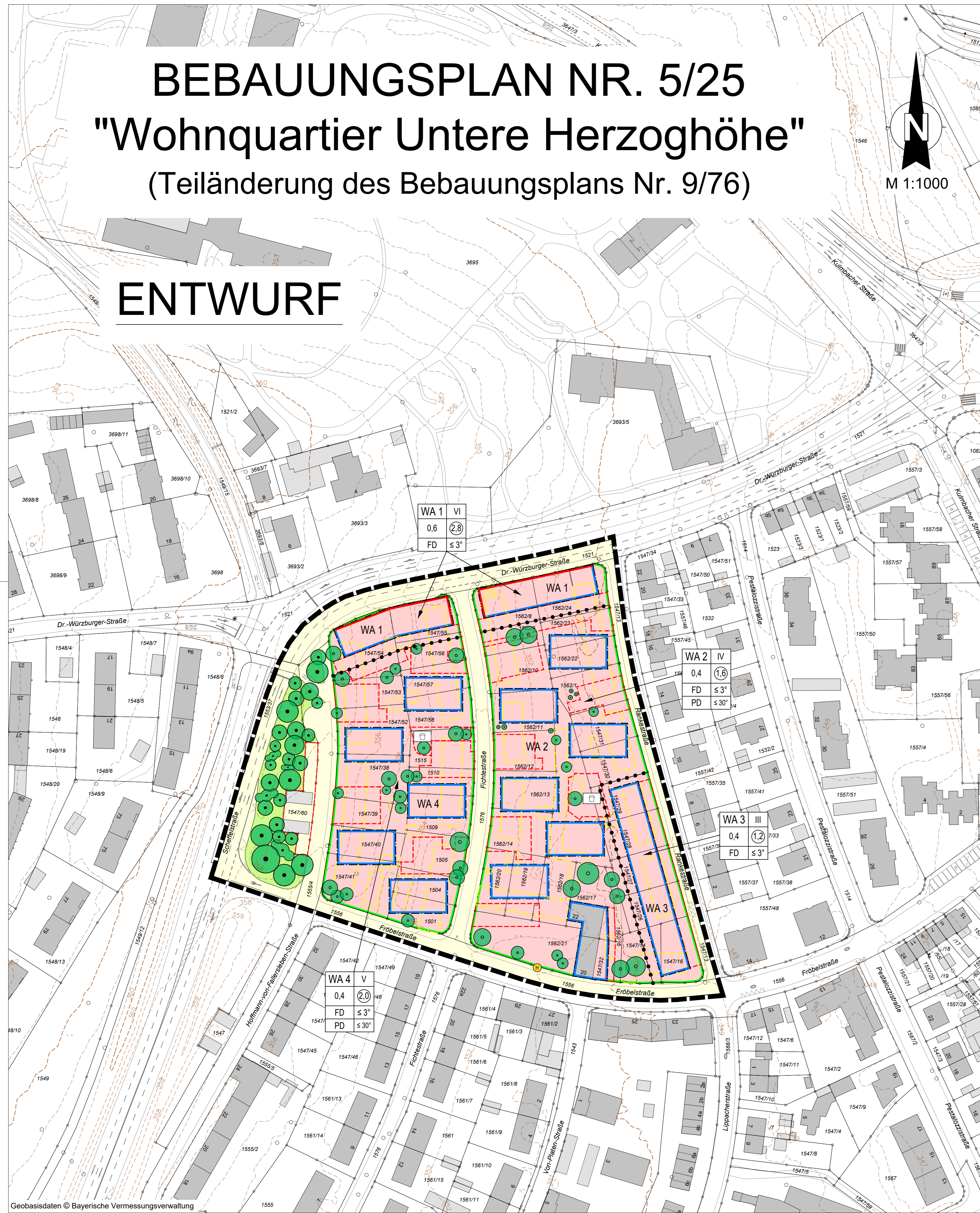


BEBAUUNGSPLAN NR. 5/25

"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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 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).

Planzeichenvordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 189).

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. 189).

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 Gartenbaubetriebe 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 (1,6) 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)

FD Flachdach

PD Pultdach

≤ 3° Dachneigung als Höchstmaß, bis 3° zulässig bei FD, bis 30° zulässig bei PD.

Geländeveränderungen von 2,00 m sind ausnahmsweise zulässig.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Sonstige Einfriedigungen in den Baugebieten sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

NUTZUNGSSCHABLONE

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 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 Einleitungsrate 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. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit hohem Fugenanteil) 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 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 Solar Kollektoren, 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	$L_a \geq 30$	$L_a \geq 35$

Hierbei ist L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01.

Mindestens einzuhalten ist

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$$

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 Verkehrslärm-Beurteilungspegel und der zulässigen Gewerbelärmimmissionen) sind bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer), schalldämmte Lüftungseinrichtungen 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 4109-1:2018-01 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)

Anlagen für Fahrradabstellplätze und kurzfristiges Abstellen von Abfallbehältern sind auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf Flächen außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellplätze und Gemeinschaftsanlagen ausnahmsweise zulässig.

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

H Bushaltestelle

— bestehende Grundstücksgrenze

426 Flurstücksnummer

— Höhenlinien mit Höhenangabe

— Anpflanzen: Bäume (Standort nicht eingemessen)

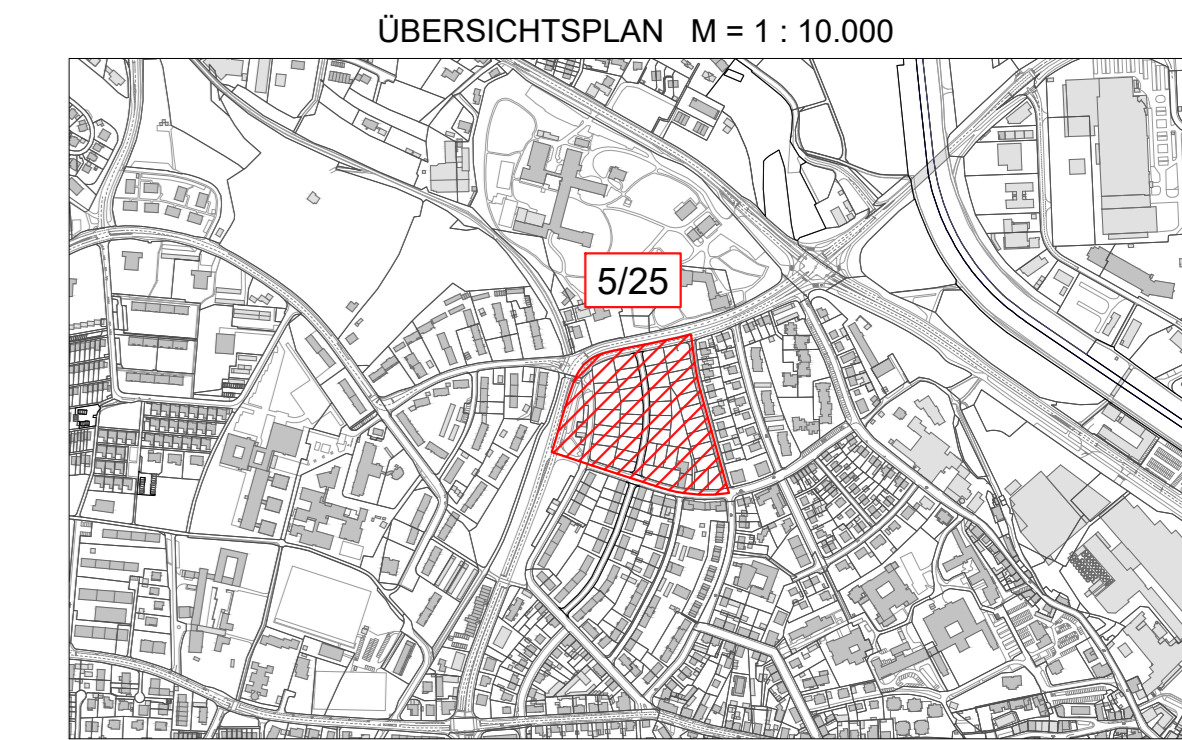
— Erhaltung: Bäume (Standort nicht eingemessen)

— Erhaltung: Stäucher (Standort nicht eingemessen)

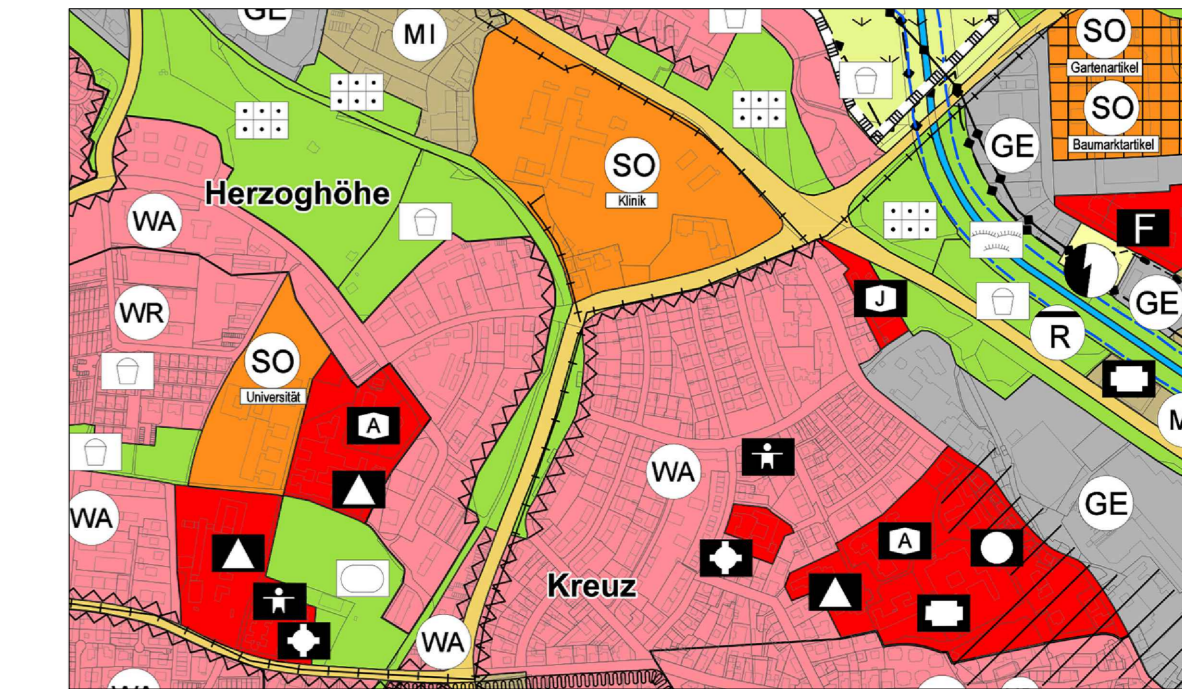
GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Begründung vom 07.01.2026 (zul. ges. 03.06.2026) 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.



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



Verfahrensschritte		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Nr. 12	am 23.07.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Nr. 12	am 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)	Nr. 12	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	am 23.07.2025
Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Nr. 12	am 25.07.2025
Veröffentlichung	Nr. 12	am 28.07.2025
Stadtratsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Nr. 12	am 28.07.2025
Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 3 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB)	Nr. 12	am 28.07.2025
Veröffentlichung	Nr. 12	am 28.07.2025
Stadtratsbeschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB)	Nr. 12	am 28.07.2025
Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 3 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauGB)	Nr. 12	am 28.07.2025
Veröffentlichung	Nr. 12	am 28.07.2025
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Nr. 12	am 28.07.2025
Oberbürgermeister Dr. Andreas Zippel		Stadt Bayreuth (Siegel)
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes		am 28.07.2025
Oberbürgermeister Dr. Andreas Zippel		Stadt Bayreuth (Siegel)
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am 28.07.2025
	Nr. 12	am 28.07.2025
Oberbürgermeister Dr. Andreas Zippel		Stadt Bayreuth (Siegel)