

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Grünewald-/Friedrich-
Ebert-Straße
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/64)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26. 4. 1972 die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/64 beschlossen.

Die Änderung ist veranlaßt durch die zwischenzeitlich vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke.

Das Grundstück Fl.Nr. 2042/2 ist mit einer Kindertagesstätte der Evang.-Lutherischen Kirchengemeinde bebaut und wird als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG festgesetzt.

Neue Baugrenzen für das im Westen anschließende Grundstück ermöglichen eine Eckbebauung bis zu 2 Geschossen zuzüglich ausbaufähigem Dachgeschoß sowie ausbaufähigem Untergeschoß an der Südseite des südlichen Baukörpers. Hier entstehen ca. 35 bis 40 Wohneinheiten. Auf dem Baugrundstück ist nach den Richtlinien des Stadtjugendamtes ein Kleinkinderspielplatz, Mindestgröße 250 qm, anzulegen. Zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist im Austausch aus dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz eine für Parkzwecke nicht benötigte Fläche zu erwerben.

Der öffentliche Parkplatz mit Tankstelle Ecke Friedrich-Ebert-/Grünewaldstraße umfaßt die beiden städtischen Grundstücke Fl.Nr. 2038/2 und 2039. Die Parkfläche bietet Abstellmöglichkeiten für ca. 160 Kraftfahrzeuge.

Im Bereich des ausgewiesenen ins Obere Maintal führenden öffentlichen Fußweges ist zwischen der Evang.-Luth.

Kirchengemeinde und dem Bauverein eine geringfügige Arrondierung erforderlich.

Die Baugrundstücke sind als allgemeines Wohngebiet klassifiziert. Die rechtskräftigen Baugrenzen für die Grundstücke Fl.Nr. 2039 und 2040/4 sind im neuen Verfahren aufgehoben.

Das Gebiet ist voll erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/72 wird durch Grünwaldstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Roten Main und die östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2042/2 begrenzt und schließt eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha ein. Die Gesamtfläche gliedert sich auf wie folgt:

Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich öffentlicher Parkplatz	ca. 0,9 ha
Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte)	ca. 0,5 ha
Wohnbaufläche	ca. 0,4 ha

Folgende Grundstücke werden erfaßt: Fl.Nr. 1985/2, Teilfl., 1987 Teilfl., 2038/2, 2039, 2040/4, 2042/2, 2088 Teilfl.

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG sowie aufgrund der Verordnung vom 22.6.1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung vom 1.1.1969 (§§ 4,12,14,15,16,17,18,19,20,21a,22,23, u.a.), der Bayerischen Bauordnung vom 21.8.1969 (Art. 6,7,107 Abs. 4 u.a.).

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WA = allgemeines Wohngebiet

I, II, II + DG, II + DG + UG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

DG = ausbaufähiges Dachgeschoß

UG = ausbaufähiges Untergeschoß (bei Fl.Nr. 2040/4 nur an der Südostseite zulässig).

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 = Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bauweise: o = offene Bauweise

Baugestaltung: SD = Satteldach

D = Dachneigung = 35° kein Kniestock

Anbauhöhe: F.O.K. Erdgeschoß max. 50 cm
über O.K. Straße

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG:

Fl.Stück 2042/2, Kindertagesstätte der Evang.-Luth.
Kirchengemeinde.

Öffentliche Verkehrsflächen:

Fl.Nr. 2038/2 und 2039 öffentlicher Parkplatz mit Tank-
stelle

Gemäß § 5 Abs. 6 Satz 2 BBauG treten im Bereich des
Bebauungsplanes die Regelungen der Bezirksverordnung
zum Schutz von Landschaftsteilen im Oberen Rotmaintal
vom 31. 1. 1962 (RABl. Ofr. 5/62) insoweit außer Kraft,
als sie der Durchführung des Bebauungsplanes entgegen-
stehen.

Stadtplanungsamt:

