

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 15/63 a für den Bereich
Sendelbach-, Hans-Sachs-, Nobel- und Prieserstraße
(Teilbereich)

Das Stadtbaureferat wurde mit Beschluß des Bauausschusses vom 15. 10. 1963 beauftragt, einen Bebauungsplan gemäß §§ 2 ff. Bundesbaugesetz (BBauG) für den Bereich Nürnbergger-, Prieser-, Sendelbach-, Cosima-Wagner-Straße zu erstellen. Außerdem wurde mit dem Bauausschußbeschuß vom 29. 9. 1964 die Durchführung der Nobelstraße bis zur Prieserstraße begutachtet. Planungs- und baurechtliche Untersuchungen des gesamten Planungsbereiches haben ergeben, daß eine städtebauliche Neuordnung im obengenannten Teilbereich nur durch eine flächenmäßige Umlegung bzw. Neuvermessung und -begrenzung mehrerer Grundstücke erreicht werden kann. Die der städtebaulichen Neuordnung entgegenstehenden rechtskräftig festgesetzten Baulinien gemäß RE vom 13.7.1956 Nr. IV/3 - 2609 c 4 in Verbindung mit Deckblatt vom 9.1.1956 und RE vom 7. 2. 1957 Nr. IV/3 - 2609 c 8 sollen in diesem Bebauungsplanverfahren zum größten Teil aufgehoben und neu festgesetzt werden.

Die vorhandene Sendelbach- und Prieserstraße wird aus verkehrstechnischen Überlegungen als Erschließungsstraße nicht herangezogen. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch die Hans-Sachs- und Nobelstraße sowie durch eine Verbindungsstraße zwischen beiden. Die Fahrbahnbreiten sind mit je 6 m und beidseitigem Gehsteig vorgesehen. Zur Erschließung des Geländes des Jean-Paul-Vereins ist eine Stichstraße baulinienmäßig eingeplant. Im wesentlichen ist eine Bauweise mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß

möglich, lediglich entlang der Sendelbachstraße und Einmündung der Prieserstraße ist eine 3- bzw. 4geschossige Bauweise zugelassen. Die erforderlichen Einstell- und Abstellplätze sind im Verhältnis 1 : 1 nachgewiesen.

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Ermöglichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich notwendig. Dieser umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1935/8, 1935/15, 1936, 1938, 1938/2, 1938/4, 1938/5, 1938/6, 1938/7, 1938/8, 1938/11, 1938/21, 1939, 1939/2, 1939/3, 1939/4, 1939/5, 1939/6, 1939/7, 1939/8, 1939/9, 1940, 1940/2, 1940/3, 1940/4, 1940/5, 1941, 1942, 1942/2, 1945, 1951.

Festsetzungen gemäß §§ 9 und 10 BBauG sowie auf Grund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (G VBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965, der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (§§ 3,12,14,16,17, 18,19,20,22,23), der Bayer. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Art. 107 Abs. 4):

Reines Wohngebiet (WR), offene Bauweise (Ausnahmen: Grundstücke Fl.Nr. 1940/4, 1941, 1942/2, 1945: Hausgruppen mit über 50 m Gesamtlänge entsprechend den Baugrenzen möglich).

Grundflächenzahl (GRZ) generell 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) " 0,7

Dachform: Bei 2 V + D und 3 V + D = Giebeldach 36° Dachausbau bis 50 % möglich

Bei 2 V, 3 V kein Kniestock = Giebeldach 30°	} kein Dach- ausbau
Bei 4 V " " = Zeltdach 30°	

Kniestock: Konstruktion 50 cm, keine Dachaufbauten, Dachgeschoßausbau 50 % bei 2 V + D und 3 V + D gemäß Art. 2 Abs. 5 Bayer. Bauordnung.

straßenseitige Einfriedung: Holzzaun bzw. Hecken in gestreuter Pflanzung

seitl.u.rückw. Einfriedung: Maschendraht 80 cm hoch

Die Erschließungskosten für den Bereich des Bebauungs-
planes einschließlich Grunderwerb und Straßenbau be-
laufen sich auf rd. 330.000,-- DM.

Planungsamt:

i.v. F. J. H.

Anhang zur Begründung vom 8. März 1966:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28. 9. 1966 den von den Trägern öffentlicher Belange und von den tätig gewordenen Personen vorgebrachten Bedenken und Anregungen stattgegeben. Demzufolge ist folgende Ergänzung der Begründung vom 8.3.1966 unter gleichzeitiger Ergänzung des Bebauungsplanes veranlaßt:

Der mögliche Dachausbau bis 50 % hat als Berechnungsgrundlage die nutzbare Dachgeschoßfläche unter Beachtung des Art. 61 BayBO. Die Nutzung dieser Fläche als selbständige Wohnschicht ist nicht erlaubt.

Für die Grundstücke des Jean-Paul-Vereins Bayreuth Fl.Nr. 1941, 1942, 1942/2 und 1945 werden unter Auflagen folgende Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BBauG nach Art und Umfang vorgesehen:

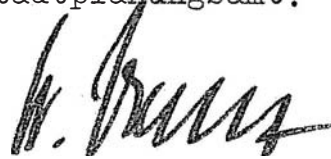
- 1) Erweiterungs- und Neubauten zur Erfüllung sozialpädagogischer Aufgaben des Vereins sind bei Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gestattet, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:
 - a) die für die Gesamtfläche der obengenannten Grundstücke festgesetzte Geschoßflächenzahl von 0,7,
 - b) die durch die Baugrenzen angezeigten Gebäuderichtungen bzw. rechtwinkelige Zuordnung,
 - c) die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO.
- 2) Für Neubauten auf Fl.Nr. 1945 und Teilstück Fl.Nr. 1942 ist Flachdachbauweise möglich.

Die Bebauung der unter 2) genannten Grundstücke hat unter dem Gesichtspunkt einer städtebaulichen Akzentuierung zu erfolgen.

In Würdigung des Einspruches von Eigentümer Fl.Nr. 1935/8 wurden die Baugrenzen auf Fl.Nr. 1938/2 und 1938/4 geändert.

Die Kosten für bodenordnende Maßnahmen (einschließlich Neuvermessung, Beurkundung und Vollzug, Entschädigungen für Einzäunungen, Rechte etc.) betragen rd. 25.000,-- DM.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Bruns', is written over the typed name of the Stadtplanungsamt.