

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan im Baugebiet Quellhöfe
südlich der Bahnlinie Bayreuth-Thurnau-
Hollfeld und südlich der Albert-Schweitzer-Straße

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 12. 9. 1961 und 26. 6. 1962 das Stadtbauamt beauftragt, einen Bebauungsplan zum Zwecke der Abrundung des Baugebietes und zum Teil der Ergänzung der vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen zu erstellen. Der Bebauungsplan vom 4. 6. 1962 wurde gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauung südlich der Albert-Schweitzer-Straße ist mit 2geschossigen Doppelhäusern und Einzelbaukörpern mit den jeweils notwendigen Garagen und Einstellplätzen vorgesehen. Die eingetragenen Grenzabstände sind verbindlich einzuhalten. Die Erschließung erfolgt von der bereits ausgebauten Albert-Schweitzer-Straße. Die Anlage eines 1,5 m breiten Gehsteiges an der südlichen Straßenbegrenzung ist baulinienmäßig ausgewiesen.

Die Bebauung südlich der Bahnlinie Bayreuth-Thurnau-Hollfeld wird mit 3 erdgeschossigen und mit 8 2geschossigen Reihenhäusern ermöglicht. Die Straßenbreite der Verbindungsstraße zwischen Rotkreuz- und Friedensstraße beträgt 6 m. Die Erschließungsstraße senkrecht davon abzweigend beträgt 5 m. Die Einstellplätze sind in Form von Sammelgaragen ausgewiesen. Das Grundstück der Evang.-Luth. Kirchenverwaltung mit der Fl.Nr. 1810/2 östlich der Friedensstraße ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Festsetzungen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BNVO):

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

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

Reine Wohnbebauung, offene Bauweise, zugelassen sind nur Wohngebäude und ausnahmsweise Läden für den täglichen Bedarf an der hierfür mit "L" ausgewiesenen Stelle.

Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt gemäß § 17 Abs. 4 BNVO.

Giebeldach 30⁰, kein Kniestock, keine Dachaufbauten
Straßenseitige Einfriedung: Hanickelzaun 80 cm hoch
Zwischenzäune zum Nachbarn: Maschenzaun 80 cm hoch

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

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke

- a) südlich der Albert-Schweitzer-Straße Fl.Nr. 1792/15, 1792/14, 1792/16, 1792/13, 1794/4, 1794/3, 1794/2, 1794/5, 1794, 1794/6 und 1791
- b) südlich der Bahnlinie Bayreuth-Thurnau-Hollfeld Fl.Nr. 1832/11, 1832/3, 1832/6, 1832/5, 1832/7, 1832/8, 1832/9, 1832/10 und 1810/2.

Die Erschließungskosten belaufen sich für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei Schmidt und der Gehsteiganlage Albert-Schweitzer-Straße auf:

a) Grunderwerb	29.000,--	DM
b) Kanalisation	47.000,--	DM
c) Straßenbau	62.420,--	DM
d) Straßenbeleuchtung	5.950,--	DM
e) Gehsteig Albert-Schweitzer-Str.	10.000,--	DM
f) 10 % für Unvorhergesehenes	15.630,--	DM
g) 3 % für Bauleitung	<u>5.000,--</u>	<u>DM</u>
	175.000,--	DM
	=====	

Nicht inbegriffen ist die zum früheren Zeitpunkt hergestellte Albert-Schweitzer-Straße.

Planungsamt:

