

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3/76
am Orlamündeweg (Änderung
Bebauungsplan Nr. 8/62, Teil-
bereich)

1.0 Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Das Änderungsverfahren wurde veranlaßt durch einen Vorbescheidantrag des Bauträgers Hausbau Bayreuth vom 7.10.1975. Planziel dieses Änderungsverfahrens ist die von der Hausbau Bayreuth gewünschte Verbesserung der Zuordnung der Stellplätze und Garagen zu den Häusern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8/62, Roter Hügel/Herzoghöhe, sieht eine Anordnung der Stellplätze in ca. 200 m Entfernung in einem eigenen Garagenhof vor. Die Stellplatzrichtzahlen, die dem seinerzeitigen Bebauungsplan zugrunde lagen, wurden in der Zwischenzeit erhöht. Die nach heutigen Verhältnissen erforderlichen Stellplätze können innerhalb der bisherigen Stellplatzausweisungen nicht mehr nachgewiesen werden.

Der bisher bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8/62 wurde vom Stadtrat am 17. 7. 1963 als Satzung beschlossen und trat vor nunmehr 12 1/2 Jahren am 17. 1. 1964 in Kraft. Das Änderungsverfahren wurde vom Stadtrat mit Beschluß vom 18. 2. 1976 eingeleitet. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 20. 9. - 20. 10. 1976.

1.2 Der Geltungsbereich wird begrenzt im Westen vom Orlamündeweg mit dem südlich anschließenden Fußweg (einschließlich), im Norden von der privaten Wegfläche Fl.Nr. 3722/17 (einschließlich) bzw. der Andechsstraße, im Süden von den Fl.Nrn. 3722/9 und 3723/1 und im Osten von dem öffentlichen Fußweg

Fl.Nr. 3740/14 (einschließlich) bzw. der südlichen und östlichen Grenze des öffentlichen Spielplatzes. Er erstreckt sich ganz oder teilweise (Teilfläche = TF) auf die nachfolgenden Grundstücke Fl.Nr. 3722/10, 3722/11, 3722/12, 3722/13, 3722/14, 3722/15, 3722/16, 3722/17, 3722/25 TF, 3723/2, 3724, 3724/15, 3726/6, 3726/12 TF, 3740/14 TF und 3740/19 TF.

2.0 Vorhandene Bauleitplanung:

Das betroffene Baugelände ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ebenso wie im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 8/62 als reines Wohngebiet ausgewiesen. Ausgewiesen sind zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach.

3.0 Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Der leicht nach Osten fallende Hang ist eine etwas verwilderte Grünfläche ohne nennenswerten Bewuchs.

3.2 Die Grundstücke sind bisher noch unbebaut.

3.3 Die Baugrundstücke befinden sich mit Ausnahme einer städtischen Fläche von ca. 25 qm im Besitz der Firma Hausbau Bayreuth.

4.0 Planinhalt:

4.1 Bauliche Nutzung:

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8/62 ist die Errichtung von 30 ca. 6,0 m breiten Reiheneigenheimen möglich; die Stellplätze sind ca. 200 m entfernt am Meraniering vorgesehen. Der Bauträger Hausbau Bayreuth beabsichtigt, in diesem Gebiet einen neuen Haustyp mit nur 4,25 m Breite einzusetzen. Im Bebauungsvorschlag des Bauträgers sind 10

normalbreite Reihenhäuser sowie 22 Einheiten des schmalen Typs vorgesehen.

Die neu ausgewiesene Bebauung weist damit eine reduzierte Frontlänge von insgesamt ca. 154 m aus, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Frontlänge betrug dagegen 198 m.

4.2 Städtebauliche Orientierungswerte:

Die Ausnutzung des Gesamtgrundstückes ist, wie schon aus der Verringerung der Frontlänge erkenntlich, geringer als im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Festgesetzt wird: | Reines Wohngebiet |
| Zahl der Vollgeschosse: | 2 - zwingend |
| Dachneigung | SD 26 / 60 ° |
| GRZ | 0,4 |
| GFZ | 0,8 |
| Stellplatzrichtzahlen: | |
| bei Anrechnung der 5 m - Garagenvorfläche | 2 ST/HE |
| ohne Anrechnung der 5 m - Garagenvorfläche | 1,3 ST/HE |
| Verwendung von 1,1 cbm Müllcontainern | |
| Errichtung einer Gemeinschaftsantennenanlage | |
| Einfriedungsverbot der seitlichen Grundstücksgrenzen bei Parzellenbreiten kleiner als 6 m. | |

4.3 Verkehr:

Im Garagenhof 1, der zur Andechsstraße hin erschlossen ist, sind 12 Garagen ausgewiesen. Sie werden von breiten Grünstreifen umgeben und sind durch Bepflanzung abzuschirmen. Der Bauträger hat zur Herstellung der Garagenzufahrt den öffentlichen Rad- und Fußweg im Bereich des Kinderspielplatzes zu verlegen. Der südlich der vorhandenen Bebauung befindliche Eigentümerweg Fl.Nr. 3722/17 bleibt in voller

Breite erhalten. Am Wendekreis des Orlamündeweges sind der Garagenhof 2 mit 17 Garagen sowie eine weitere Gruppe mit 3 Garagen vorgesehen, außerdem wurden hier die 9 erforderlichen Besucherstellplätze ausgewiesen.

4.4 Erschließung und Versorgung:

Wasser- und Stromversorgung sind ebenso wie die Abwasser-versorgung gewährleistet. Die Erschließung ist bereits vorhanden. Änderungen an den Erschließungsanlagen, bedingt durch die Zufahrt zum Garagenhof 1, gehen zu Lasten des Bauträgers.

4.5 Flächen, Kosten:

| | |
|--------------------------------------------------------|-------------|
| Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,0 ha, | |
| davon entfallen auf Bauland | ca. 0,71 ha |
| öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,11 ha |
| öffentliches Grün (Spielplatz) | ca. 0,18 ha |

Im Baugebiet können max. 32 neue Hauseinheiten errichtet werden, was eine Einwohnerzahl von ca. 90 EW und damit eine Einwohnerdichte von rd. 90 EW/ha ergibt.

Die Erschließungsanlagen sind hergestellt und abgerechnet, die vorgesehene Zahl der Bewohner war bereits seinerzeit im Plan Nr. 8/62 geplant, es entstehen somit für die Gemeinde weder Ausbau- noch Nachfolgekosten, wenn man die Verfahrensführung des Bebauungsplanes unberücksichtigt läßt.

Stadtplanungsamt:

