

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für den Bereich
Steinbühlweg - Herrnholzweg Nr. 7/71

Um die städtebauliche Entwicklung auf dem größeren zusammenhängenden Gelände nördlich der Donndorfer Straße zu ordnen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 2. 6. 1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/71 beschlossen. Der Plan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth entwickelt, wonach für den Planungsbereich Wohnbebauung festgesetzt ist. Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Meyernberger - und Donndorfer Straße. Im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegen teilweise rechtskräftige Festsetzungen vor, die entsprechend dem Bauzustand im wesentlichen eine 2geschossige Bebauung vorsehen. Die Konzeption der Bauträgersgesellschaft, die Eigentümerin eines Großteiles des Baugebietes ist, wurde im wesentlichen berücksichtigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Meyernberg West, wonach größtenteils Rücksicht auf die vorhandenen Wohngebäude genommen wird. Auf dem nach Süden abfallenden Gelände ist die Erstellung von 2geschossigen Reihenhäusern mit der Möglichkeit des Untergeschoßausbaues vorgesehen. Die gegliederten und durch Versetzung aufgelockerten Reihenhauspazellen fügen sich in die bestehende Bebauung gut ein. An der Donndorfer Straße ist nach Antrag durch die Bundespost und das Katholische Pfarramt St. Hedwig eine Grundstücksfläche für die Antragsteller zur Erfüllung von öffentlichem Bedarf ausgewiesen. Die Bundespost plant die Errichtung einer

neuen Ortsvermittlerstelle, die Katholische Kirche die Errichtung eines Kindergartens mit Gemeindehaus.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein allgemeines, im südlichen Teil ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Erschließungsstraßen erhalten Ausbaubreiten von ~~5,50~~ bzw. 6 m mit einseitigem, teils zweiseitigem Gehsteig von 1,50 m Breite. Öffentliche Fußwegverbindungen grenzen das Wohngebiet im Westen ab und bilden den Übergang zum bestehenden Waldgebiet.

Die Entwässerung eines Großteils des Neubaugebietes kann nur über das Baugebiet südlich der Donndorfer Straße, Wohnpark Meyernberg Südwest, erfolgen. Die Erschließungskosten belaufen sich nach Ermittlungen des Städtischen Tiefbauamtes auf 548.000,-- DM, zusätzlich der unter Anrechnung auf den Erschließungsbeitrag abgetretenen Straßenflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/71 umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1,2,2/1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 22/2, 22/3, 22/4, 23, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11, 23/12, 23/13, 23/14, 23/15, 23/16, 23/17, 23/18, 23/19, 23/20, 23/21, 24, 24/1, 25/2, 52, 53, 54, 92, ~~102, 103, 109, 109/3, 109/4, 110.~~

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 (§§ 1,3,4,12,13,14,15,16,17, 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 (§ 3 BauNVO)
- WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung:

I, II, II + U Z = Zahl der Volligeschosse als Höchstgrenze

0,4 GRZ = Grundflächenzahl

0,8 GFZ = Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

o = offene Bauweise

SD = Satteldach, Dachneigung 30 - 35°, Kniestock max.
50 cm

←→ = Firstrichtung

Größe der Baufläche:

Bruttowohnbau land ~ 6,40 ha

öffentl. Verkehrsanlagen ~ 1,15 ha

Nettowo hnbau land ~ 5,25 ha

geplante + vorhandene Anzahl der Wohnungen ~ 140

Einwohner: ~ 350

Einwohnerdichte: ~ 350 : 5,25 = 67 EW/ha

Stadtplanungsamt:

