

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan im Bereich nördlich der
Meyernberger Chaussee

I. Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu dienen und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen zu fördern, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 12. 10. 1961 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §§ 2 ff. BBauG beschlossen. Der aufgestellte Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth entwickelt. Mit dem Bebauungsplan vom 5. 10. 1961 soll die Frage der Bebauung nördlich der Meyernberger Chaussee geklärt und untersucht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flur-nr. 3304, 3127/11, 3127/2, 3127, 3127/10, 3132 1/11, 110, 62 1/2, 62, 66, 70 1/2, 75 1/2, 71, 72 63 1/2, 63, 63 1/3, 63 1/5, 63 1/2.

Im östlichen Teil sollen auf städt. Grundbesitz Wohnungen für den Bund der Kinderreichen errichtet werden. Zur besseren Grundstücksausnutzung des Bebauungsplanes sind verschiedentlich bodenordnende Maßnahmen notwendig. Die Anlage eines Kinderspielplatzes im Nordostteil des Bebauungsplanes ist vorgesehen.

Nachfolgende nähere Bestimmungen über Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 BBauG werden wie folgt festgesetzt:

Reines Wohngebiet (WR)

Offene Bauweise, zulässig sind nur Wohngebäude und Läden für den täglichen Bedarf

Grundflächenzahl (GRZ 0,4)

Geschoßflächenzahl (GFZ 0,6)

Dachausbildung 30 °, Eindeckung mit engobierten Pfannen ohne Kniestock und ohne Dachaufbauten

Ein Dachgeschoßausbau ist nur bei 2-geschossigen Gebäuden bis zu 50 % der nutzbaren Dachgeschoßfläche und nur zur Erweiterung der in den Vollgeschossen enthaltenen Wohnungen und als Bestandteil dieser zulässig.

Insgesamt können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 57 zweigeschossige Einfamilienhäuser errichtet werden. Als vordere bzw. straßenseitige Einfriedung ist ein Harnickelzaun mit 80 cm vorgesehen. Die Zwischenzäune zum Nachbarn können im Maschengewebe in gleicher Höhe ausgeführt werden. Zusätzliche Baubeschränkungen sind durch die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baulinien gegeben. Zur Erschließung des Baugebietes ist die Anlage einer halbkreisförmigen Straße, abzweigend von der Meyernberger Chaussee, wieder einmündend in die Meyernberger Chaussee, notwendig. Das innere Baugebiet wird von einer 9 m breiten Straße mit einer Wendepalte erfaßt. Die Wendepalte wird mit der Meyernberger Chaussee durch einen Fußweg mit einer Breite von 3,50 m verbunden. Parallel zur Meyernberger Chaussee ist die Anlage einer 4,50 m breiten Verbindungsstraße mit einem einseitigen 1,0 m breiten Gehsteig erforderlich. Aus Gründen der Sicherheit der Fußgänger ist die Neuanlage eines Gehsteiges entlang der Meyernberger Chaussee vorgesehen. Die Erschließungskosten belaufen sich auf:

1. Grunderwerb	123.000,-- DM
2. Kanalbau	159.300,-- DM
3. Straßenbau	335.407,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	17.000,-- DM
5. Unvorhergesehenes und Bauleitung	<u>85.293,-- DM</u>
	720.000,-- DM
	=====

Planungsamt:

H. Krause