

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3/62 zwischen Insel-/Leersstraße,
Grüner Baum und Bahnlinie Bayreuth-Warmensteinach

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 23. 1. 1962 auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 5. 1. 1962 nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes beschlossen. Die Grundstücke Fl.Nr. 2471, 2469/2, 2468/2 wurden von der Deutschbau zum Zwecke der Errichtung von Wohnungen erworben. Der Stadtrat hat der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Inselstraße, Grüner Baum und verlängerter Leersstraße für den dargestellten Geltungsbereich auf der Grundlage des Planes vom 3. 4. 1962 zugestimmt. Der Bauausschuß hat am 25. 2. 1969 dem Bebauungsplanentwurf vom 11. 2. 1969 zugestimmt.

Vorgesehen ist vorwiegend eine 4geschossige Bebauung entlang der auszubauenden Leersstraße. Im Einmündungsbereich der Leersstraße in die Straße Grüner Baum ist an der Nordseite eine 6geschossige Punktbebauung möglich. Im Süden auf dem Grundstück Fl.Nr. 2424 ist eine 3geschossige Baukörperanordnung vorgesehen. Die erforderlichen Abstandsflächen sind zwischen Fl.Nr. 2469/2 und 2422/1 gegenseitig zu sichern. Insgesamt können 117 Wohneinheiten errichtet werden. Die Stellplätze für die Wohnbebauung sind zum Teil in Tiefgaragen, zum Teil in oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen nachgewiesen. 10 öffentliche Parkplätze werden in einer Parkbucht an der Leersstraße geschaffen. Zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 2468 (Deutschbau) und 2384 (Götschel) ist zur Realisierung des Bebauungsplanes ein flächengleicher Grundstücksaustausch notwendig. Die südlich angeordnete 2ge-

schossige Reihenhausbebauung wird über eine zu verlängernde neu auszubauende 5,5 m breite Straße erschlossen. Die Fortführung eines 3 m breiten öffentlichen Fußweges an der Westseite des Grundstücks Fl.Nr. 2467 (Freistaat Bayern - Gefängnisverwaltung) mit Einmündung in die Leersstraße ist eingeplant. Die Leersstraße selbst ist mit einer Fahrbahnbreite von 7,5 m und 2 Gehsteigen mit je 2,25 m vorgesehen. Im nördlichen Geltungsbereich ist das Kreuzungsbauwerk des Stadtringes mit einer Anbindung an das Industriegelände geplant. Für den Linksabbieger ist an der Kreuzung eine eigene Spur vorgesehen. Die vorhandenen Industriegleisanschlüsse zur BAYWA und die Bahnlinie Bayreuth - Warmensteinach ist mit einem Brückenbauwerk zu überführen.

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Anlehnung an den Flächennutzungsplan ein Industriegebiet, für die restlichen Bauflächen ein Mischgebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1260/Teilfl., 1260/3/Teilfl., 2376/Teilfl., 2382/Teilfl., 2384, 2422/1, 2424, 2426/Teilfl., 2433/2/Teilfl., 2434, 2435/Teilfl., 2459, 2460, 2460/2, 2460/8, 2460/9, 2460/10, 2460/11, 2460/12, 2460/13, 2460/14, 2460/15, 2462, 2462/2, 2462/3, 2462/4, 2462/5, 2462/6, 2462/7, 2462/8, 2462/9, 2462/10, 2462/11, 2462/12, 2462/13, 2462/14, 2462/15, 2463, 2467/Teilfl., 2468/2, 2468/4, 2469/2, 2470, 2470/2, 2471, 2472, 2472/1, 2549/Teilfl., 2555/2/Teilfl., 2740.

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 (§§ 6,9,12,14,17,18,19,20,21,22, 23 u.a.), der Verordnung zur Änderung der Verordnung über

die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.11.1968, der Bayer. Bauordnung vom 1.8.1962 (Art. 6,7,107 Abs. 4 u.a.):

Mischgebiet (MI)

geschlossene Bauweise für Fl.Nr. 2384/Teilfl., 2468/2/Teilfl., 2469/2/Teilfl., 2460/9, 2460/11/Teilfl., 2460/14/Teilfl., 2462/15, 2463/Teilfl.

offene Bauweise für Fl.Nr. 2384/Teilfl., 2422/1, 2424, 2434, 2468/2/Teilfl., 2469/2/Teilfl., 2470, 2471.

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	)	II	0,4	)	III	0,4	)	IV
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8	)		1,0	)		1,1)	
		)		0,4))	
		)		1,2	)			)	VI

Bei II, III und IV Geschossen Dachneigung 35°, engobierte Pfannen,

bei VI Geschossen Flachdach,

Firstrichtung bzw. Stellung der Gebäude wird verbindlich festgelegt,

kein Dachgeschoßausbau bei II, III und IV Geschossen,

keine Dachaufbauten, kein Kniestock max. 50 cm konstruktiv.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 Abs. 4 BNVO als zwingend festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude mit Firstrichtung wird verbindlich festgesetzt.

Industriegebiet (GI)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
Baumassenzahl (BMZ) 9,0

Straßenseitige Einfriedung: Im Bereich der Wohnbebauung entlang der verlängerten Leersstraße - Grüner Baum und Straßenanschluß Industriegebiet keine Einfriedung;
sonst Maschendraht mit Stahlrohrsäulen 1,50 m

Zwischenzäune zum Nachbarn: Im Bereich der Wohnbebauung keine Einfriedung;
sonst Maschendraht 1,50 m mit Stahlrohrsäulen

Die Erschließungskosten belaufen sich lt. Kostenermittlung
des städtischen Tiefbauamtes auf

a) verlängerte Leersstraße	348 000,-- DM
b) Wendeplatz Matrosengasse	23 500,-- DM
c) öffentlicher Fußweg Matrosengasse - Leersstraße	78 500,-- DM
d) Teilstück Stadtring (geschätzt)	2 350 000,-- DM
	<hr/>
	2 800 000,-- DM
	=====

Stadtplanungsamt:

