

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Meyernberg-Süd - Laimbach

Um gemäß § 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) die städtebauliche Entwicklung im Bereich Meyernberg-Süd - Laimbach zu klären und die Festlegung über Art und Maß der baulichen Nutzung anhand eines verbindlichen Bauleitplanes zu fixieren, wurde der Bebauungsplan Nr. 11/64 vom 11. 10. 1965 aufgestellt. Das Planungsgebiet liegt im Süden von Meyernberg. Es wird begrenzt im Norden von der Meyernberger Straße, im Westen von der Laimbacher Straße, im Osten und Süden von einer neu auszubauenden Erschließungsstraße. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist dieser Bereich als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit Beschluß des Bauausschusses vom 14. 7. 1964 wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Stadtteil Meyernberg-Süd eingeleitet. Die Bayer. Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH als Eigentümerin der Fl.Nr. 123 und 123/2 hat eine beschränkte Ausschreibung für die städtebauliche Lösung vorgenommen. In der Sitzung des Bauausschusses vom 9. 2. 1965 wurde der **abgeänderte** Entwurf des Preisträgers zur Kenntnis genommen und das Stadtbauamt mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Auf der Grundlage dieser Planung soll die weitere Bearbeitung und das Verfahren fortgeführt werden.

Die Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die von der Meyernberger Allee abzweigt und wieder in diese über die Laimbacher Straße mündet. Diese Straße erhält eine Breite von 2 Fahrbahnen mit 6 m und beidseitigen Gehsteigen mit

je 1,50 m. Die Straßenführung ist so gewählt, daß weitgehendst auf die topographischen Verhältnisse Rücksicht genommen wurde. Ein Teil dieser Straßenführung ist die bestehende Fußwegverbindung von Meyernberg nach Laimbach mit Einmündung in die Bundesstraße. Im Bebauungsplan wurde auf Zu- und Ausfahrten in die Bundesstraße aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs verzichtet. Die Erschließungskosten für Straßen- und Kanalbauten sowie Grunderwerb einschließlich der Fußwegverbindungen belaufen sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf rd. 1.400.000,-- DM.

Um den Belangen der Fußgänger Rechnung zu tragen, ist entlang der Bundesstraße die Anordnung eines 2,5 m breiten Fußweges geplant, der später seine Fortsetzung und Anbindung an den städtischen Gehsteig in Höhe der Aktienziegelei erhält. Die im Baugebiet zur Erschließung notwendigen Stichstraßen sind entlang der Laimbacher Straße als Eigentümerwege ausgewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine gemischte Wohnbebauung vor. Im nördlichen Bereich entlang der Meyernberger Straße sind je 4 achtgeschossige Punkthäuser geplant. Nach Süden hin schließt sich eine 3geschossige bzw. 2geschossige Zeilenbauweise an. Im südlichsten Bereich sind erdgeschossige Gartenhofhäuser ausgewiesen. Den Abschluß des Bebauungsplanes bilden 1 1/2geschossige Einfamilienhäuser. Die erforderlichen Einstellplätze wurden für jeden Baukörper getrennt anhand eines Stellplatzplanes nachgewiesen. Entlang der Laimbacher Straße ist zur Erschließung der 3geschossigen Zeilenbauten eine ringförmige Einbahnstraße mit 4,50 m Breite vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist entsprechend der Forderung der Bayer. Bauordnung (BayBO) ein Kinderspielplatz eingeplant. Das gesamte Gelände steigt von Süden

nach Norden. Der Höhenunterschied beträgt rd. 30 m. Der in nördlicher Richtung verlaufende Fußweg wird von öffentlichen Grünflächen eingefaßt.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 3118 und 3119 befindet sich ein Wäldchen, dessen Bestand im Flächennutzungsplan übernommen wurde und das als wesentliches Gliederungselement in der Landschaft gesichert werden sollte. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan fixiert. Für die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3118 sind 2geschossige Baukörper ausgewiesen. Die Parzellierung dieses Grundstücks wurde mit dem Grundstückseigentümer abgesprochen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt das

Bruttobauland rd.	130 500 qm
Straßen und Wege rd.	19.000 qm
Grünflächen	<u>6.000 qm</u>
ergibt ein Nettobauland von rd.	105.500 qm

Die bebaubare Fläche für sämtliche Baukörpertypen beträgt rd. 18.900 qm

Daraus resultiert eine Grundflächenzahl $\frac{18\ 900}{105\ 500} = \text{rd. } 0,18$

Geschoßflächen 44 000 qm

Geschoßflächenzahl $\frac{44\ 000}{105\ 500} = \text{rd. } 0,42$

Insgesamt können 352 Wohneinheiten errichtet werden. Das ergibt bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit mit 3,5 Personen = 1 230 Personen.

Die Einwohnerdichte je ha Nettobauland beträgt $1\ 230 : 10,55 = 116$ Personen/ha. Die nachgewiesenen Kfz-Stellplätze betragen 368 \cong 352 Wohneinheiten.

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 (§§ 3,12,14,17,22,23 u.a.), der Bayer. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Art. 6,7,107 Abs. 4 ua.):

Reines Wohngebiet (WR), offene Bauweise

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

Dachform und Dachneigung:

bei U + E (Gartenhofhäuser) Flachdach

bei 1 V, 2 V, 3 V Giebeldach 15⁰, Eindeckung Wellasbestzementplatten

bei 8 V Flachdach

keine Dachaufbauten, kein Kniestock max. 60 cm konstruktiv
straßenseitige Einfriedung: Eisen- oder Holzzaun 80 cm Höhe

Im Bebauungsplan sind entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes zum Teil bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 56, 58, 59, 59 1/2, 60, 60/1, 61, 112,112/2, 112/3, 112/4, 113, 121, 123, 123/2, 123/3, 123/4, 123/5, 124, 125, 125/2, 125/3, 125/4, 125/5, 125/6, 125/7, 127, 3108, 3118, 3119, 3118/6, 3125 und 3126.

Planungsamt:

