Pl - 610 Nr. 5/63 Bayreuth, den 31. 1. 1964
Sti/Fi

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Pl 610 Nr. 5/63 vom 29.11.1963

Nach dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist an der äußeren Kulmbacher Straße reines Wohngebiet ausgewiesen. Im Hinblick darauf, daß im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 3688/14, 3688/2, 3688/4, 3688/11, 3688/8 und Teilfläche 3688/12 eine gewerbliche Nutzung bereits vorhanden ist, werden diese Flächen gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BNVO) vom 26. 6. 1962 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine von der B 85 nördlich abzweigende 9,25 m breite Erschließungsstraße mit davon östlich und westlich abzweigenden 7,5 m breiten Wohnstraßen. In der Planung wurde die Begradigung und Verbreiterung der B 85 ab LVA-Sanatorium Herzoghöhe bis zur Ortsdurchfahrt vorgenommen. Die Anlage einer Tankstelle ist im östlichen Bereich eingeplant und wird von der Wohnbebauung durch die Schutzzone der 40 kV-Hochspannungsleitung getrennt. Die Bebauung sieht eine 2geschossige Bauweise in Form von Einzel-, Reihen- und Zeilenbauten vor. Im nordöstlichen Bereich sind erdgeschossige Fertigteilhäuser ausgewiesen. Die Garagen hierzu werden im Untergeschoß untergebracht. Die erforderliche Anzahl der Abstell- und Einstellplätze ist vorgesehen. Gemäß § 3 BNVO vom 26.6.1962 können Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden. Der erforderliche Schutzbereich für die die nordwestliche Ecke des Baugebiets überquerenden Hochspannungsleitungen, die

nach Angabe BELG noch in diesem Jahr auf eine höhere Betriebsspannung umgestellt werden sollen, wurde eingehalten.

Der Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 3688/2, 3688/4, 3688/5, 3688/6, 3688/7, 3688/8, 3688/9, 3688/10, 3688/11, 3688/12, 3688/13, 3688/14, 3688/15, 3647 1/2, 3703 1/2, 3702 1/2, 1134, 3684, 3689, 3689/1, 3690/3 und 3690.

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG sowie auf Grund der Verordnung vom 22. 6. 1961 zu § 9 Abs. 2 BBauG, der BNVO vom 26. 6. 1962 §§ 3, 8, 17 u.a., der Bayer. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Art. 6, 7, 107 Abs. 4 u.a.):

A. Reines Wohngebiet (WR), offene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4)
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4) 1 V

GRZ 0,4)
GFZ 0,7) 2 V

GRZ 0,3)
GFZ 0,9) 3 V

B. Gewerbegebiet (GE), offene Bauweise

Für Grundstück Fl.Nr. 3688/14, 3688/2, 3688 1/4, 3688/11, 3688/8 und Teilfläche 3688/12

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8)
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8) 1 V

GRZ 0,8)
GFZ 1,2) 2 V

Dachneigung: Bei 1 V Flachdach, bei 2 V Giebeldach
keine Dachaufbauten, kein Kniestock

Straßenseitige Einfriedung: Holzzaun oder Eisenzaun 1 m hoch

Zwischenzäune zum Nachbarn: Maschendraht 1 m hoch

Die Erschließungskosten belaufen sich auf:

1. Begradigung der Kulmbacher Straße (Umbau der B 85)	500.000,-- DM
2. Erschließung des Baugebiets	445.000,-- DM
	945.000,-- DM

Planungsamt:

W. Kurz