

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan im Bereich der Birken, Hegel-
und Schlegelstraße, Eichendorffring und der ge-
planten Sendelbachstraße

Um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und zu leiten, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes im obigen Bereich erforderlich. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth entwickelt und stellt die Randbebauung, begrenzt durch die Bahnlinie Bayreuth - Thurnau und das Anschlußgleis zum Gaswerk, dar. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 24. 4. 1962 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §§ 2 ff. BBauG beschlossen.

Die Planung sieht die Errichtung von 3 5-geschossigen Punkthäusern mit 2 4-geschossigen langgestreckten Baukörpern im Bereich der Einmündung Eichendorffring in die Birkenstraße vor. Zusätzlich sind Reiheneigenheime geplant. Insgesamt werden 93 Mietwohnungen und 73 Reiheneigenheime geschaffen. Die erforderlichen Abstellplätze und Garagen sind entsprechend der Reichsgaragenordnung ausgewiesen.

Das Baugebiet wird durch die Weiterführung des Eichendorffringes mit Einmündung in die Birkenstraße erschlossen. Die Birkenstraße selbst erfährt im nördlichen Bereich eine Verbreiterung. Die Hegelstraße führt senkrecht auf den Eichendorffring. Eine direkte Verbindung mit einem Rad- und Fußweg wird zum neuen Schwimmbad geschaffen. Im Geltungsbereich ist weiterhin die Ausweisung der Parkplätze für die Schwimmschule ersichtlich. Die Verbindung der Hegelstraße zum Eichendorffring erfolgt mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn und einem einseitigen

1,5 m breiten Gehsteig.

Vor den Ladengruppen am Eichendorffring ist eine Ausbuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche als Abstellfläche notwendig.

Kinderspielplätze und -wiesen sind in ausreichender Zahl und Fläche eingeplant. Bodenordnende Maßnahmen werden gemäß §§ 45 bis 84 BBauG notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pl 610 Nr. 6/62 umfaßt die Grundstücke Flur-Nr. 1891/3, 1886, 1892, 1891, 1891/1, 1893, 1892/1, 1892/2, 1897, 1872, 1873, 1877, 1819/68, 1875/4, 1891/5, 1877, 1877/4, 1819/29, 1819/172, 1819/146, 1819/147, 1819/148, 1819/149, 1819/128, 1819/150, 1819/151, 1819/152, 1819/153, 1819/154, 1819/155, 1819/169, 1819/121, 1819/173, 1819/127, 1819/165, 1819/126, 1819/161, 1819/37, 1819/162, 1819/42, 1819/44, 3329/2.

Art und Maß der baulichen Nutzung für das Baugebiet werden gemäß § 9 BBauG zusätzlich wie folgt festgelegt:

Reine Wohnbebauung, offene Bauweise, zugelassen sind nur Wohngebäude und Läden für den täglichen Bedarf, an den dafür vorgesehenen Stellen

Grundflächenzahl (GRZ 0,4) = 2 W	GRZ 0,3 = 4 ⁺ W
Geschoßflächenzahl (GFZ 0,7)	GFZ 1,0 = 5 W

Dachneigung: Bei 5-geschossigen Baukörpern, Läden und Garagen ist die Ausbildung eines Flachdaches erforderlich. Bei allen anderen Baukörpern Giebeldach 30 °.

Dacheindeckung: Flachpfannen engobiert.

Keine Dachaufbauten, Dachgeschoßausbau bis zu 50 % der überbauten Grundfläche, keine zusätzliche Wohnung im Dachgeschoß, kein Kniestock.

Für die Mietwohnungen ist im Bereich der Birkenstraße, Eichendorffring keine Einfriedung zugelassen. Die Reihenhäuser werden straßenseitig mit verzinktem Maschendraht max. 1,0 m, nahtlosen Pfostenrohren 1 1/4 " mit Heckenhinterpflanzung eingefriedet.

Die Erschließungskosten belaufen sich auf:

Grunderwerb	161.180,-- DM
Straßenbau	313.805,-- DM
Kanalisation	153.275,-- DM
Straßenbeleuchtung	14.450,-- DM
für Unvorhergesehenes und Bauleitung	<u>86.290,-- DM</u>
	729.000,-- DM =====

Kanaltechnisch muß darauf hingewiesen werden, daß für die tiefer liegenden Häuser entlang des Anschlußgleises zum Gaswerk vom Bauträger ein Privatkanal zur Birkenstraße hin zu bauen ist, um eine Entwässerung dieser tiefer liegenden Baukörper zu ermöglichen.

Planungsamt:

