PL - 610/35 Nr. 1/71 Bayreuth, den 3. 8. 1972
Wz/Pr

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1/71 für den Bereich Habichtweg-Bamberger Straße

Um die städtebauliche Entwicklung im Bereich Bamberger Straße - Habichtweg zu ordnen, war die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Da die Aktienziegelei ihren Betrieb einstellte, ist eine neue Situation für dieses Gebiet eingetreten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/71 wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 3.3.1971 eingeleitet. Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Bamberger Straße, Rheinstraße und Habichtweg. Das Planungsgebiet liegt am Anfang des Entwicklungsbereiches Roter Hügel - Meyernberg und gleicht sich den weiträumig geplanten Entwicklungen im dortigen Gebiet in Art und Maß der baulichen Nutzung an. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Planvorstellungen der Firma Vermögensverwaltungsgesellschaft Bayreuth und der Hausbau Bayern entwickelt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Aktienziegelei ist im reinen Wohngebiet die Errichtung eines terrassenartig gegliederten Wohngebäudes, das von 6 bis max. 19 Geschossen ansteigt, geplant. Südlich vorgelagert entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit Ladengruppen und Restaurant. Die Aufstauung des Mistelbaches zu einer Teichanlage im Süden des Wohnkomplexes setzt ein Planfeststellungsverfahren gem. Art. 31 WHG voraus. Nörd-

lich des Y-Hauses und des verlängerten Habichtweges ist die Errichtung von drei 9geschossigen Wohnblöcken eingeplant. Die nördlich des Habichtweges liegenden Flächen, die unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließen, können mit 1- bzw. 2geschossigen Einzelhäusern bebaut werden.

Die Verkehrserschließung für das Y-Haus erfolgt über die Bamberger Straße mit Verbindung durch die Tiefgarage zum verlängerten Habichtweg. Diese Straße, die später höhengleich in die Rheinstraße einmündet, übernimmt auch die Erschließungsfunktion für die 3 geplanten Punkthäuser. Die geplanten Fußwegverbindungen tragen den Bedürfnissen eines Wohngebietes, das zwischen 2 Grünzungen liegt, Rechnung. Die erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan durch Tiefgaragen und Stellplatzanlagen nachgewiesen. Für das Wohngebiet erforderliche Spielplätze sind auf den Grundstücken der Bauträger vorgesehen. Zusätzlich ist eine Kinderspielanlage auf dem städtischen Grundstück zwischen Habichtweg und Rheinstraße konzipiert.

Die Erschließungskosten belaufen sich laut Kostenermittlung des städtischen Tiefbauamtes auf 350.000,-- DM.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 2941, 2941/2, 2941/10, 2946, 2950/2, 2950/3, 3087, 3139, 3139/2, 3140, 3141, 3143, 3144, 3145, 3146, 3175, 3177, 3178, 3179, 3180, 3182, 3182/8, 3182/17, 3182/22, 3294.

Verbindliche Festsetzungen:

Gem. § 9 BBauG sowie auf Grund der Verordnung vom 22.6.1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) 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 BauNutz VO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNutz-VO)
0,4	GRZ = Grundflächenzahl
(0,8) (1,2)	GFZ = Geschoßflächenzahl
TH	Traufhöhe = 54,0 m über der natürl. Geländehöhe
	Über 380 m NN Einbau von Hausdruckerhöhungs-anlagen
o	offene Bauweise
⚠o⚠	nur Einzelhäuser zulässig u. Doppelhäuser
b	besondere Bauweise, Gebäudelänge bis ca. 180 m zulässig. Nebenanlagen, die nicht dem Wohnen dienen, sowie Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig.
D 35°	Dachneigung 35°
SD	Satteldach
FD	Flachdach

Größe der Bauflächen:

Bruttowohnbauland:	~ 5,00 ha
öffentl. Verkehrs- u. Grünanlagen:	~ 1,70 ha
Nettowohnbauland:	~ 3,30 ha

Geplante und vorhandene Anzahl der Wohnungen	~ 500	WE
Einwohner	~ 1250	WE
Einwohnerdichte: 1250/3,3 ha	~ 375	EW/ha

Stadtplanungsamt: