Bebauungsplan Nr. 6/67

Begründung

zum Bebauungsplan für den Bereich Jakobstraße - Bahnhof Bayreuth - Altstadt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom 19. 6. 67 Nr. 6/67 soll auf Antrag der dortigen Grundstücksinhaber [redacted] im Bebauungsplanverfahren der lt. Regierungsentschließung vom 23. 2. 1961 festgesetzte Baulinienplan Nr. IV/3 - 2609 c 14 abgelöst werden.

Die Abgrenzungen des bearbeiteten Planbereiches liegen unter Berücksichtigung beibehaltener Planungsbestandteile im folgenden Bereich:

Im Osten Jakobstraße - projekt. Verlängerung der Spitzwegstraße zur Bamberger Straße im Süden - gegen Westen die Wörthstraße - Nordbegrenzung der von der Weissenburger Straße ausgehende Buchsteinweg bis auf Höhe der Grundstücke [redacted] an der Anliegerzufahrt mit Wendeplatz.

Dieser Plan lag dem Bauausschuß zum 20. 6. 67 für die Verfahrenseinleitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. In der gleichen Sitzung erfolgte die Zustimmung zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet - ein deutlich im Süden durch die Bahnanlage (Strecke Bayreuth - Hollfeld/Thurnau) begrenztes Gelände - nimmt das Erschließungssystem des Baulinienplanes auf und führt dabei noch zu Verkürzungen des Nebenwegenetzes.

Die an das Plangebiet als ausgebaut heranreichende Weissenburger Straße wird nach einer leichten Abschleifung nach Norden mit einer Breite von 7.50 m (1.50 m Gehweg einseitig) als wichtige interne Erschließung des nördlichen Bereiches zur Jakobstraße durchgeführt. An der Anschlußstelle Weissenburger Straße wird der Buchsteinweg als Verbindungsstraße zum Geseeser Weg eingeführt. Der dann noch nicht erfaßte kleine Nordostbereich am Rande wird durch eine Stichstraße mit Wendeplatte als Anliegerzufahrt erreicht.

Die Erschließung des südlichen Gebietsteiles erfolgt über die auszubauende Verlängerung der bestehenden Spitzwegstraße, der dabei Bedeutung über das Plangebiet hinaus als Haupterschließung zukommen wird. Diese war bereits in einer Breite von 12.50 m einschl. einem Gehweg von 2.50 m vorgesehen. Die Straßenführung wurde entsprechend dem Baulinienplan belassen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, das in seinen Grundzügen so aufgebaut ist, daß sich vom niedriger gezonten Bebauungsbereich im Norden her die Bebauung gegen den Geländeeinschnitt im Süden an der Spitzwegstraße etwas stärker verdichtet und als höherer Abschlußrand sichtbar wird.

Die drei 4-geschossigen Nord-Süd-Zeilen von Geschoßwohnungen am geplanten Brückenbauwerk und an der Spitzwegstraße markieren den Südabschluß in diesem Gebietsteil, während die gestaffelten nach Süd orientierten dreigeschossigen Zeilen im weiteren Verlauf sich unter Ausnützung des Geländebruches (alte Sandgrube) an die vorhandene Umgebung in der Höhenentwicklung angleichen.

Die Mittelzone des Baugebietes besteht aus kürzeren dreigeschossigen Staffelzeilen, die überleiten zu den zweigeschossigen Einzelhäusern in der weiträumig geplanten nördlichen Zone.

Die erforderlichen Einstellplätze sind auf den jeweils zugehörigen Baugrundstücken im Verhältnis 1:1 nachgewiesen. Dabei wurde im Bereich der südlichen verdichteteren Bebauung Wert darauf gelegt, daß die Stellplätze bei weitmöglicher Erhaltung der Freiflächen in das Gelände eingeschoben werden und oben begrünt werden können. Die vorhandenen Böschungen des Geländes bieten sich dabei dazu an.

Die Nutzungswerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Durchschnittswerte, wobei entsprechend der baulichen Gebietszonung (höhere und niedrigere Bebauung) im Einzelnen Abweichungen nach oben oder unten den Rahmen bilden.

Bruttobauland rd. (Baugebiet)	36.900 qm
Anteil Wege und Straßen rd.	5.400 qm
Nettobauland rd.	31.500 qm

Bebaubare Fläche
(einschl. Garagen u. überdeckter Stellplätze)

	rd.	7.600 qm
Garagenfläche	rd.	1.500 qm
auf GRZ u. GFZ anrechenbar		6.100 qm

daraus Grundflächenzahl

$$\frac{6.100}{31.500} = \text{rd. } 0.19$$

Geschoßflächen rd. 20.000

daraus Geschoßflächenzahl

$$\frac{20.000}{31.500} = \text{rd. } 0.63$$

Die Anzahl der auf dem Plangebiet zu erstellenden Wohneinheiten beträgt 204 (WE).

Bei einer angenommenen Belegung von 3.5 Personen pro WE ergibt es eine Personenzahl von 714 (EW). Die Einwohnerdichte je ha Nettowohnbauland beträgt 714:3.15 = 226 Personen/ha.

Die Stellplätze für Kiz betragen 204 Stellplätze zu 204 WE.

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) sowie aufgrund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG., der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (§§ 4, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23 u.a.) der Bayer. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Art. 6, 7, 107 Abs. 4 u.a.):

Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise,
geschlossene Bauweise für Flur Nr. 2981/24 und 2982.
Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0.3 und
Geschoßflächenzahl (GFZ) = max. 0.9 bei III.
Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0.3 und
Geschoßflächenzahl (GFZ) = max. 1.0 bei IV.

III und IV = 3 V und 4 V mit Giebeldach, Dachneigung 25 - 30°,
I = 1 V mit Flachdach, das gleiche gilt für Garagenbauten.

Keine Dachaufbauten, kein Kniestock - konstruktiv max. 0.50 m.
PKW-Einstellplätze, die in das Gelände eingeschoben werden,
sind oben abzupflanzen bzw. zu begrünen.

Soweit Einfriedungen vorgesehen:

Straßenseitig Eisen- oder Holzzaun 80 cm, Hecke mit Maschendraht 100 cm, seitl. oder rückwärtige Einfriedung Maschendraht 100 cm hoch.

Im Bebauungsplangebiet sind entsprechend den Bestimmungen des BBauG bodenordnende Maßnahmen nur in geringem Umfang notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flr.Nr. 2984/2, 2982/3, 3329/2, 2982, 2981/24, 2981/2, 2981/17, 2980, 2980/2, 2981/16, 2981/15 und 2979.

Aufgestellt:
Bayreuth, den 10. Juli 1967

HERETH-SUESS
ARCHITEKTEN BDA