

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8/66 für eine Teilfläche aus
dem Grundstück Fl.Nr. 1810 an der Wichernstraße

Der Bebauungsplan Nr. 8/66 vom 18. 1. 1967 hat 2 Verfahren
zum Inhalt:

- a) Änderung des im Flächennutzungsplan vorgesehenen
Schulstandortes
- b) Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
für eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 1810.

Nach dem rechtskräftig genehmigten Flächennutzungsplan der
Stadt Bayreuth war auf dem Grundstück Fl.Nr. 1810/Teilfläche
östlich der Wichernstraße die Errichtung einer Schule ge-
plant. Nach neueren Untersuchungen wird festgestellt, daß
der Schulstandort ungünstig am Rand der Wohnbebauung Birken -
Quellhöfe liegt. Der neue Schulstandort ist nach Demontage
des Geleisanschlusses für das Gaswerk im Bereich Franken-
gut und Eichendorffring zu den Wohnbereichen Birken, Quell-
höfe, Prieserstraße, Jean-Paul-Straße wesentlich günstiger
orientiert.

Die Landeswohnungsfürsorge Bayreuth hat eine Teilfläche aus
dem Grundstück Fl.Nr. 1810 im Ausmaß von ca. 17 250 qm er-
worben und beabsichtigt, diese Fläche einer Bebauung zuzu-
führen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die
bereits ausgebaute Wichernstraße, an deren Ostseite abge-
setzt die zusätzliche Anlage eines Gehsteiges einschließ-
lich Stellplätze geplant ist. Die innere Erschließung des
Baugebietes ist in Form von 2,50 m breiten Eigentümerwegen
vorgesehen. Insgesamt werden 29 erdgeschossige Wohneinheiten

in 4 Wohnzeilen und 4 Einzelbaukörpern errichtet. Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Anlehnung an die vorhandene Bauweise ein 2geschossiger Baukörper ausgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze sind in Form von je 2 x 15 Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Sämtliche Häuser, außer dem 2geschossigen Baukörper, werden mit einem Flachdach versehen. Die Beheizung der Häuser und die Warmwasserversorgung erfolgt durch Gasthermen.

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 (§§ 3,12,14,16,17,18,19,22,23 u.a.), der Bayer. Bauordnung vom 1.8.1962 (Art. 6,7,107 Abs. 4 u.a.):

Reines Wohngebiet

geschlossene Bauweise für Fl.Nr. 1810/Teilfläche

Grundflächenzahl (GRZ)=0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ)=0,4 bei I
Grundflächenzahl (GRZ)=0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ)=0,7 bei II

II = 2 V = Giebeldach, Dachneigung 30°

I = 1 V = Flachdach bei Fl.Nr. 1810/Teilfläche

keine Dachaufbauten, kein Kniestock max. 60 cm konstruktiv

straßenseitige Einfriedung: Holzzaun 80 cm, Hecke mit
Maschendraht 100 cm

seitl. u. rückw. Einfriedung: Maschendraht 100 cm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/66 vom 18. 1. 1967 umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1810/Teilfläche und Fl.Nr. 1808/6.

Die Erschließungskosten belaufen sich auf 38.000,-- DM. Nicht inbegriffen sind die Kosten für die Herstellung der Eigentümerwege und die bereits ausgebaute Wichernstraße.

Stadtplanungsamt:

