

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1/75 Nördliches Hussengut -  
Änderung Teilbereich Nr. 9/69

1. Erfordernis der Planaufstellung
  - 1.1 Die Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9/69 nördlich der Hundingstraße hat im Laufe der Zeit Probleme aufgeworfen. Zum Teil lagen diese bei der Fußwegerschließung, die nach dem vorhandenen Bebauungsplan durch Eigentümerwege erfolgen sollte. Die Widmung eines Eigentümerweges kann jedoch erst auf Antrag durch die Beteiligten erfolgen, deren Bereitschaft zum gemeinschaftlichen Ausbau der Wege nur selten vorhanden war. Andere Probleme ergaben sich aus beantragten Umgruppierungen von Baukörpern.
  - 1.2 Bereits 1971 wurden durch den Bauausschuß die ersten Befreiungen ausgesprochen. Ziel des Verfahrens ist, den damaligen Bebauungsplan im Hinblick auf die Befreiungen zu überarbeiten und den heutigen Gegebenheiten und Bedürfnissen anzupassen.
  - 1.3 Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsamt auf der Grundlage der bisherigen Veränderungsnachweise M 1 : 1000 überarbeitet und verbessert. Der Geltungsbereich entspricht mit Ausnahme der Erweiterung von der Mitte der Stolzingstraße bis zu deren östlicher Begrenzung dem Einleitungsbeschluß vom 26. 2. 75.

Er umfaßt alle innerhalb des im Plan vom 17. 2. 1976 dargestellten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke.

Im Geltungsbereich liegen die nachfolgenden Flurnummern:

Fl.Nrn. 4374 Teilfl., 4376 Teilfl., 4384 Teilfl., 4385 Teilfl., 4389/91 Teilfl., 4389/159, 4389/160, 4389/161, 4389/162, 4389/163, 4389/164, 4389/165, 4389/166, 4389/167, 4389/168, 4389/169, 4389/170, 4389/171, 4389/172, 4389/173, 4389/174, 4389/175, 4389/176, 4389/177, 4389/178, 4389/179, 4389/180, 4389/181, 4389/182, 4389/183, 4389/184, 4389/185, 4389/186, 4389/187, 4389/188, 4389/189, 4389/190, 4389/191, 4389/192, 4389/193, 4397, 4398, 4399 Teilfl., 4433 Teilfl., 4434 Teilfl., 4438/5, 4440 Teilfl., 4440/2, 4440/3, 4440/5, 4440/6, 4440/7, 4440/8, 4440/9, 4440/11, 4440/12, 4441 Teilfl., 4441/1, 4441/2, 4441/3, 4441/4, 4441/5, 4441/6, 4448 Teilfl., 4449, 4449/1, 4450, 4450/1, 4450/2, 4450/3, 4450/4, 4450/5, 4450/6, 4451/22, 4451/23 Teilfl., 4454 Teilfl.

## 2. Vorhandene Bauleitplanung

- 2.1 Das hier angesprochene Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen. Ebenso besteht Übereinstimmung mit dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes.
- 2.2 Das angesprochene Gebiet ist der nördliche Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9/69 Hussengut, sowie der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/70 Eubener Straße - Am Schießhaus.



Für den ruhenden Verkehr sind ausreichende Kfz.-Stellflächen bei jedem Flurstück ausgewiesen. Nachzuweisen sind 1, 3 Stellplätze pro Wohneinheit. Stellplätze bzw. Garagen werden deshalb nur innerhalb dieser Grenzen bzw. der Baugrenzen zugelassen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom; Gas und Wasser, sowie die Entsorgung (Abwasser und Müllabfuhr) sind gewährleistet. Aus Gründen des Umweltschutzes sind zum bes. Schutz des Krankenhauses ausschließlich Strom und Gas als Energieträger für die Beheizung zugelassen.

- 4.2 Der gesamte Geltungsbereich ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Bebauung erfolgt in ein- bis zweigeschossiger Bauweise einheitlich mit Flachdach. Die Gebäude werden in offener Bauweise teilweise als Einzelbaukörper, teilweise als Reihenhäuser errichtet.

GRZ mit 0,4 und GFZ mit 0,5 bzw. 0,8 entspricht den Höchstgrenzen nach § 17 der BauNVO.

Städtebauliche Orientierungswerte für das Plangebiet:

Bruttowohnbauland:	6,47 ha
Nettowohnbauland:	5,49 ha
Straßen und Wege:	0,98 ha
Anzahl der geplanten Wohneinheiten:	140 WE
Brutto - Wohnungsdichte:	21,6 WE/ha
Netto - Wohnungsdichte:	25,5 WE/ha
angenommene Belegungsnummer:	3
ungefähre Bewohnerzahl:	ca. 420 E
Siedlungsdichte somit:	$420/6.47 = 65 \text{ E/ha}$

- 4.3 Änderungen der Eigentumsverhältnisse werden erforderlich durch die Fortführung der Stolzingstraße und die Ergänzung des öffentlichen Fußwegenetzes.

Die Bereitschaft, die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, scheint nach der nunmehr erfolgten Überarbeitung des Bebauungsplanes bei den Grundbesitzern vorhanden zu sein.

- 4.4 Mit der Planverwirklichung und der Fertigstellung der Bebauung in den nächsten Jahren ist zu rechnen, da zwischenzeitlich eingegangene Bauanträge bereits von den Antragstellern auf den Bebauungsplanentwurf abgestimmt wurden.

Die Wirtschaftlichkeit der Bebauung ist durch die relativ kleinteilige Parzellierung, mit der das Gelände optimal ausgenutzt wird, gegeben. Die Kosten für die noch nicht vorhandenen Erschließungsanlagen betragen gemäß Kostenermittlung R 5/2 - T vom 2. 9. 1975 DM 400.000,--.

## 5. Rechtsvorschriften

- 5.1 Das Verfahren wird vom Stadtplanungsamt auf der Grundlage des BBauG, der BayBO und der BauNVO durchgeführt.

Die von der Stadt Bayreuth erlassene Rechtsverordnung gegen Luftverunreinigungen nach Art. 18 b Abs. 2 LStVG verbietet die Errichtung von Ölfeuerungsanlagen und anderen Heizungen mit hoher Schadsstoffemission. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches dieser Verordnung.

Stadtplanungsamt:

