

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 14/64 für den Teilbereich  
Lotzbeckstraße und Jakob-Fuchs-Straße

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 3. 11. 1964 auf der Grundlage des Bebauungsplanes vom 10. 10. 1963 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich 99-Gärten, Hetzennest und Rabenstein beschlossen. Da für den Bereich Lotzbeckstraße und Jakob-Fuchs-Straße Bauanträge zu erwarten sind, wurde ein Teilbereich zur Fortführung des Verfahrens gebildet. Grundlage ist der Bebauungsplanentwurf des Planungsamtes vom 24. 2. 1966. Diese Planung fand die grundsätzliche Billigung des Bauausschusses am 16. 2. 1965 auf der Grundlage des Bebauungsplanes vom 13. 11. 1964.

Vorgesehen ist die Fortführung der Jakob-Fuchs-Straße in nördlicher Richtung mit einer 6 m breiten Fahrbahn und je 1,50 m breiten Gehsteigen. Die Anbindung an die Lotzbeckstraße erfolgt im nördlichen Bereich durch eine 6 m breite Fahrbahn und, soweit möglich, mit je 1,50 m breiten Gehsteigen. In der späteren Planung erfährt die Jakob-Fuchs-Straße im nordöstlichen Teil die Anbindung an den geplanten Stadtring (Verbindung zwischen Scheffelstraße und Hoffmann-von-Fallersleben-Straße). Zur Erschließung des Baugebiets sind 2 Straßenzüge mit abschließenden Wendehammern in Nordost-Südwest-Richtung verlaufend, geplant. Die der städtebaulichen Neuordnung entgegenstehenden rechtskräftigen Baulinien, mit Regierungsentschließungen vom 31. 7. 1956 Nr. IV/3 - 2609 c 181 und vom 12. 3. 1959 Nr. IV/3 - 2609 c 13 festgesetzt, werden in diesem Bebauungsplanverfahren auf-

gehoben. Vorgesehen ist zwischen Lotzbeckstraße und Bahnlinie Bayreuth-Thurnau die Schaffung von 2geschossigen Reihenhäusern mit entsprechenden Sammelgaragen. Um dem Parkbedürfnis gerecht zu werden, wurden an der Lotzbeckstraße im Geltungsbereich 25 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Im daran anschließenden südlichen Bereich ist eine 2geschossige Einzelhausbebauung möglich. Die erforderlichen Garagen und Einstellplätze sind auf jeder Bauparzelle nachgewiesen. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. Bundesbaugesetz notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1579, 1580, 1581, 1582, 2941/2, 3273, 3278, 3278/7, 3280, 3280/1, 3281, 3281/1, 3282, 3283, 3283/1, 3283/2, 3283/3, 3283/4, 3284, 3284/3, 3284/7, 3284/8, 3284/9, 3284/10, 3284/11, 3284/12, 3285/2, 3285/5.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt das

Bruttobauland rd.	45.200 qm
Straßenland einschl. öffentl. Grünfläche rd.	<u>7.400 qm</u>
ergibt ein Nettobauland von rd.	37.800 qm

Die bebaubare Fläche beträgt rd. 7.900 qm.

Daraus resultiert eine Grundflächenzahl  $\frac{7\ 900}{37\ 800} = \text{rd. } 0,208$

Geschoßflächen 15.800 qm

Geschoßflächenzahl  $\frac{15\ 800}{37\ 800} = \text{rd. } 0,42$

Insgesamt können 108 Wohneinheiten errichtet werden.

Das ergibt bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit mit 3,5 Personen = 378 Personen.

Die Einwohnerdichte je ha Nettobauland beträgt  $378 : 3,78 = 100$  Personen/ha.

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) sowie auf Grund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (§§ 3,12,14,17,18,22,23 u.a.), der Bayer. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Art. 6,7,107 Abs. 4 u.a.):

Reines Wohngebiet, offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BNVO).

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 }  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7 } = 2 V

2 V = Giebeldach, Dachneigung 30°

An der Lotzbeckstraße, Dachneigung 35° für die Grundstücke Fl.Nr. 3284/10, 3284/3, 3283/2, 3283/3, 3283/4, 3284/11, 3284/12, 3283/1, 3283/Teilfl., 3284.

keine Dachaufbauten, kein Kniestock max, 60 cm konstruktiv  
straßenseitige Einfriedung: Drahtzaun/Holzzaun 80 cm Höhe

Der Charakter des Baugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Bauweise für Eigenheime und 2-Familienhäuser bestimmt.

Bei den Doppelhäusern wird die maximale Frontlänge über beide Häuser hinweg auf 19 m festgelegt.

Die Traufhöhe beträgt jeweils 6 m gemessen von O.K. Straße.

Dachgeschoßausbauten für Wohnzwecke nach den Bestimmungen der BayBO sind nur zu 50 % der nutzbaren Dachgeschoßfläche und als Zubehörräume zu den darunterliegenden Wohnungen zulässig.

Ein Dachgeschoßausbau als selbständige Wohnschicht ist nicht zulässig.

Die Gesamterschließungskosten belaufen sich auf rd.  
655.000,-- DM.

Planungsamt:

