

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan im Bereich der Gemeinde Wolfsbach
zwischen Bundesbahn und Bundesstraße 85

Um eine finanzschwache Gemeinde durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben finanziell zu kräftigen, beschloß der Gemeinderat von Wolfsbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 des BBauG.

Mit dem Bebauungsplan vom 24. 5. 1963 soll die Frage der Bebauung zwischen Bundesstraße 85 und Bundesautobahn geklärt und untersucht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke der Flur-Nr. 84, 84/1, 73/2, 43/2.

Die im aufgestellten Bebauungsplan erfaßte Fläche von ca. 65.000,- qm soll in der Hauptsache der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Nur im südlichen Teil sind 2 Einzelwohnhäuser für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen.

Nachfolgende nähere Bestimmungen über Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 des BBauG werden wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE)

Offene Bauweise, zulässig sind Gewerbebetriebe und Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen. Ausnahmsweise werden zugelassen: Wohnhäuser für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Grundflächenzahl (GRZ 0,8)

Geschoßflächenzahl (GFZ 1,2)

Dachausbildung: Betriebs- und Werkhallen sowie Verwaltungs- und Bürogebäude
Sattel- oder Flachdach (Pultdach)
Dachneigung: 8°
Eindeckung: Dachpappe oder Ähnliches
Traufhöhe max. 6,30 m

Wohngebäude: Satteldach, 25° Neigung
Eindeckung mit engobierten Pfannen
ohne Dachaufbauten.

Ferner wird folgendes festgesetzt:

- 1.) Die im Bebauungsplan an den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Bundesstraße eingetragenen, grün schraffierten Sichtflächen sind von allen baulichen Anlagen, sowie von jeglichen sichtbehindernden Ablagerungen, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln usw., die eine Höhe von 1,20 m über Straßenoberfläche überschreiten, freizuhalten.
- 2.) Die am Innenrand der Kurve bei km 76,550 eingetragene grün schraffierte Sichtfläche ist bis zur Oberkante des Spitzgrabens abzutragen und von allen baulichen Anlagen sowie jeglichen sichtbehindernden Ablagerungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.
- 3.) Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünfläche zwischen der Bundesstraße und den Standplätzen an der Erschließungsstraße außer den Sichtflächen wird durch eine starke Bepflanzung als Blendschutz vorgesehen.

Zusätzliche Baubeschränkungen sind durch die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baulinien gegeben.

Zur Erschließung des Baugebietes ist die Anlage einer 6 m breiten Parallelstraße zur Bundesstraße 85 erforderlich, abzweigend von der B 85, ca. 300 m vor Ortseingang, wiedereinmündend in der Nähe des Gemeindeweges nach Thiergarten. Der Gemeindeweg selbst wird von der Parallelstraße aufgenommen.

Die notwendigen Abstandsflächen von der Bundesautobahn und Bundesstraße sind als Grünflächen mit einer abschirmenden Bepflanzung zum Industriegebiet hin vorgesehen.

Als Einfriedigung der Grundstücke zur Bundesautobahn und zur geplanten Parallelstraße ist verzinktes Eisengeflecht in Rohrrahmen, mit Betonsäulen in Höhe von 1,20 m geplant. Zwischen den einzelnen Grundstücken kann Maschendraht in gleicher Höhe verwendet werden.

Die Erschließungskosten belaufen sich:

1. Kanalbau	ca.	114.000,--	DM
2. Wasserleitung	"	30.000,--	DM
3. Straßenbau	"	60.000,--	DM
4. Beleuchtung	"	5.000,--	DM
5. Unvorhergesehenes und Bauleitung	ca.	<u>30.000,--</u>	<u>DM</u>
		239.000,--	DM
		=====	

Bayreuth, den 29. 3. 1965


Kurt Baumann
Architekt
Bayreuth
Albert-Preu.-Str. 11
Telefon 5944