

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2/66 für den Bereich südlich der Wölfels-Ziegelei auf der Grundlage des Entwurfes vom 11. 7. 1968 unter Berücksichtigung des Deckblattes vom 8. 10. 1968

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 11. 1. 1966 der Erweiterung des Baugebietes Meyernberg-Süd für die Grundstücke Fl.Nr. 3112/Teilfläche, 3118/Teilfläche, 3119 und 3119/2 auf der Grundlage des Planes vom 5. 1. 1966 bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt. Die Grundstückseigentümer, [REDACTED], beabsichtigen, auf den vorgenannten Flur-Nummern auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 11. 7. 1968, der die Billigung des Bauausschusses am 16. 7. 1968 fand, eine 2-, 3- und 4geschossige Bebauung zu errichten. Auf Antrag der Grundstückseigentümerin [REDACTED] wurde das Deckblatt vom 8. 10. 1968 gefertigt mit der Maßgabe, insgesamt 110 Wohnungen zuzulassen. Die Zustimmung wurde vom Bauausschuß am 22.10.1968 erteilt. Insgesamt werden im Geltungsbereich 126 Wohnungen erstellt. Für den angrenzenden nördlichen und westlichen Teil sind Baulinien und Baubeschränkungen im Bebauungsplan Nr. 10/63 (genehmigt mit RE vom 2. 7. 1965 Nr. IV/3 - 5212/2 - 2/65) bzw. Bebauungsplan Nr. 9/66 (genehmigt mit RE vom 18. 10. 1967 Nr. IV/3 - 5212/2 - 5/67) festgesetzt. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Weiterführung der Sauerbruchstraße mit abschließenden Wendehammer. Eine Zufahrt und Erschließung von der B 22 ist nicht möglich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Hauptabfangsammler Meyernberg. Entlang der B 22 ist eine Fußwegverbindung zum Baugebiet Meyernberg-Süd - Laimbach mit

Anschluß an die Aktienziegelei geplant. Ein weiterer Fußweg wird aus dem Bauquartier Rubezahlweg angebunden.

Auf dem Grundstück Nützel wird entsprechend der gegebenen topographischen Verhältnisse ein Hanghaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten errichtet. Die gestaffelte Bauhöhenentwicklung geht über 4 Geschosse hinweg, wobei durch den vorhandenen ca. 6 m hohen Damm an der Nord- und Westseite des Grundstücks nur 2 Geschosse die Straßenoberkante der Virchowstraße überragen. Die Zufahrt für die Pkw-Einstellplätze erfolgt auf der Ebene des 3. Geschosses. Die Einfriedung zu dem Grundstück [REDACTED] ist durch die notwendig werdende Stützmauer gegeben. Ansonsten ist im Bereich der Grundstücke [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ein Drahtzaun mit Heckenhinterpflanzung ausgewiesen. Eine Einfriedung an der verlängerten Sauerbruchstraße ist nicht zugelassen.

Im Bebauungsplan wurden die Attikahöhen aufgrund des Straßenprojektes und des vorhandenen Geländes festgelegt und werden Bestandteil der Satzung. Zur Vermeidung der Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 22 ist die parallel zur B 22 verlaufende Sauerbruchstraße mit einer niedrigen Hecke ganzflächig abzugrenzen. Ebenso ist durch eine entsprechende Bepflanzung der Gehweg gegenüber der B 22 abzugrenzen. Diese Forderungen wurden mit Schreiben des Straßenbauamtes Bayreuth vom 22. 10. 1968 erhoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 123/5/Teilfläche, 123/109/Teilfläche der Gemarkung Meyernberg, 3109 Teilfläche, 3112/Teilfläche, 3112/2/Teilfläche, 3118/Teilfläche, 3119, 3119/2, 3125/2/Teilfläche.

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 (§§ 3,12,14,15,17,18,19,20, 22,23), der Bayer. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Art. 6,7, 107 Abs. 4 u.a.):

Reines Wohngebiet (WR), geschlossene Bauweise (g)

Für Grundstück Fl.Nr. 3118/Teilfl. wird offene Bauweise (o) festgelegt.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3) für Grundstücke Fl.Nr. 3119,
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,62) 3119/2, 3112/Teilfläche

GRZ 0,3) für Grundstück Fl.Nr. 3118/Teilfläche [REDACTED]
GFZ 0,63)

Im Bereich der Überbauung der öffentlichen Fußwegverbindung auf Grundstück Fl.Nr. 3112 sind zur Sicherung der Kanalsole bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Seitl. u. rückwärtige Einfriedung: Hecke mit Maschendraht ohne besondere Vorkehrung Böschungseigung mind. 1:1,5.

Stadtplanungsamt:

