

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5/66 b

Vereinfachte Änderung an der Königsallee

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Veranlassung und Planziele:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5/66 Neue Heimat - südlich der Königsallee - (rechtskräftig seit 26. 9. 1969) ist für das östliche Eckgrundstück Schwabenstraße / Königsallee die Errichtung einer evangelischen Kirche vorgesehen. Nach dem Ausbau des Gemeindezentrums Nikodemuskirche an der Hessenstraße bestand für dieses Vorhaben keine Realisierungsmöglichkeit mehr. Auch die katholische Kirchengemeinde nahm Abstand von der Verwirklichung eines Kirchenbaues an dieser Stelle. Es wurden daraufhin seitens der Neuen Heimat und der Grundstückseigentümerin Vorstellungen zum Bau einer Bungalowreihe entwickelt, deren Wohnbereich sich von der Königsallee abschirmt, nach Süden öffnet und an der Schwabenstraße durch eine Schallschutzmauer geschützt ist. Diese 6 Bungalows, genehmigt am 16. 11. 1976, wurden dann in den Jahren 1977/78 errichtet.

Der Antrag eines Eigentümers auf Erweiterung seines bestehenden Anwesens vom 2. 8. 1979 wurde mit Bescheid vom 5. 12. 1979 durch die Stadt Bayreuth versagt. Hier schwebt noch ein Widerspruchsverfahren.

Alle 6 Eigentümer stellten mit Gemeinschaftserklärung vom 26. 6. 1980 Antrag auf die Neufestsetzung einer Baugrenze Süd im Abstand von 3 m zum öffentlichen Fußweg.

Dies war der letzte Anstoß zur Durchführung eines vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahrens, dessen Planziel es ist, die baurechtlichen Ausweisungen an die gegebene Situation anzupassen und dabei, soweit vertretbar, die Wünsche der Eigentümer zu berücksichtigen.

#### 1.2 Verfahrenshinweise:

Für das Verfahren ist vorgesehen, die betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und dabei gleichzeitig den Bebauungsplan nach § 2 a Abs. 6 BBauG auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

#### 1.3 Planunterlagen und räumliche Geltung:

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Katasterblattes Nordost 86.1.09 und umfaßt folgende Flurnummern der Gemarkung St. Johannis: 51/1 bis 51/17, 52/1, 54/1 und 138/2.

#### 1.4 Vorausgegangene Verfahren:

Für den Bereich wurde seitens der Neuen Heimat der Änderungsentwurf vom 15. 10. 1975 (mit Stand vom 4. 11. 1975) erstellt und die Zustimmung aller betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer eingeholt. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 5/77 Königsallee (eingeleitet am 25. 1. 1978 / inkraftgetreten am 20. 6. 1980) wurde der Gehsteig in einen Rad- und Fußweg aufgeteilt.

## 2. Vorhandene Bauleitplanung:

### 2.1 Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan 1978 ist das Gebiet - wie schon vorher - als Allgemeines Wohngebiet = WA vorgesehen.

### 2.2 Bebauungsplan:

Im Bebauungsplan Nr. 5/66 (Inkrafttreten: 26. 9. 1969) ist das Gebiet als WA ausgewiesen. Der Bebauungsplan weist Baugrenzen

zur Errichtung einer Kirche und Flächen für die dazugehörigen Stellplätze aus.

3. Bestand im Geltungsbereich:

Das ebenliegende Baugebiet ist mit 6 Flachdach-Bungalows in geschlossener Bauweise bebaut. Die dazugehörigen 6 Garagen und 2 Stellplätze sind ebenfalls errichtet, ebenso die Schallschutzmauer zur Schwabenstraße. Die Grundstücke sind Privatbesitz, veräußert auf der Grundlage des Erbbaurechtes.

4. Planinhalt:

4.1 Erschließung Verkehr und Versorgung:

Die Straßenbegrenzungslinie ist festgesetzt auf den Grenzen der Fl.Nr. 54/1 Schwabenstraße und 138/2 Königsallee mit Ausnahme des Grundstückes Fl.Nr. 51/1, über welches bereits der kombinierte Rad- und Fußweg verläuft, sich aber nach h. U. im Besitz der GEWOG München (Erbbau) befindet. Beide Straßen sind in diesem Bereich fertig ausgebaut. Die verkehrsmäßige Erschließung (Garagen und Stellplätze, Besucher) sowie die Müllabfuhr sind über den Wendehammer der Frankenstraße erschlossen.\* Die Hauszugänge liegen an der Königsallee, Gartenausgänge führen auf den öffentlichen Fußweg, der die Frankenstraße mit der Schwabenstraße verbindet.\* Im übrigen Bereich besteht Ein- und Ausfahrtsverbot. Der Anschluß der Be- und Entwässerung, Strom und Gas erfolgte an das vorhandene Versorgungsnetz.

Aufgrund der im Süden liegenden sechsgeschossigen Bebauung sowie des Nachbarbeteiligungsverfahrens wird für das Baugebiet festgesetzt, das bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen: Die Errichtung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen, die mit Kohle oder Heizöl beschickt werden ist verboten. (Anmerkung: Die Häuser wurden mit Gaszentralheizung errichtet.)

#### 4.2 Bauliche und sonstige Nutzung:

Das Gebiet wird - aufgrund seiner reinen Wohnnutzung - als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, zulässig ist die Bebauung mit einem Vollgeschoß. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,5 entsprechen den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung. Praktisch werden diese Werte kaum erreicht, da sie durch sehr eng gezogene Baugrenzen eingeschränkt sind. Die Flachdachhäuser in geschlossener Bauweise können durch die vorgesehenen Erweiterungen zu Gartenhofwinkeltypen vergrößert werden. Die Erweiterungsbebauung kann bis auf 3 m an den im Süden liegenden öffentlichen Fußweg herangeführt werden.

#### 5. Rechtsvorschriften:

Die Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen durch Zeichnung und Text gem. Bundesbaugesetz (BBauG) in seiner Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGB1. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 3. 12. 1976 (BGB1. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979 (BGB1. I S. 949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15. 9. 1977 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 1. 10. 1974 sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30. 7. 1981.

Stadtplanungsamt:

