

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10/63 südlich der
Meyernberger Allee, nordwestlich der
Wölfels-Ziegelei

Mit Beschluß des Bauausschusses wurde das Stadtbauamt mit der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für das Gelände zwischen der Bundesstraße 22 und der Meyernberger Allee im Bereich der Wölfels-Ziegelei beauftragt.

Der Bebauungsplan Nr. 10/63 vom 7. 8. 1964 sieht die Ausweisung von reinem Wohngebiet gemäß § 3 der Bau-nutzungsverordnung (BNVO) in Anlehnung an den Flächen-nutzungsplan der Stadt Bayreuth vor. Im nördlichen Bereich ist für eine Teilfläche aus Fl.Nr. 3128, be-grenzt durch das Zubringergleis der Ziegelei und der Meyernberger Straße Mischbaugebiet ausgewiesen. Vor-gesehen ist die Bebauung parallel zur Meyernberger Straße mit 2geschossigen, zum Teil versetzten Bau-körpern. Im südlichen Bereich sind erdgeschossige Häuser mit Innenhöfen ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über eine 7 1/2 m breite, mit einseitigem Geh-steig angelegte Straße mit abschließendem Wendehammer. Eine Fußwegverbindung ist vom Wendehammer zur Bundes-straße 22 geplant. Die erforderlichen Einstellplätze sind in Form von Sammelgaragen und die Abstellplätze zum Teil vor den einzelnen Bauparzellen vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 3123, 3124, 3118/3, Teilfläche 3119, 3119/3, 3119/2, 3112, 3112 1/2 und 3122.

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

Reines Wohngebiet (WR), offene Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 }
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4 } = 1 V 0,4 } = 2 V
0,7 }

Dachneigung: Bei 2 V Giebeldach mit 30°
bei 1 V Flachdach

keine Dachaufbauten, kein Kniestock

F.O.K. max. 50 cm über O.K. Straße

Straßenseitige Einfriedung: Massiver Eisenzaun oder Holzzaun 80 cm hoch

Zwischenzäune zum Nachbarn: Maschendraht 80 cm hoch

Zulässig Dachgeschoßausbauten bei 2 V für Wohnzwecke nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung, soweit die Dachgeschoßflächen nicht für Abstell- und Trockenräume benötigt werden und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Planungsamt:

