

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9/62 Mainstraße - Schulstraße

Mit Beschluß des Bauausschusses vom 26. 6. 1962 wurde das Stadtplanungsamt beauftragt, auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 8. 6. 1962 einen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Brunnen-, Schul-, Mittel- und Mainstraße ordnet. Die rechtskräftigen Baulinien aus dem Jahre 1946, die bereits eine gewisse Sanierung und Arrondierung in Aussicht genommen haben, sind in diesem Bebauungsplanverfahren zum Teil aufzuheben und der städtebaulichen Ordnung entsprechend neu festzusetzen. Entsprechend dem Verkehrsbedürfnis ist der Durchstich der Mainstraße zur Wiesenstraße über die Schulstraße geradlinig in einer Breite von 6,50 m geplant. Die Anlage eines Gehsteiges an der Nordseite der Mainstraße und eine großzügige Grünflächenplanung in Verbindung mit der Mainüberdachung Gustav-von-Meyer-Straße ist im Bebauungsplan dargestellt.

Aufgrund einer Voranfrage hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 9. 10. 1967 den Projekten A und B entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanentwurfes vom 8. 6. 1962 zugestimmt und die anzustrebende städtebauliche Neuordnung durch den Abbruch der Altbebauung und die Errichtung einer neuen durchgehenden Platzwand entlang der Mainstraße begutachtet.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Block A) gegenüber dem Stadtkernring und in Anlehnung an die Rathausbebauung ist eine Punktbildung mit einem 8geschossigen

Gebäude und einem daran anschließenden 2geschossigen Ladenriegel städtebaulich erwünscht. Der Nachweis der Stellplätze für dieses Bauobjekt erfolgt in Form einer Tiefgarage. Die Zu- und Ausfahrt zu der Tiefgarage ist über die Mainstraße verkehrsgünstig orientiert. Der Baumbestand entlang des Mainbettes ist weitgehendst zu erhalten und bei der Schaffung der neuen Außenanlage landschaftsgärtnerisch zu ergänzen.

Für den Block B wird eine Bautiefe von 10 m für die Brunnen- und Schulstraße festgelegt. Für die Platzwandbildung entlang der Mainstraße wird aufgrund der Voranfrage vom 9. 10. 1967 eine Giebeltiefe von 11 m festgesetzt. Die Nutzungswerte in dem Planungsgebiet Block B liegen über den nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BNVO) zulässigen Höchstwerten. Im Mittel ergibt sich eine Geschoßflächenzahl für den Block B von 2,65. Die angestrebten Werte werden somit nach § 17 Abs. 8 BNVO im Bebauungsplan ausdrücklich festgelegt. Zur Erreichung einer optimalen städtebaulichen Lösung ist diese Ausnutzung noch vertretbar, wenn die rückwärtigen Hofflächen von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Bauwerken freigehalten werden. Die Geschoßzahl wird mit 4 Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Im Bereich der Brunnenstraße zwischen Wohnhaus Hübsch und Grundstück Weidenhammer wird die vorhandene Bebauung von 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß beibehalten. Die Traufhöhen sind im Bebauungsplan festgelegt. Der Nachweis der Stellplätze muß entweder in Form einer Tiefgarage, einer Beteiligung an einem Parkhaus oder durch Ablösung erfolgen. Hierüber hat der Stadtrat noch zu entscheiden. Die Anlieferung bzw. Zufahrt muß über im Bebauungsplan durch Pfeile dargestellte Hofeinfahrten erfolgen. Der Kinderspielplatz wird im südlichen öffentlichen Grünbereich ausgewiesen.

Eine Bautiefe von 12 m entlang der Schulstraße ist nur dann nach § 31 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) zulässig, wenn die nicht bebauten rückwärtigen Flächen von Fl.Nr. 1318/3, 1318/2, 1357, 1358 und 1360 zu einer Gemeinschaftsanlage verschmolzen werden bzw. die Gemeinschaftsanlage anderweitig rechtlich gesichert wird.

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Kanalumbau	90.000,-- DM
b) Straßenbau	108.050,-- DM
c) Beleuchtung	4.550,-- DM
d) Planung und Bauleitung	7.504,-- DM
e) Unvorhergesehenes	<u>10.896,-- DM</u>
	221.000,-- DM
	=====

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1316, 1317, 1318/Teilfl., 1318/2, 1318/3, 1356, 1357, 1358, 1360, 1362, 1363, 1364, 1374, 1375, 1376/Teilfl., 1378/Teilfl., 1984/3/Teilfl., 1984/10/Teilfl.

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 10 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 (§§ 7,12,14,16,17,18,19,20,22,23,24 u.a.), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. 8. 1962 (Art. 107 Abs. 4 u.a.):

Für die Grundstücke Fl.Nr. 1362, 1374, 1375, 1363, 1364, 1318/3, 1318/2, 1357, 1358, 1360, 1318/Teilfl., 1317/Teilfl., 1316/Teilfl., 1376/Teilfl., 1356/Teilfl. wird gemäß § 17 Abs. 8 BNVO ausdrücklich festgesetzt:

Traufhöhe an bestehenden Gebäuden entlang

der Mittelstraße für Haus-Nr. 14 und 16	h = 12,00 m
der Brunnenstraße für Haus-Nr. 3 und 5	h = 7,00 m

Für Neubauten Block A und B:

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BNVO, geschlossene Bauweise gemäß § 22 BNVO.

Block A

VIII Vollgeschosse mit Flachdach Traufhöhe = 23,00 m
II Vollgeschosse mit Flachdach Traufhöhe = 6,50 m
Gebäude mit überwiegend gewerblich genutzten Räumen.

Block B

IV Vollgeschosse Traufhöhe = 12,00 m
bei II+D Traufhöhe = 7,00 m
Dachform: Satteldach, Dachneigung ca. 36°, keine Dachaufbauten, engobierte Pfannen.
Nebengebäude und Garagen im Hofraum nicht zulässig.
Keine Einzäunung. Keine oberirdischen Stellplätze.
Bei IV Vollgeschossen kein Dachgeschoßausbau in Verbindung mit Art. 61 BayBO zulässig.

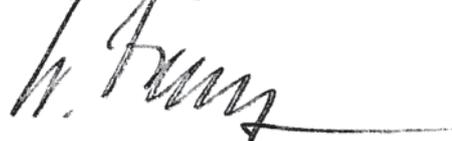
Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt (IV).
vorhandene Vollgeschosse (II+D)

Tiefgarage

Nachweis gemäß Art. 62 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen BStMdl vom 2. 4. 1962 ist für den gesamten Geltungsbereich erforderlich.

Eine Bautiefe von 12 m ist nach § 31 Abs. 1 BBauG dann zulässig, wenn die nicht bebauten rückwärtigen Flächen von Fl.Nr. 1318/3, 1318/2, 1357, 1358, 1360 zu einer Gemeinschaftsanlage verschmolzen werden bzw. die Gemeinschaftsanlage anderweitig rechtlich gesichert wird.

Stadtplanungsamt:



Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen entfällt unter den Verbindlichen Festsetzungen "Block B":

"Nebengebäude und Garagen im Hofraum nicht zulässig.
Keine Einzäunung. Keine oberirdischen Stellplätze. "

Bayreuth, den 10. 9. 1968
Stadtplanungsamt:

