

## Grundstücke für Reihenhäuser im Wohnpark am Eichelberg



Projektentwicklung: Kassecker Projekt GmbH

**Zu verkaufen sind die Grundstücke für 19 Reihenhäuser.**

***RH 1 (6 Häuser): 953.868,30 €***

***RH 2 (7 Häuser): 912.680,70 €***

***RH 3 (6 Häuser): 864.317,40 €***

Nach einer Planungszeit von ca. 8 Jahren hat der Bebauungsplan für den Wohnpark am Eichelberg nun seine Rechtskraft erlangt. Die Erschließung wird in der ersten Dezemberwoche 2024 fertiggestellt. Die Lage des Wohnparks zählt zu den schönsten in der Stadt und bietet einen idealen Mix aus insgesamt 50 Wohneinheiten, einem Kindergarten und einem zusätzlichen Spielplatz.

Die verschiedenen Wohneinheiten umfassen:

- 18 Einfamilienhäuser
- 8 Doppelhaushälften
- 19 Reihenhäuser
- 1 Fünffamilienhaus

Die zukünftigen Bewohner können sich auf eine hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld freuen, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Spielplatz und eine Busanbindung, alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Universität, die Autobahnauffahrt zur A9, Ärzte, Restaurants und die Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Eichelberg gilt als begehrter Wohnort für alle Lebenslagen, umgeben von unberührter Natur mit einem atemberaubenden Panoramablick über die Stadt Bayreuth – ideal zum Joggen, Wandern und Spaziergehen direkt vor der eigenen Haustür.

## Leben in Bayreuth

Bayreuth ist eine junge, vitale und tolerante Stadt, die durch ihre Vielseitigkeit besticht: ein attraktives Kulturleben, breit gefächerte Angebote der schulischen Aus- und Fortbildung, moderne Sport- und Freizeiteinrichtungen, ausgezeichnete Serviceleistungen gerade auch für junge Familien mit Kindern, eine hohe Wohn- und Lebensqualität sowie ein attraktives Umland voller landschaftlicher Schönheiten – all dies spricht für eine Vielfalt der Möglichkeiten, die das Besondere Bayreuths ausmacht.

## Wirtschaftsstandort Bayreuth

### LAGE / ANBINDUNG:

Bayreuth liegt im Zentrum der Europäischen Entwicklungsachsen. Durch die direkte Lage an den verkehrstechnisch wichtigen Autobahnen A 9 und A 70 sowie an zahlreichen Bundesstraßen ist die Anbindung sehr gut.

### BEVÖLKERUNG:

Das statistische Landesamt verzeichnet 74.506 Einwohner. (30.06.2022)

### WIRTSCHAFTSSTRUKTUR:

Die Beschäftigtenstruktur der Stadt spiegelt die oberzentrale Funktion mit dem Sitz vieler öffentlicher Verwaltungseinrichtungen (Regierungssitz) und der Universität Bayreuth wider. Der Einpendleranteil liegt bei 59,9%.

## Unternehmen am Standort (1.1.2023): 4.923

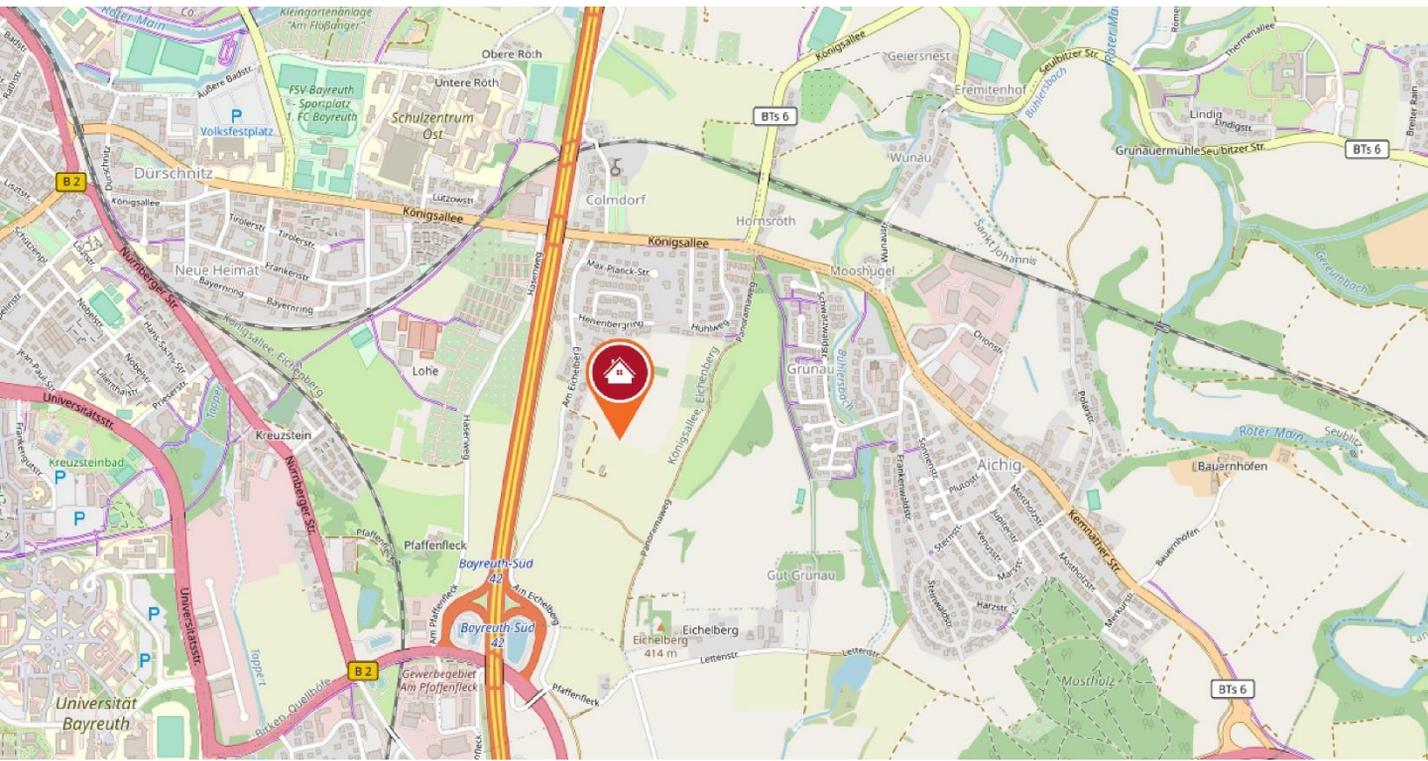
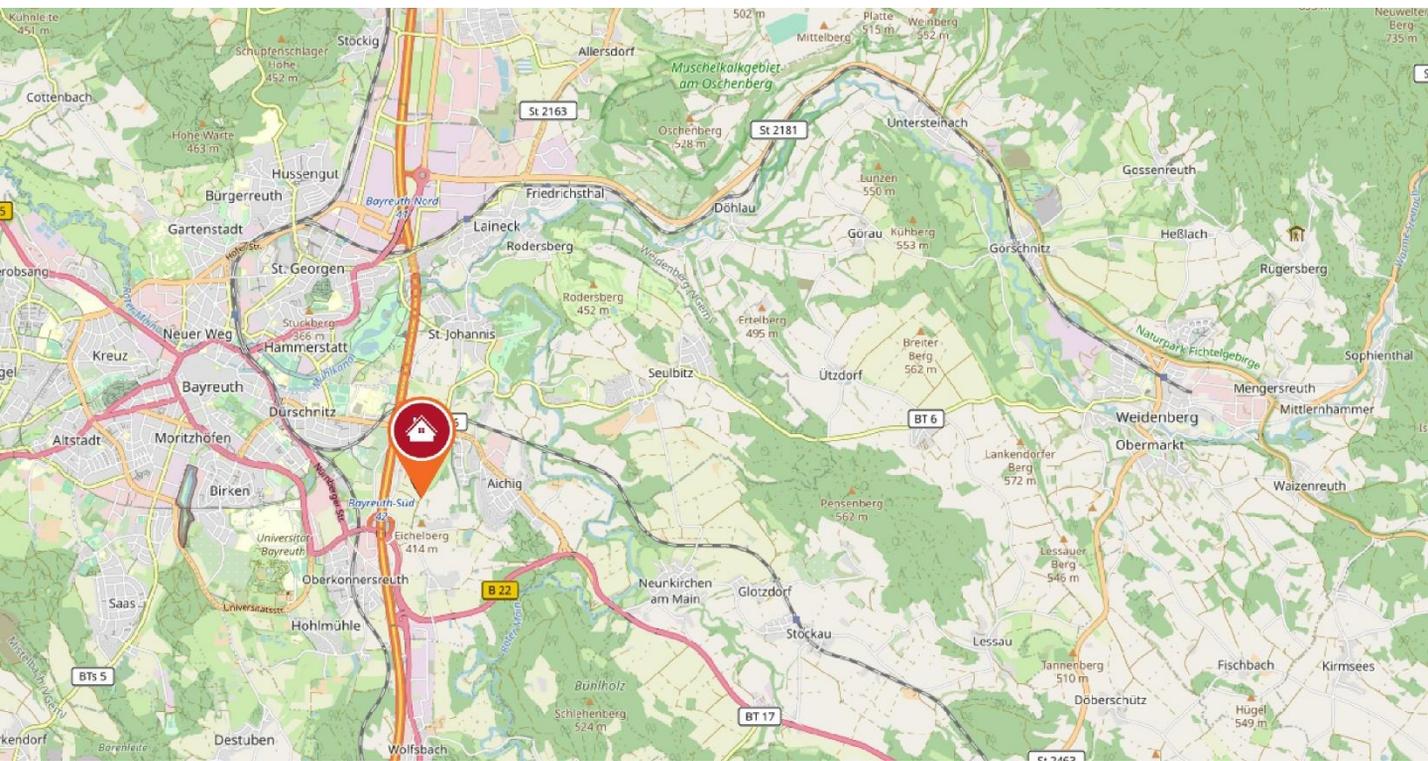
Zahlreiche innovative und international agierende Unternehmen, oftmals Marktführer in ihren Branchen, eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie Spitzenleistungen in Forschung und Entwicklung – das alles macht Bayreuth zu einem der attraktivsten Wirtschaftsstandorte Oberfrankens.

1. Klinikum Bayreuth, ca. 3.500 Mitarbeiter
2. Universität Bayreuth, ca. 2.600 Mitarbeiter
3. medi GmbH & Co. KG, ca. 1.800 Mitarbeiter (Orthopädische Produkte)
4. Stadt Bayreuth, ca. 1.400 Mitarbeiter
5. Zapf GmbH, ca. 900 Mitarbeiter (Bauunternehmen)
6. W. MARKGRAF GmbH & Co KG, ca. 1.000 Mitarbeiter (Bauunternehmen)
7. CYBEX Retail GmbH, ca. 800 internationale Mitarbeiter (Babyschalen/Kinderartikel)
8. Tennet TSO, ca. 800 Mitarbeiter (Stromübertragungsnetzbetreiber)
9. Stäubli Tec-Systems GmbH, ca. 750 Mitarbeiter (Mechatronik-Lösungen)
10. Knoll GmbH, ca. 560 Mitarbeiter (Großhandel KFZ-Teile)
11. GSB Security – Gesellschaft für Sicherheitsdienste Bayreuth mbH, ca. 500 AN
12. Sparkasse Bayreuth, ca. 450 Mitarbeiter
13. Stadtwerke Bayreuth, ca. 400 Mitarbeiter
14. Volksbank Bayreuth-Hof, ca. 250 Mitarbeiter

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:** 48.669 Personen (30.06.2022)

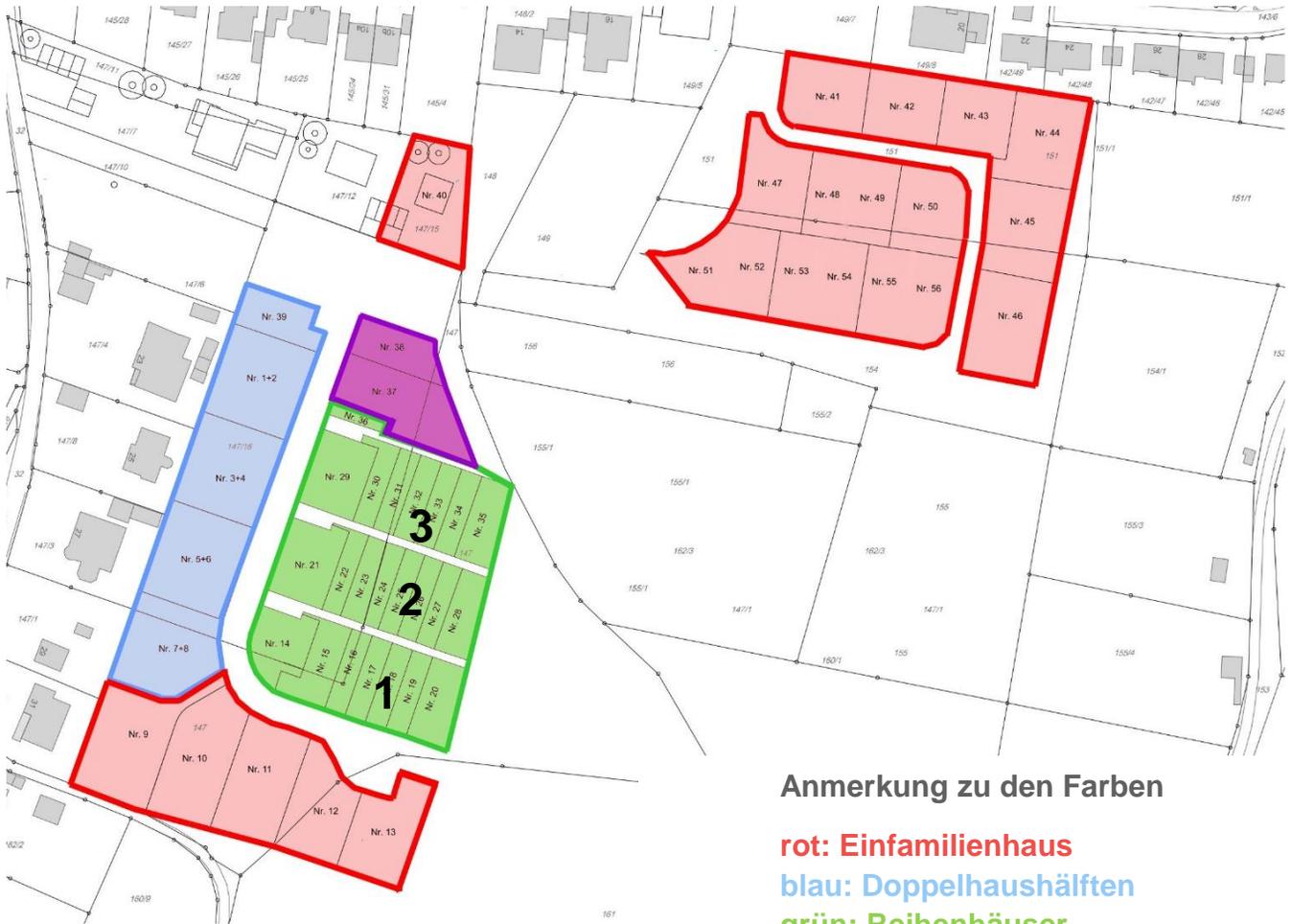
**Arbeitslosenquote:** 4,4 Prozent (Jahresdurchschnitt 2022)

Quellen: <https://die-deutsche-wirtschaft.de/standort/bayreuth/>; <https://zutun.de/bayreuth/jobs/top-10-arbeitgeber/>;  
<https://www.bayreuth.de/wirtschaft-forschung/wirtschaftsstandort/zahlen-daten-fakten/>; <https://www.bayreuth.de/rathaus/buergerservice/leben-in-bayreuth/> am 25.08.2023



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

## Gesamtes Baugebiet Wohnpark am Eichelberg



### Anmerkung zu den Farben

**rot:** Einfamilienhaus

**blau:** Doppelhaushälften

**grün:** Reihenhäuser

**lila:** Mehrfamilienhaus

## Reihenhausgrundstücke für Bauträger

Grundstück-Nr. RH	Fläche in m <sup>2</sup>	Erschließung / m <sup>2</sup>	Grundstück / m <sup>2</sup>	Gesamtpreis / m <sup>2</sup>	Kaufpreis
Nr. 1 6 Reihenhäuser 14 – 20	1.870,33 m <sup>2</sup>	210,00 €	300,00 €	510,00 €	953.868,30 €
Nr. 2 7 Reihenhäuser 21 – 28	1.789,57 m <sup>2</sup>	210,00 €	300,00 €	510,00 €	912.680,70 €
Nr. 3 6 Reihenhäuser 29- 36	1.694,74 m <sup>2</sup>	210,00 €	300,00 €	510,00 €	864.317,40 €
19 Reihenhäuser	5.354,64 m <sup>2</sup>	210,00 €	300,00 €	510,00 €	2.730.866,40 €

Die finalen Grundstücksgrößen können nach der Vermessung noch leicht abweichen.  
Alle Daten und Größen wurden vom Erschließungsträger mitgeteilt.  
Winkler & Brendel Immobilien GbR übernimmt keine Haftung.

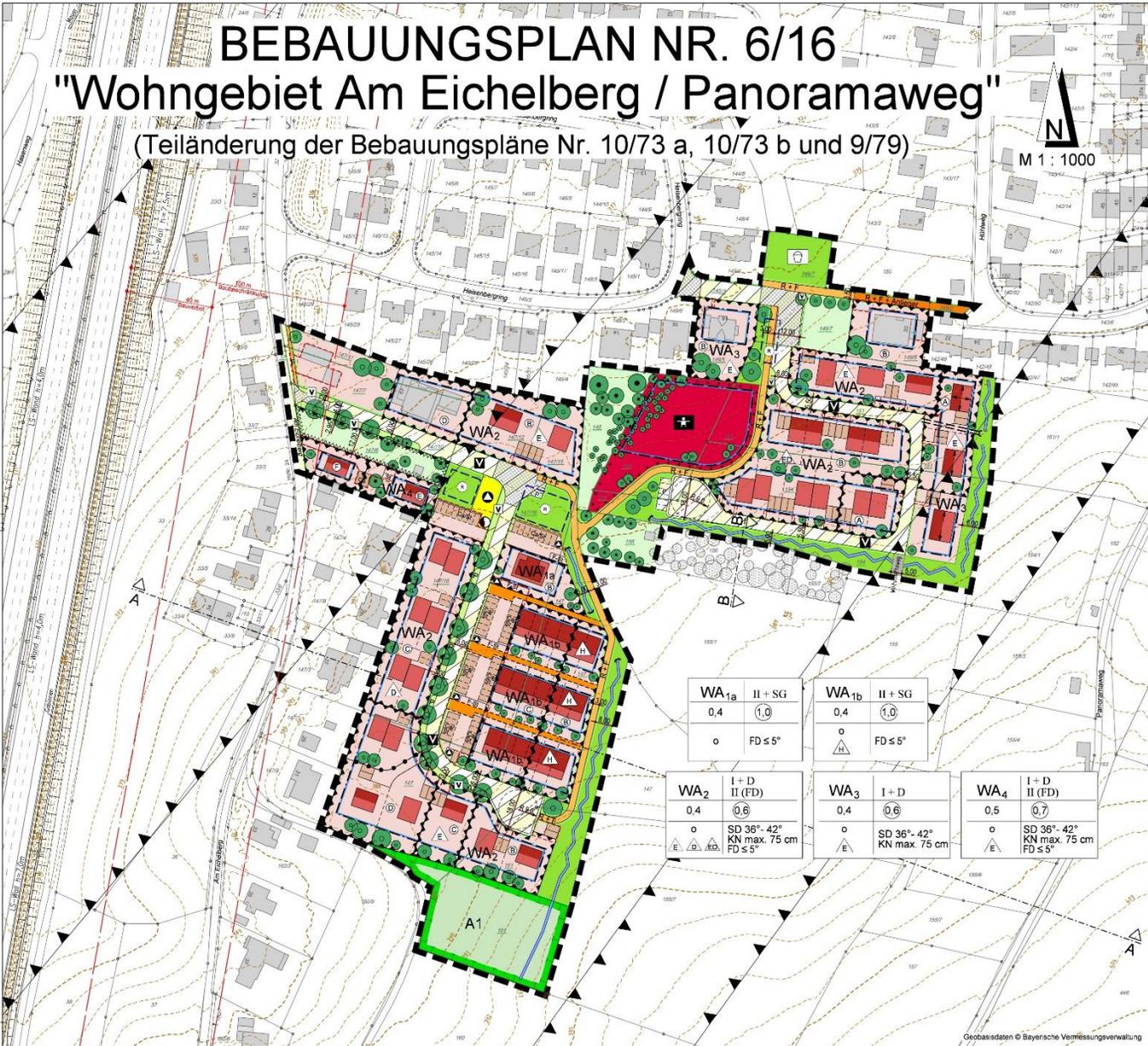


# BEBAUUNGSPLAN NR. 6/16

## "Wohngebiet Am Eichelberg / Panoramaweg"

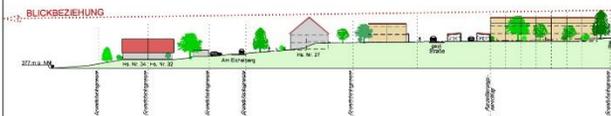
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 10/73 a, 10/73 b und 9/79)

N  
M 1 : 1000

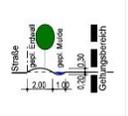


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

SCHEMASCHNITT A-A  
M = 1:1000



SCHNITT B-B  
'Erdwall / Mulde'  
M = 1:200



# FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6/16

## Rechtsgrundlagen:

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

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147,) m.W.v. 15.09.2021,

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588,  
Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286),

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

**Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011  
(GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)  
geändert worden ist,

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021,

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** i. d. F. der Bekanntm. vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021,

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002  
(BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v.  
31.08.2021.

**Baumschutzverordnung** der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

**Freiflächengestaltungssatzung** der Stadt Bayreuth vom 28.10.2020.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und  
DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt  
(Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

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

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA<sub>1a</sub>, WA<sub>1b</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub>

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

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

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- SG Staffelgeschoss  
- bei freistehenden Gebäuden sind die Außenwände mind. 1,5 m einzurücken und das Staffelgeschoss darf max. 2/3 der Grundfläche betragen (Ausnahme für den Treppenaufgang).  
- bei Hausgruppen darf das Staffelgeschoss max. 2/3 der Grundfläche betragen.
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. (0,6) Geschossflächenzahl (GFZ)

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

- o Offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Doppelhäuser zulässig
-  nur Hausgruppen zulässig (Reihenhäuser)
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

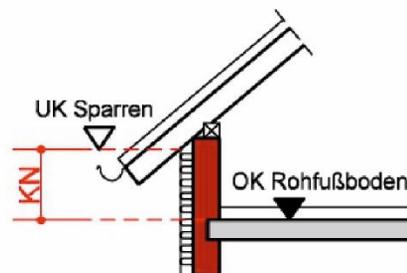
**HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBIETEN**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Pro Reihenhaus oder Einfamilienhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig.  
Im  $WA_{1a}$  sind insgesamt max. 6 Wohneinheiten zulässig.

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

SD	Satteldach
FD	Flachdach
z.B. 36° - 42°	Dachneigung von mind. 36° bis max. 42°
KN max. 75 cm	Kniestockhöhe max. 75 cm

Schemazeichnung



Einzelgauben (max. 1,40 m breit) bzw. Doppelgauben (max. 2,80 m breit) und Zwerchgiebel (max.  $\frac{1}{3}$  der Dachlänge) zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der maßgeblichen Dachlänge betragen. Die Dachform der Dachaufbauten ist dem Hauptdach anzugleichen oder alternativ als Schlepp- oder Flachdach auszubilden.

Doppelhäuser sind als ein einheitlicher Baukörper zu betrachten.

Die Dächer der Garagen und Carports sind ausschließlich als Flachdach zulässig.

← → festgesetzte Firstrichtung

**Abstandsflächen** Art.6 BayBO findet Anwendung.

**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 bei Doppelhäusern und Reihenhäusern bis zu einer Höhe von 2,0 m auf max. 3,0 m Länge aus Naturmaterialien zulässig.

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung, Kniestock

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

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
<b>V</b>	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
<b>P</b>	Parkplätze (Besucher)
	Straßenraumgestaltung
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentlicher Rad- und Fußweg (R + F)
	öffentl. Rad- und Fußweg mit Fahrrecht für die Anlieger (R + F + Anlieger)
	öffentlicher Fußweg (F)
	privater Fußweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Zweckbestimmung: Werkstoffsammelstelle



Elektrizität (Trafostation)

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.

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



öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz



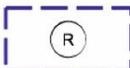
private Grünfläche

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein eingeschossiges Gartenhaus mit einer Grundfläche von max. 12 m<sup>2</sup> und einer Freisitzfläche von max. 6 m<sup>2</sup> zulässig.



Grün- und Parkflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB  
Zu- Ausfahrt zu den Grundstücken über diese Flächen möglich.

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



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken unterirdisch



offener Graben zur Ableitung erhöhten Oberflächenwasseranfalls

Um Hochwasserschäden zu vermeiden, ist das Regenwasser aus dem Planbereich nur gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Als maximale Einleitungsmenge sind 60 l/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 Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz.

**AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND BEFESTIGUNGEN**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)**

**Geländeänderungen:**

Für das Haupt- und für die Nebengebäude darf die Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK EG Rohfußboden) am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen (niedrigste Wandhöhe des Gebäudes). Geländeänderungen, sind in Verbindung mit der Terrasse und zur Erschließung des Gebäudes im geringen Umfang zulässig.

Die Gärten sind an den Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern oder ähnlichem anzugleichen. In begründeten Ausnahmefällen sind Naturstein-Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,80 m aus konstruktiven Gründen zwischen den Grundstücken zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur aus nachweislich konstruktiven Gründen im geringen Umfang zulässig. Sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Unbebaute Flächen, vor allem die stadtbildprägenden Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen vorderer Gebäudekante und öffentlicher Erschließungsstraße), sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen, wie z. B. Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte Pflanzarten zu verwenden. Nicht zulässig sind insbesondere Kiesgärten, Schottergärten und Kunstrasen in einem Umfang von mehr als 2% der Grundstücksfläche. Fachgerecht angelegte Steingärten mit Trockenmauern und mit einem mindestens 60 %igen Anteil an Blüh- und Polsterpflanzen im betroffenen Bereich fallen nicht unter die Bezeichnung Kies- und Schottergärten.

Zuwegungen und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, die Verkehrssicherheit und die Barrierefreiheit zulassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, 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)**

Eingriffsfläche gesamt = 31.494 m<sup>2</sup>

Gesamte Ausgleichsfläche = **9.498 m<sup>2</sup>**, davon

- auf interner Ausgleichsfläche A1:  
**2.721 m<sup>2</sup>** (Flurstücksnummern 147 TF, 161 TF Gmkg. Colmdorf)
- auf externer Ausgleichsfläche A2:  
**6.777 m<sup>2</sup>** (Flurstücksnummern 164 TF, 165 TF Gmkg. Thiergarten)

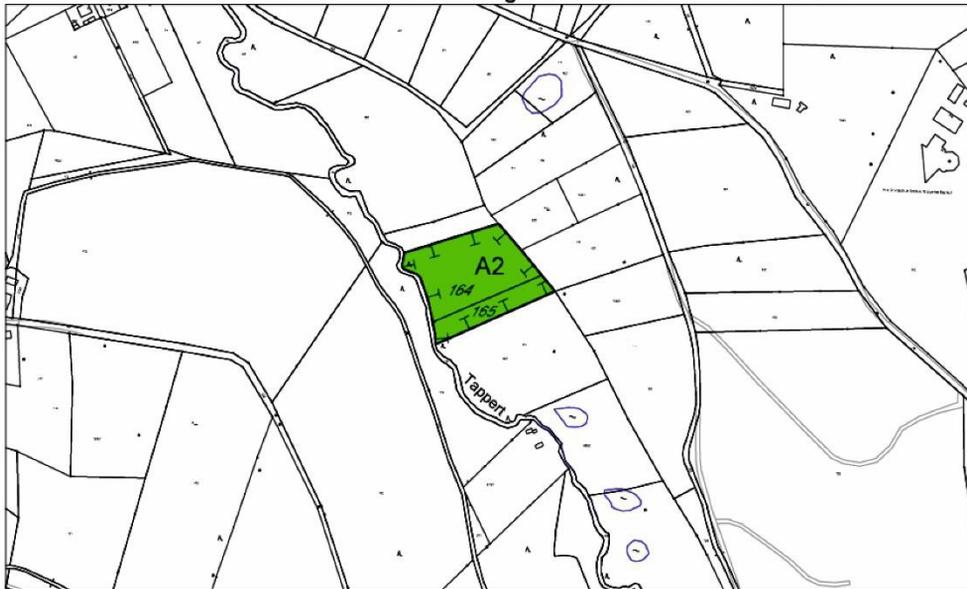


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (interne Ausgleichsfläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der Ausgleichsfläche A1 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Umwandlung von Ackerland in artenreiches extensiv genutztes Grünland: Auf der Ausgleichsfläche ist autochthones Saatgut (Wildkräuteranteil mind. 50 %) der Herkunftsregion<sup>12</sup> "Fränkisches Hügelland" für mittlere Standorte anzusetzen. Dünge-, Pflanzenschutzmittel und Pestizide sind unzulässig. Eine zweischürige Mahd mit Schnittgutabfuhr ist zu erfolgen. Der erste Schnitt ist frühestens ab Mitte Juli und der zweite Schnitt ab Ende August durchzuführen. Im jährlichen Wechsel ist über den Winter ein 20-25 % Brachestreifen stehenzulassen.

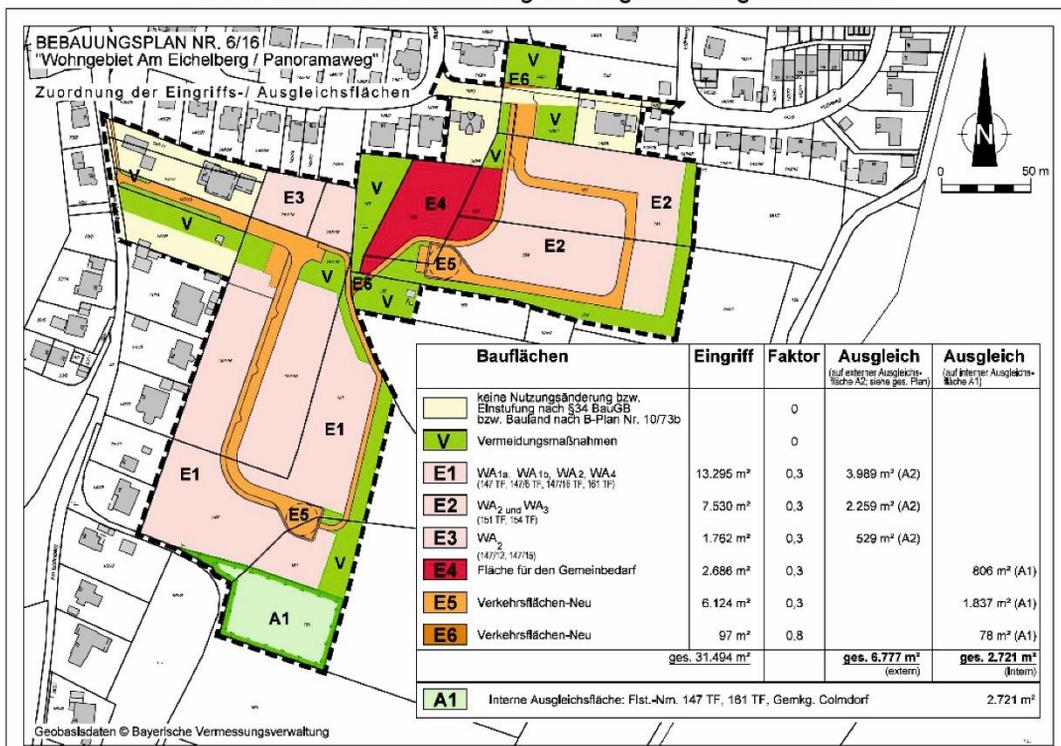
## ÜBERSICHTSPLAN "Externe Ausgleichsfläche A2" M = 1 : 5.000



Externe Ausgleichsfläche A2:  
**"Tappertaue südöstlich Thiergarten" 6777 m<sup>2</sup>**  
 (Flurstücksnummern 164 TF, 165 TF Gmkg. Thiergarten)

Ziel der Maßnahmen:  
 Herstellung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlands. Die Aufbringung von Dünger sowie die Anwendung jeglicher Art von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

## ÜBERSICHTSPLAN "Zuordnung der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen"



Zur Begleitung der Umsetzung der Vermeidungs und CEF-Maßnahmen ist während der gesamten Bauphase eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

**Vermeidungsmaßnahme 1V - Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen**

Für an das Baufeld angrenzende naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind geeignete Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen (RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920) oder ähnlich geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Zu erhaltende Bestände mit ökologischer Funktion sind während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllung und Abgrabung zu schützen.

Lagerflächen und Zufahrten sind außerhalb von Biotop-, Gehölzflächen und Lebensräumen relevanter Arten anzulegen.

**Vermeidungsmaßnahme 2V - Schutz der Feldlerche bei der Baufeldräumung**

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Abweichend davon ist eine Baufeldräumung während der Brutzeit (März bis August) nur nach erfolgreicher Durchführung von Vergrämuungsmaßnahmen und nach Freigabe durch die Umweltbaubegleitung zulässig.

**Vermeidungsmaßnahme 3V - Begrenzung der Zeiten für Gebäudeabbruch, Baumfällung/-rodung und Gehölzschnittmaßnahmen, Schutz von Fledermäusen bei Gebäudeabbruch**

Der Gebäudeabbruch sowie die Fällung/Rodung von Bäumen und Gehölzschnittmaßnahmen haben im Zeitraum von 1. Oktober bis 1. März, d. h. außerhalb der Brut und Nistzeiten von Vögeln bzw. während sich Fledermäuse im Winterquartier befinden, zu erfolgen.

Vor dem Abbruch der Gebäude muss durch die Umweltbaubegleitung eine Untersuchung der Gebäude auf Nutzungsspuren von Fledermäusen, eine Beurteilung des Quartierpotenzials und ggf. die Veranlassung weiterer Vorkehrungen erfolgen.

**CEF<sub>opt,neu</sub>-Maßnahme - Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter**

Für die betroffenen Vogelarten Haussperling und Star sind jeweils 3 Nistplätze an Bäumen oder Gebäuden im Geltungsbereich anzubringen. Dies entspricht insgesamt 6 Nistplätzen. Die Nisthilfen müssen vor Beeinträchtigung der Lebensstätten angebracht werden. Die zeitgerechte Umsetzung ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen.

**CEF<sub>o</sub>-Maßnahme - Optimierung von Feldlerchenlebensräumen in der offenen Kulturlandschaft**

Es sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Es sind 2 betroffene Bruthabitats durch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) auszugleichen. Die Eignung der Ausgleichsflächen sowie Maßnahmen (PIK) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächen müssen vor Beginn der Baufeldfreimachung hergestellt sein. Die zeitgerechte Umsetzung ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen.

Flachdächer und vergleichbar geneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von 5°) aller Gebäude/ baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen, Carports, Nebenanlagen) sind dauerhaft zu begrünen. Bei Hauptgebäuden besteht die Begrüpfungspflicht ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup>, bei Nebenanlagen, Garagen, Carports ab einer Gesamtfläche von 15 m<sup>2</sup>. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbaren Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts in Anspruch genommenen Flächen.



zu pflanzende Bäume bzw. Sträucher (nur Standortvorschlag)

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind mind. folgende Bepflanzungen vorzunehmen: 1 Baum, 2 Sträucher.

Hinweis:

Bei Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

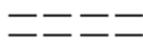
SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) einschließlich deren Zu- und Ausfahrten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen ebenfalls grundsätzlich zulässig; außerhalb unzulässig.

- St Stellplatz
- Ca Carport
- F-St Fahrradstellplatz

**Nebenanlagen** i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bis 9 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zulässig.



Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 151 Gmgk. Colmdorf zu belastende Fläche (unterirdischer Regenwasserkanal)

**Immissionsschutz:**

Festsetzungen baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- 1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Davon betroffen sind Gebäude innerhalb der unter der Festsetzung 2) aufgeführten Teilflächen.
- 2) Innerhalb der Teilflächen (A) bis (F) ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an den nachstehend aufgeführten Gebäudeselten nicht zulässig:

Teilfläche	Raumart	
	Schlafräume	Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräumen
(A)	West	Keine Anforderung
(B)	Nord, Süd, West	
(C)	Nord, Süd, West, Ost	
(D)	Nord, Süd, West	Ab 1. Obergeschoß: West

Teilfläche	Raumart	
	Schlafräume	Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Wohnküchen und Arbeitsräumen
Ⓔ	EG: Nord, Süd, West 1. Obergeschoß: Nord, Süd, West, Ost	EG: West
Ⓕ	Ab EG: Nord, Süd, West, Ost	EG: West 1. Obergeschoß: West, Süd

3) Abweichend von Festsetzung 2) gilt:

Soweit lüftungstechnisch notwendige Fenster der unter der Festsetzung 2) genannten schutzbedürftigen Räume, an einer der in der Tabelle unter Festsetzung 2) angegebenen Gebäudeseite trotz Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten angeordnet werden müssen, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z.B. Schallschutzfenster bzw. -fenstertüren in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen oder Doppelfassaden zu gewährleisten, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt dass bei gewährleister Belüftbarkeit schutzbedürftigen Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 25 \text{ dB(A)}$  und in allen weiteren schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 35 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der DIN 4109 in der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normfassung zu erfolgen.

Von den Festsetzungen unter 2) kann weiterhin abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass am betroffenen Fenster eines Schlafrumes (einschließlich Kinderzimmer) der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) einen Pegel von  $L_r = 49 \text{ dB(A)}$  nicht überschreitet.

Von den Festsetzungen unter 2) kann ebenfalls abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass am betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) einen Pegel von  $L_r = 59 \text{ dB(A)}$  nicht überschreitet.

4) Zusätzlich zu den unter Festsetzung 2) genannten Maßnahmen ist der bautechnische Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm entsprechend DIN 4109 in der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normfassung für alle weiteren Gebäude zu erstellen.

Für alle Schlaf und Kinderzimmer, bei denen nachts an keinem Fenster oder keiner Fenstertüre ein Außenpegel von  $45 \text{ dB(A)}$  unterschritten wird (gilt auch für Prognosewerte), sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel (nicht über  $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ ) mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Die Raumb- und entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. Fenstertüre die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.

**Hinweise:**

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist durch qualifizierte Fachbüros zu erstellen.

Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der schalltechnischen Untersuchung 1948\_2 des Büros abConsultants zum Bebauungsplan zu entnehmen. Zusätzlich sind in der schalltechnischen Untersuchung die Anforderungen an das Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile nach DIN 4109 und die Räume für welche Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, geschossweise angegeben.



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung (außer der zulässigen Gartenhäuser) freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).  
Aus klimatischer Sicht ist auf Großbäume zu verzichten.



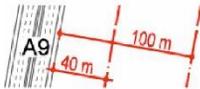
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

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

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**



Bauverbot 40 m,  
Baubeschränkung 100 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG)



Richtfunktrasse

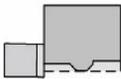
**HINWEISE ZUR DARSTELLUNG**



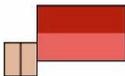
Maßzahl in Meter



Flurstücksnummer



bestehende Gebäude



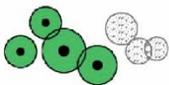
mögliche Bebauung



bestehende Grundstücksgrenze



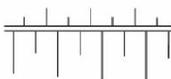
vorgeschlagene Grundstückspartitionierung



Bäume im Bestand  
Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth.



Höhenlinien



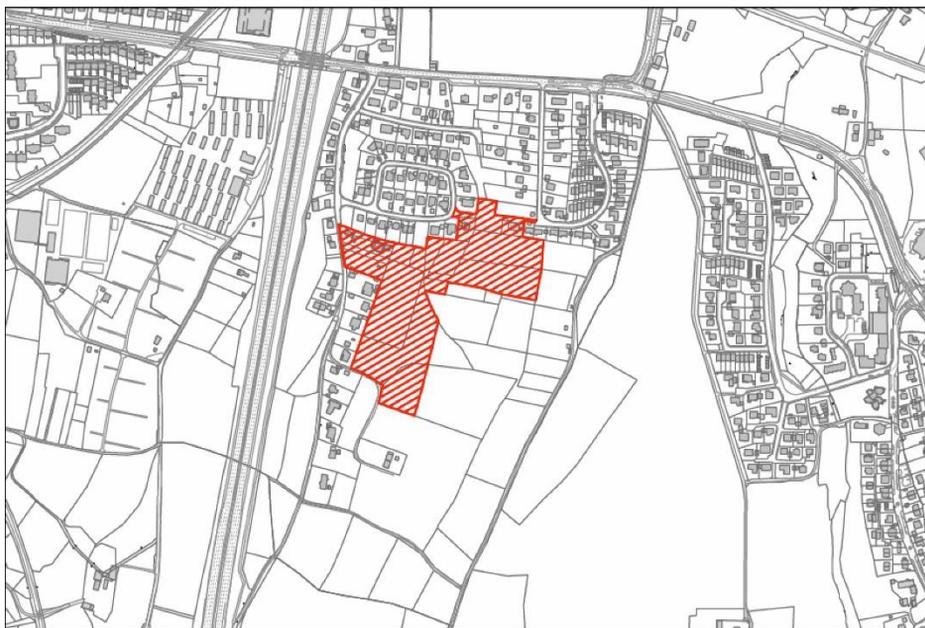
Lärmschutzwall (Böschung)

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs- und Geräuschmissionen entstehen.

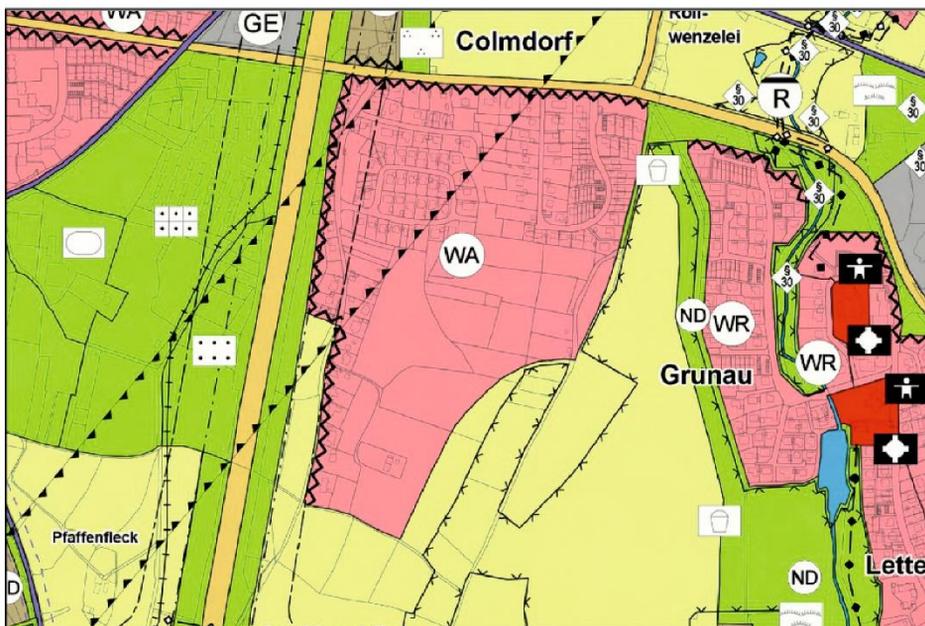
**GESONDERTE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- Begründung vom 23.01.2023 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- Schalltechnischer Bericht der Firma abConsultants GmbH, Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik vom 29.12.2021 mit Ergänzung vom 22.12.2022.

**ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10.000**



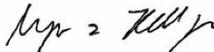
**AUSZUG AUS DEM AKTUELL WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG M = 1 : 10.000**





**Referat Planen und Bauen / Stadtplanungsamt**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6/16**  
**"Wohngelbiet Am Eichelberg / Panoramaweg"**  
 (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 10/73 a, 10/73 b und 9/79)

Bearbeitet: 	28.06.2016 zul. geä. am 23.01.2023 Datum	1 : 1000 Maßstab
Geprüft: 		
 Dienststelle	 Referat 4	
<b>Verfahrensschritte</b>		
Aufstellungsbeschluss Stadtrat (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am 20.07.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt		Nr. ....13..... vom 19.08.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. ....9..... vom 28.06.2019
- Auslegung		vom 01.07.2019 bis 29.07.2019
Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)		am 23.02.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. ....4..... vom 25.03.2022
- Auslegung		vom 04.04.2022 bis 04.05.2022
Stadtratsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)		am 15.02.2023
Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)		
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. ....3..... vom 24.02.2023
- Auslegung		vom 06.03.2023 bis 27.03.2023
Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) - Wiederholung der Auslegung		
- Bekanntmachung im Amtsblatt		Nr. ....5..... vom 06.04.2023
- Auslegung		vom 17.04.2023 bis 02.05.2023
Satzungsbeschluss Stadtrat (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am 28.06.2023
...gez. Ebersberger... Oberbürgermeister Thomas Ebersberger		Stadt Bayreuth (Siegel)
Ausfertigung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes		am 07.07.2023
...gez. Ebersberger... Oberbürgermeister Thomas Ebersberger		Stadt Bayreuth (Siegel)
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung im Amtsblatt (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am 21.07.2023
		Nr. ....10..... vom 21.07.2023
...gez. Ebersberger... Oberbürgermeister Thomas Ebersberger		Stadt Bayreuth (Siegel)

## Sonstiges

### Vermittlungshonorar

Neben dem Kaufpreis ist ein Vermittlungshonorar von 4,76 % inklusive gesetzlicher MwSt. vom Käufer aus dem Kaufpreis zu erbringen (mindestens jedoch 1.785,00 € inkl. MwSt.); fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. **Der Makler wird auch für den Verkäufer entgeltlich tätig werden.**

### Besondere Hinweise

Sollten Sie weitere Informationen zu diesem Objekt benötigen, so setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Telefon 0921 – 151 209-0. Diese Unterlagen sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz in Höhe der vollen Provision.

Unsere Aufgabe ist die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Darüber hinaus haben wir eine Aufklärungs- und Informationspflicht gegenüber unseren Interessenten und Kunden. Die vorstehenden Informationen zum Objekt wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, sind jedoch in rechtlicher Hinsicht unverbindlich. Daher übernehmen wir für deren Richtigkeit keine Haftung. Alle Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer bzw. Bauträger. Die Vorgaben im Exposé sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Bei allen Maß- und Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

## Widerrufsbelehrung

### Verbraucher haben das folgende gesetzliche Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312e Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

### Der Widerruf ist zu richten an:

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49 ▪ 95448 Bayreuth  
**[F]** 0921-151 209-0 ▪ [info@winklerundbrendel.de](mailto:info@winklerundbrendel.de)

### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogenen Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns empfangene Leistungen ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

*Ende der Widerrufsbelehrung*

## Für Ihre Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Welche zusätzlichen Kaufnebenkosten fallen an?

Neben dem notariellen Kaufpreis kommen noch einige weitere Kosten auf den Erwerber zu:

- Die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von **3,5 %**
- Für **Notar** und **Grundbucheintragungen** ca. **1,5 % bis 2 %**
- **Maklercourtage** in Höhe von **4,76 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

## Welche Unterlagen benötigen Sie für Ihre Finanzierung?

### Einkommensnachweis

- Angestellte und Beamte benötigen **drei aktuelle Gehaltsabrechnungen** ansonsten den letzten **Einkommenssteuerbescheid** und die **Steuererklärung**.
- Bei Rentnern sind der jüngste **Rentenbescheid** und der **Steuerbescheid** maßgeblich.
- Selbstständigen und Freiberuflern reicht eine **Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung** sowie ein **Einkommensteuernachweis** oder eine **aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)**.

### Legitimationsnachweis (Personalausweis oder Reisepass)

**Objektunterlagen** (werden von Winkler & Brendel Immobilien gestellt)

- In der Regel sind **Grundbuchauszug**, **Lageplan** und **Grundriss**, **Wohnflächenberechnung** sowie **Fotos** des Objektes vorzulegen.
- Bei Eigentumswohnungen ist die **Teilungserklärung** wichtig, aus der sich ablesen lässt, welche Teile des Gebäudes als sogenanntes Sondereigentum den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet sind und welche Bereiche zum Gemeinschaftseigentum gehören.
- Bei Wohnungen oder Häusern mit **Erbbaurecht** gehört dieser Vertrag ebenfalls zu den Unterlagen.



## ACHT SCHRITTE

## ACHT ZIELE

## 100 PROZENT ERFOLG

### Erstberatung

Wir setzen uns mit Ihren Bedürfnissen auseinander. Unsere Analysen des Marktes sorgen für einen soliden Start.

### Preisbewertung

Gemeinsam mit Ihnen erörtern wir Ihren Preiswunsch. Fachlich fundierte Bewertungen geben dabei Sicherheit.

### Vermarktung

Eine punktgenaue Vermarktung sorgt für Klasse statt Masse. Für Sie vermarkten wir jeweils in verschiedenen Medien.

### Besichtigungsplanung

Eine saubere Planung bei der Besichtigung ist das A und O bei der Immobilienvermittlung. Wir übernehmen das für Sie.

### Offenheit

Zuverlässige Statusreports gewährleisten Transparenz und lückenlose Information. Verlassen Sie sich auf uns.

### Kompetenz

Sie profitieren von unseren über 25 Jahren Erfahrung. Vom Wunschraum bis zur Erfüllung und Ihrem Einzug.

### Abwicklung

Wir stehen Ihnen immer zur Seite, erstellen bei Bedarf den Mietvertrag und kümmern uns um die Übergabe der Immobilie.

### Nachbetreuung

Als kompetenter Ansprechpartner bieten wir Ihnen umfassende und maßgeschneiderte After-Sales-Services.



Mitglied im  
Immobilienverband  
Region Süd e. V.



In Kooperation mit der



Stand: 11.11.2024