

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für den Bereich  
St. Johannis - Waldsteinring  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/61)

Die zusätzliche Ausweisung für Bauflächen, eine Verkleinerung der bisherigen Bauparzellen sowie eine Erweiterung des Friedhofes St. Johannis sind die Gründe zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/61. Eine geringfügige Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierbei erforderlich.

Auf Antrag der Grundstückseigentümer wurde in Verbindung mit einer Fertighausfirma das Änderungsverfahren mit Beschluß des Stadtrates vom 29. 9. 1971 eingeleitet. Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Eremitage-straße - Sandnerweg und Waldsteinring. Der Bebauungsplan-entwurf wurde aus den eingereichten Vorschlägen entwickelt.

Aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4/61 wurde Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen. Im gesamten Wohngebiet ist eine reine Wohnbebauung in 1- und 2geschossiger Bauweise mit Sattel- oder Walmdach zulässig.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt vom Sandnerweg über den Waldsteinring durch 2 Ringstraßen. Die Ausbaubreite der Straßen beträgt 6 m mit beidseitigen 1,5 m breiten Gehsteigen. Ein Aussichtsplatz nördlich der Wohnbebauung, angebunden an Fußgängerverbindungen, ermöglicht den Blick ins Maintal und zum Oschenberg. Der baulichen Verdichtung im gesamten Gebiet trägt der ausgewiesene Kinderspielplatz als Abschluß westlich der

Ringstraße Rechnung. Öffentliche Parkplätze und Parkbuchten für Friedhofsbesucher sind südlich und nördlich der Friedhofsanlage in ausreichendem Maße ausgewiesen.

Die Erschließungskosten belaufen sich nach den Ermittlungen des städtischen Tiefbauamtes auf 1.656.000,-- DM einschließlich Grunderwerb. Für den nördlichen Bereich des Baugebietes ist die Kanalisation nur im Trennsystem möglich, da die Leistungsfähigkeit des Hauptkanals bereits erreicht ist. Die zusätzlichen Kosten für den Regenwasserkanal sind in den Erschließungskosten bereits enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/71 erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nr. 199, 199/3, 200, 201, 202, 203, 204, 204/1, 205, 205/2, 206, 207, 207/4, 207/5, 207/8, 207/10, 207/11, 207/12, 207/13, 207/14, 207/15, 207/16, 207/17, 208, 209, 209/2, 209/3, 209/5, 210, 211, 215, 216, 221.

Verbindliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG, sowie aufgrund der Verordnung vom 22.6.1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 1.1.1969 ( §§ 3,12,14,15,16,17,18,19, 20,21a,22,23,24), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 21.8.1969 (Art. 6,7,107 Abs. 4 u.a.).

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WR = Reines Wohngebiet

Im WR sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

Maß der baul. Nutzung:

I, 1I = Z = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 GRZ = Grundflächenzahl

0,5 0,8 GFZ = Geschoßflächenzahl

Bauweise:

- o = offene Bauweise
-  = nur Einzelhäuser zulässig
-  = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  = nur Hausgruppen
- g = geschlossene Bauweise
- D = Dachneigung  $30^{\circ} - 35^{\circ}$  II;  $25^{\circ} - 30^{\circ}$  I;  
Konstr. Kniestock max. = 50 cm
  
- SD - Satteldach oder
- WD = Walmdach

Größe der Bauflächen:

Bruttowohnbauland:  $\sim 9,00$  ha  
öffentl. Verkehrs- und Grünanlagen:  $\sim 1,70$  ha  
Nettobohnbauland:  $\sim 7,30$  ha

Geplante und vorhandene Anzahl der Wohnungen:  $\sim 140$  WE

Einwohner:  $\sim 275$  EW

Einwohnerdichte:  $275/7,3$  ha =  $\sim 38$  EW/ha

Stadtplanungsamt:

