

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 3/70 a
Teilbereich Opelsgut

Der Stadtrat hat am 25. 2. 1970 für das Gebiet Wundersgut/Opelsgut das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/70 eingeleitet. Das südliche Planungsgebiet beim Wundersgut hat als Teilbebauungsplan bereits Rechtskraft erlangt.

Aus den damaligen Strukturuntersuchungen für das gesamte Gebiet zwischen Eubener Straße und verlängerter Furtwänglerstraße wurde seinerzeit für den Teilbereich Opelsgut ein Bebauungsplanentwurf entwickelt, der an der Stolzingstraße eine hohe Bebauung mit Wohnblöcken und Punkthäusern bis zu acht Geschossen und für den nach Osten abfallenden Hang bis zur verlängerten Furtwänglerstraße eine Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Kettenhäusern vorsah. Im Zuge der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes erfolgte jedoch eine allgemeine Reduzierung der Wohnbauflächen im Stadtgebiet, wovon auch der gegenständliche Teilbebauungsplan betroffen ist.

Der nunmehr vorliegende überarbeitete Bebauungsplanentwurf vom 6. 5. 1977, ergänzt und geändert am 20. 1. 1978, trägt den Bauflächenausweisungen des neuen Flächennutzungsplanes Rechnung. Das neue Bebauungsplankonzept beinhaltet die Bebauung der Hügelflanke östlich der Stolzingstraße. In dem neuen Bauquartier, das sich von dem bestehenden viergeschossigen Wohnblock aus ca. 220 m nach Norden erstreckt, ist die Errichtung von zweigeschossigen nach Süden orientierten Reihen- und Doppelhäusern mit Satteldächern und einer möglichen Dachneigung von

33 ° - 35 ° vorgesehen. Kleine Garagenhöfe sind bei jeder Bauzeile direkt an der Stolzingstraße angeordnet. Die kostengünstige Erschließung der Wohngebäude erfolgt über 2 m breite Eigentümerwege.

Für den bestehenden viergeschossigen Wohnblock sind westlich ein dreigeschossiger, östlich ein zweigeschossiger Anbau geplant. Die Erschließung dieses Baukörpers sowie des Opelsgutes erfolgt über eine von der Stolzingstraße abzweigende 5,5 m breite Stichstraße mit beidseitigen Gehsteigen und abschließendem Wendeplatz.

Entsprechend den früheren Strukturuntersuchungen dient das als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Areal auf Fl.Nr. 4378 als künftiger Schul- und Kindergartenstandort. Auf den Grundstücken westlich entlang der Bahnlinie Bayreuth - Neuenmarkt/Wirsberg, Fl.Nrn. 2487/1, 2488/1, 2488, 2489 und 2491 ist ein Gelände für Sportanlagen ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünflächen sind zweckgebundene eingeschossige bauliche Anlagen bei einer Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl von je maximal 0,3 zulässig. Auch die erforderlichen KFZ-Stellplätze können hier angelegt werden, wobei Flächen mit mehr als 15 Stellplätzen zu durchgrünen sind. Von der Straße im Westen und dem Bahngelände im Osten ist ein Mindestabstand der zweckgebundenen Bauten von je 10 m einzuhalten. Die Flächen für das Sportgelände sind ebenso wie die auf Fl.Nr. 2490 ausgewiesene Spielanlage nach allen Seiten durch flächenhafte und gruppenartige Baum- und Strauchbepflanzung einzugrünen. Die Erschließung dieses Geländes erfolgt über den vorhandenen auszubauenden öffentlichen Weg in Fortsetzung der Furtwänglerstraße.

Entsprechend dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes beinhaltet der Bebauungsplanentwurf auf den Grundstücken Fl.Nr. 4399 und 4400, nördlich des Baugebietes Hussengut, sowie auf Fl.Nr. 2490 an der Bahnlinie Bayreuth - Neuenmarkt/Wirsberg Bolzplätze und Kinderspielanlagen.

Die privaten Gärten im Norden des Geltungsbereiches werden als Bestand in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen. Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung sind durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Für alle übrigen Flächen bleibt die landwirtschaftliche Nutzung bestehen.

Für die Bauflächen des Bebauungsplanentwurfes sind folgende verbindliche Festsetzungen vorzusehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet
Bereich nördlich des Wohnblocks der Allzweckbauunion
zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6

Bauweise und Baugestaltung:

offene Bauweise,
Satteldach, Dachneigung 33 ° - 35 °
keine Dachaufbauten, Kniestock maximal 50 cm

In jedem Wohngebäude sind gemäß § 3 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Nebenanlagen, die nicht dem Wohnen dienen sowie Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig.

Bereich des vorhandenen viergeschossigen Wohnblocks:

Für den westlichen Anbau drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, für den östlichen Anbau zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,1

Bauweise und Baugestaltung:

besondere Bauweise, Gesamtlänge des Baukörpers maximal 100 m, Flachdach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes grenzt im Süden an das Baugebiet Wundersgut, erstreckt sich nach Norden bis an die gedachte Verlängerung des ehemaligen Weiherdammes, wird im Westen von der Stolzingstraße und im Osten von der Bahnlinie Bayreuth - Neuenmarkt-Wirsberg begrenzt.

Die folgenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Fl.Nrn. 2459/2 Teilfl., 2487/1, 2488, 2488/1, 2489, 2487 Teilfl., 2490, 2491, 4366, 4368, 4369, 4370, 4371, 4372, 4373, 4374, 4375, 4375/1, 4375/2, 4376 Teilfl., 4378, 4378/1, 4378/2, 4378/3, 4379/28, 4384 Teilfl., 4385 Teilfl., 4385/2 Teilfl., 4394/13 Teilfl., 4399, 4400, 4401, 4402, 4403, 4404, 4404/1, 4404/2, 4404/3, 4404/4, 4404/5, 4404/6, 4404/7, 4405, 4406 Teilfl., 4407 Teilfl., 4409, 4410 Teilfl.

Größe der Bauflächen:

Bruttowohnbaufläche	=	ca. 1,92 ha
öffentliche Verkehrsflächen	=	ca. 0,15 ha
Nettowohnbaufläche	=	<u>ca. 1,77 ha</u>
		=====

Geplante und vorhandene Anzahl der Wohnungen	ca.	<u>75 WE</u>
Einwohner	ca.	<u>220 EW</u>
Einwohnerdichte	ca.	<u>124 EW/ha</u>

Fläche für Schul- und Kindergartenstandort Fl.Nr. 4378	ca.	<u>1,67 ha</u>
Fläche für Kinderspiel- und Bolzplatz Fl.Nrn. 4399 und 4400	ca.	<u>1,68 ha</u>
Fläche für Kinderspielplatz und Bolzplatz Fl.Nr. 2490	ca.	<u>0,91 ha</u>
Fläche für Sportanlagen Fl.Nrn. 2487/1, 2488, 2488/1, 2489 und 2491	ca.	<u>2,57 ha</u>

Die Erschließungskosten belaufen sich nach der Ermittlung des Städtischen Tiefbauamtes vom 7. 11. 1977 auf ca. 1.100.000,-- DM

Frühere Baulinien und Baugrenzen werden durch das vorliegende Verfahren aufgehoben.

Stadtplanungsamt:

