

B e g r ü n d u n gzum Bebauungsplan Nr. 4/69 Meyernberg-West/
Teufelsgraben

Um die städtebauliche Entwicklung im Bereich Meyernberg-West/Teufelsgraben zu ordnen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 19. 2. 1969 das Stadtbaureferat beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes einzuleiten. Der im Plan vom 30. 1. 1969 dargestellte Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Holl, Kleingartenflächen südlich der Donndorfer Straße sowie den vorhandenen Waldbestand Gehauf. In seiner Sitzung am 7. 4. 1970 hat der Bauausschuß von einem Vorentwurf der Planungsgemeinschaft Nützel/Sticht vom Januar 1970 Kenntnis genommen und als Grundlage für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes empfohlen. Der Zustimmungsbeschluß zu dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 18. 4. 1970 erfolgte mit Bauausschußsitzung am 23. 6. 1970. Der westliche Teil des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes liegt auf einer Fläche die im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist. Die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich.

Das Hauptbaugebiet wird durch eine Ringstraße, verbunden mit 2 Querstraßen, von der Donndorfer Straße her erschlossen. Die Straßen haben eine Breite von 6,5 m und beidseitig einen 1,5 m breiten Gehsteig. Vorgesehen ist eine Reine Wohnbebauung zum Teil in offener und geschlossener Bauweise. Im westlichen Geltungsbereich entlang der Donndorfer Straße sind 3 scheibenförmige 8geschossige höhere Gebäude aneinandergereiht. An der Kreuzung Laimbacher Straße/Donndorfer Straße kann auf dem ehemaligen Grundstück Holl ein 5- und 8geschossiges Winkelgebäude in Verbindung mit § 21 (5) BauNVO errichtet werden. Zwischen den beiden östlich und west-

lich der Ringstraße stehenden höheren Gebäuden sind erdgeschossige Gartenhofhäuser südlich der Donndorfer Straße vorgesehen, die durch Eigentümerwege erschlossen werden. Weiter südlich entstehen, terrassenförmig abgesetzt, in L-Form ebenerdige Bungalows in Kettenbauweise. Die bauliche Abgrenzung südwestlich der Ringstraße in Anschluß an die 8geschossigen Hochhäuser bilden 2geschossige Doppelhäuser, daran anschließend erdgeschossige Winkelbauten. Östlich wird die Ringstraße begrenzt von einer Gemeinbedarfsfläche, südlich daran anschließend 2geschossige Reihenhäuser. Insgesamt können im Neubaugebiet 353 Wohneinheiten errichtet werden. Um dem Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen, sind für die Hochhausgruppen und Gartenhofhäuser Tiefgaragen, für die Ketten- und Reihenhäuser Einzel- oder Reihengaragen sowie insgesamt 53 öffentliche Parkplätze eingeplant. Da das Gesamtbaugebiet mit Flachdächern versehen wird, ist ein zentrales Heizwerk im Bereich der 3 Wohnblocks angeordnet, sodaß eine Geruchsbelästigung und Verschmutzung der Luft weitgehendst vermieden wird. Die Abwasserbeseitigung dieses Baugebietes wird wegen der Höhenlage durch eine Kanalführung im Trennsystem über das freie Feld entlang der südlichen Grenze des vorhandenen Waldgebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Bundesbaugesetz festgesetzt. Das Wäldchen ist nicht als Bauland ausgewiesen und zu erhalten.

Ein öffentlicher Fußweg ist nördlich des Wohnareals, abgesetzt von der Donndorfer Straße, ein weiterer von der Laimbacher Straße durch den Nordteil des Waldes in die geplante Ringstraße vorgesehen.

Im Bebauungsgebiet sind 4 Kinderspielplätze ausgewiesen.

Die unbebauten Flächen entlang der Bundesstraße B 22 bleiben landwirtschaftliche Grünflächen sowie eine bereits vorhandene Weiheranlage. Eine zusätzliche Zufahrt für diese Flächen von der neu auszubauenden Ringstraße ist berücksichtigt.

✓ Entlang der Stadtgrenze, südwestlich der 3 scheibenförmigen Hochhäuser, ist ein Dauerkleingartengelände ausgewiesen. Dieses wird durch eine private 4,50 m breite Stichstraße mit Wendeplatz von der Donndorfer Straße aus erschlossen.

Die gesamten Erschließungskosten werden von dem Bauträger, der Bauunternehmung Adam Nützel, vorfinanziert.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 56, 57, 58, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 117/3, 117/4, 118, 119, 125, 126, 127.

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 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 (BauNVO) vom 1.1.1969 (§§ 1, 3, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 a, 22, 23, 24 u.a.) der Fassung der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263) Art. 6, 7, 107 Abs. 4 u.a.):

WR = Reines Wohngebiet

	GRZ	GFZ	
Gartenhofhäuser	0,6 I	0,6 o	= offene Bauweise
Reihenbungalows	0,5 I	0,5 g	= geschl. "
Reihenhäuser	0,4 II	0,8 o	= offene "
Doppelhäuser	0,4 II+U	0,7 o	= offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- u. Doppel- häuser zulässig
Hohe Häuser östl.	0,3 VIII	1,0 o	= offene Bauweise
Hohe Häuser westl.	0,4 VIII 0,4 V	1,2 1,1	} g = geschl. "

in Verbindung mit § 21 a (5) BauNVO

Abweichend von Art. 6 (3 u. 4) BayBO werden gemäß Art. 7 (1) in Verbindung mit Art. 107 Abs. 4 die Abstandsflächen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Maße zugelassen:

Bei den Gartenhofhäusern: 12,5 m und 8 m;

Bei den Kettenhäusern: 7 + 3 = 10 m

Die Mindestgröße der Bauparzellen bei Gartenhofhäusern beträgt 225 qm.

Sämtliche Gebäude sind mit Flachdächern = FD vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO bis auf den Winkelbau an der Ecke Donndorfer/Laimbacher Straße als zwingend festgesetzt. Bei dem Winkelgebäude sind als Höchstgrenze V bzw. VIII Geschosse zugelassen, wenn gemäß § 21 a Abs. 5 die notwendigen Garagen unter der Geländeoberfläche (= Tiefgaragen) errichtet werden.

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist bei den 8geschossigen hohen Häusern jeweils eine Druckerhöhungsanlage einzubauen. Druckspüler sind nicht zulässig. Vorzusehen sind Spülkästen.

Straßenseitige Einfriedung: Hanickelzaun, 1 m hoch bzw. teilweise Stützmauer. Zwischenzäune 1,0 m

Für das Dauerkleingartengelände im Westen des Bebauungsplanes bestehen folgende verbindliche Festsetzungen:

o = offene Bauweise

Gartenhaus, Größe/beb. Fläche max. 18 qm (4,50 m x 4,00 m) einschl. Trockenabot und überdachter Terrassenfläche. Holz- oder Massivbauweise in gedeckter Farbe. Dachneigung 18°, Eindeckung Pappe oder Eternit in gedeckter Farbe (dunkelgrün).

Nur Trockenabot mit abflußloser Grube, Inhalt mind. 1,5 cbm. Einleitung anderer Abwässer nicht zulässig. Für die regelmäßige Entleerung ist eine vertragliche Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers vorzulegen. Für sonstige Abwässer ist ein besonderer abflußloser Sammelschacht anzulegen.

Keller- und Kamineinbau unzulässig, keine Feuerstätte, keine Garagen.

Nebenraum für Geräte und Abstellzwecke nur in besonderer, vom Gartenhaus abgesetzter Bauweise, max. 12 qm, zu den Bedingungen Ziff. 2 + 3. Weitere Gebäude oder Erweiterungen sind nicht zulässig.

Die ständige Nutzung als Aufenthaltsraum im Sinne des Art. 58 BayBO ist ausgeschlossen.

Stadtplanungsamt:
