

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4/04 "Hans-Sachs-Straße" - Nachverdichtung (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 15/63 a)

Begründung vom 18.03.2005 zum
Verfahrensstand Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB siehe weiter unten
ab Blatt 4 des PDF-Dokuments.

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Mit Vorbescheidantrag vom 10.03.2004 wurde durch die Richtberg Hausbau GmbH die Frage gestellt, ob eine Baulücke an der Hans-Sachs-Straße mit einer Wohnanlage, bestehend aus einem viergeschossigen Wohngebäude (III + D) und dreigeschossigen Reihenhäusern (II + D), bebaut werden kann.

Die vorgeschlagene Planung entsprach hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht der vorhandenen planungsrechtlichen Situation.

Um eine künftige Bebauung und Nachverdichtung städtebaulich zu ordnen, hat der Stadtrat in der Sitzung am 29.09.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

1.3 Ziel und Zweck

Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung sieht der vorliegende Bebauungsplan eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung vor.

Die Baukörper fügen sich hinsichtlich Geländeform und Höhenentwicklung in die Umgebung ein. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, soll im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Städtebauliche Ziele sind insbesondere:

- Kosten und flächensparendes Bauen im Innenbereich
- effektive Ausnutzung bestehender Infrastruktur
- Schaffung neuer zukunftsweisender Urbanität im Stadtgebiet

Durch eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ergeben sich positive Effekte für das Umfeld und in ökologischer Hinsicht für das gesamte Stadtgebiet.

Die Grundstücke besitzen in einer guten integrierten Stadtlage noch ungenutztes Baupotential.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 2 514 m²) umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Fl.Nrn. 1935/15 und 1935/16.

2. VORHANDENE BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Für den nördlichen Bereich bestehen "alte Baulinien", festgesetzt am 05.06.1953 (RE Nr. IV/3-2609 c-23), die eine Blockrandbebauung mit 2 Vollgeschossen vorsieht.

Der südwestliche Teil liegt im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15/63 a (Inkrafttreten am 03.03.1967), der hier Garagen festsetzt.

Der überwiegende Teil des Baugrundstückes ist unbeplant.

3. PLANINHALT

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Die Bauweise ist gegliedert in

- ein freistehendes Einzel- oder Doppelhaus an der Hans-Sachs-Straße und
- einer Hausgruppe im Blockinnenbereich

innerhalb festgelegter Baugrenzen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine dreigeschossige Bebauung mit zurückgesetztem Dachgeschoss (II + D) festgesetzt;

- die zulässige Grundflächenzahl **GRZ ist 0,4**
- die zulässige Geschossflächenzahl **GFZ ist 1,0**

Als Dachform sind Satteldächer SD 15 - 25° vorgesehen.

3.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung erfolgt an der Hans-Sach-Straße in Form eines 5 m breiten privaten Erschließungsweges.

4. UMWELTBERICHT

Die überplante Fläche wird bisher überwiegend als Obstgarten genutzt. Im Zuge der Nachverdichtung wird der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand - ein Weißdorn, ein Ahorn - in der Planung berücksichtigt und durch weitere Pflanzgebote für standortgerechte Gehölze ergänzt und qualitativ verbessert.

Die Bodenversiegelung wird beschränkt, indem versickerungsfähige Beläge auf den privaten Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Versiegelung ist auf maximal 40 % der Grundstücksflächen begrenzt.

Die geplante Bauform - Südwestorientierung gewährleistet einen effektiven Einsatz von Solarenergie.

Insgesamt stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Ergänzung und eine optimale Ausnutzung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen dieses innenstadtnahen Wohngebietes dar.

Der ökologische Ausgleich erfolgt gem. § 1 a Baugesetzbuch durch die integrierte Grünordnungsplanung auf der beplanten Fläche.

5. KENNDATEN DER PLANUNG

Grundstücksgröße	ca. 2 513 m ²
davon:	
Wohnbaufläche	ca. 1 870 m ²
Grünfläche	ca. 263 m ²
Verkehrsfläche	ca. 380 m ²

5 Einfamilienhäuser als Hausgruppe
1 Einzel- bzw. Doppelhaus

Stadtplanungsamt

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4/04 "Hans-Sachs-Straße" - Nachverdichtung (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 15/63 a)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Mit Vorbescheidantrag vom 10.03.2004 wurde durch die Richtberg Hausbau GmbH die Frage gestellt, ob eine Baulücke an der Hans-Sachs-Straße mit einer Wohnanlage, bestehend aus einem viergeschossigen Wohngebäude (III + D) und dreigeschossigen Reihenhäusern (II + D), bebaut werden kann.

Die vorgeschlagene Planung entsprach hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht der vorhandenen planungsrechtlichen Situation.

Um eine künftige Bebauung und Nachverdichtung städtebaulich zu ordnen, hat der Stadtrat in der Sitzung am 29.09.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

1.3 Ziel und Zweck

Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung sieht der vorliegende Bebauungsplan eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung vor.

Die Baukörper fügen sich hinsichtlich Geländeform und Höhenentwicklung in die Umgebung ein. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, soll im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Städtebauliche Ziele sind insbesondere:

- Kosten und flächensparendes Bauen im Innenbereich
- effektive Ausnutzung bestehender Infrastruktur
- Schaffung neuer zukunftsweisender Urbanität im Stadtgebiet

Durch eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ergeben sich positive Effekte für das Umfeld und in ökologischer Hinsicht für das gesamte Stadtgebiet.

Die Grundstücke besitzen in einer guten integrierten Stadtlage noch ungenutztes Baupotential.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 2 514 m²) umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bayreuth mit den Fl.Nrn. 1935/15 und 1935/16.

2. VORHANDENE BAULEITPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Für den nördlichen Bereich bestehen "alte Baulinien", festgesetzt am 05.06.1953 (RE Nr. IV/3-2609 c-23), die eine Blockrandbebauung mit 2 Vollgeschossen vorsieht.

Der südwestliche Teil liegt im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15/63 a (Inkrafttreten am 03.03.1967), der hier Garagen festsetzt.

Der überwiegende Teil des Baugrundstückes ist unbeplant.

3. PLANINHALT

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Die Bauweise ist gegliedert in

- ein freistehendes Einzel- oder Doppelhaus an der Hans-Sachs-Straße und
- einer Hausgruppe im Blockinnenbereich

innerhalb festgelegter Baugrenzen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine dreigeschossige Bebauung mit zurückgesetztem Dachgeschoss (II + D) festgesetzt;

- die zulässige Grundflächenzahl **GRZ ist 0,4**
- die zulässige Geschossflächenzahl **GFZ ist 1,0**

Als Dachform sind Satteldächer SD 15 - 25° vorgesehen.

3.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung erfolgt an der Hans-Sach-Straße in Form eines 5 m breiten privaten Erschließungsweges.

4. UMWELTBERICHT

Die überplante Fläche wird bisher überwiegend als Obstgarten genutzt. Im Zuge der Nachverdichtung wird der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand - ein Weißdorn, ein Ahorn - in der Planung berücksichtigt und durch weitere Pflanzgebote für standortgerechte Gehölze ergänzt und qualitativ verbessert.

Die Bodenversiegelung wird beschränkt, indem versickerungsfähige Beläge auf den privaten Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Versiegelung ist auf maximal 40 % der Grundstücksflächen begrenzt.

Die geplante Bauform - Südwestorientierung gewährleistet einen effektiven Einsatz von Solarenergie.

Insgesamt stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Ergänzung und eine optimale Ausnutzung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen dieses innenstadtnahen Wohngebietes dar.

Der ökologische Ausgleich erfolgt gem. § 1 a Baugesetzbuch durch die integrierte Grünordnungsplanung auf der beplanten Fläche.

5. KENNDATEN DER PLANUNG

Grundstücksgröße	ca. 2 513 m ²
davon:	
Wohnbaufläche	ca. 1 870 m ²
Grünfläche	ca. 263 m ²
Verkehrsfläche	ca. 380 m ²

5 Einfamilienhäuser als Hausgruppe
1 Einzel- bzw. Doppelhaus

Stadtplanungsamt



ausgelegt: 29.03.05
abgenommen: 02.05.05