

Stadt Hof
Fachbereich Stadtplanung
Karolinenstraße 17
95028 Hof

Hof/ Saale am 08.02.2024

Betrifft: **Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB
für den Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bauprojekt: **Wohnquartier an der Äußeren Bayreuther Straße
mit 56 Wohneinheiten u. mind. 56 Stellplätzen,
auf dem Grundst. Flur Nr. 2553 u. 2556, Gemarkung Hof**

Vorhabenträger: VVG Vogtländische Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG
 vertr. d. Herrn Stefan Vorsatz
 Am Gewerbering 3
 08538 Weischlitz OT Geilsdorf

Titel: **Erläuterung zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Das geplante Bauvorhaben sieht vor, auf dem Grundstück Flur Nr. 2553 u. 2556, Gemarkung Hof, Äußere Bayreuther Str. 35, vier Mehrfamilienwohngebäude, bezeichnet als Haus A,B,C und D, mit jeweils 14 Wohneinheiten, in der Form von „Punkthäusern“, bzw. Gestalt einer „Stadt-Villa im Park“, zu errichten. Die Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern stellt im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur ein schlüssiges Konzept dar.

Die Gebäude fügen sich harmonisch in die Bebauung der Umgebung und in das Baugrundstück in Hanglage ein. Die Anordnung der Häuser ist an die vorhandene Topographie angepasst und berücksichtigt dabei den Baumbestand auf dem Grundstück. Die Mehrfamilienhäuser sind auf dem Grundstück von der Höhenlage her ab gestaffelt platziert und auf Lücke gestellt. Der überwiegende Teil an schützenswertem Baumbestand bleibt dabei erhalten und schafft eine naturnahe Wohnatmosphäre.

Das Bauprojekt stützt sich auf die Eckpfeiler der staatlichen Wohnungsbauförderung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. In enger Abstimmung mit dem Sachgebiet Wohnungsbauförderung der Regierung von Oberfranken, werden staatlich geförderte Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen, die den aktuellen Richtlinien und Vorgaben entsprechen.

Die Wohnanlage, mit insgesamt 56 Wohnungen, mind. 56 Stellplätzen auf eigenem Grundstück, einem Quartierstreffpunkt sowie einem Kinderspielplatz, ist barrierefrei erschlossen. Alle Wohneinheiten sind über einen Aufzug schwellenlos erreichbar. Die Wohnungen selbst sind ebenfalls barrierefrei. In jedem Mehrfamilienhaus ist mind. eine rollstuhlgerechte Wohnung eingeplant. Alle Wohneinheiten besitzen einen großzügig bemessenen Balkon.

Die Bedarfseinschätzung für die jeweilige Anzahl der unterschiedlichen Wohnungsgrößen wurde im Vorfeld mit der Regierung von Oberfranken und der Stadt Hof abgestimmt. Es sind in allen vier Mehrfamilienwohnhäusern unterschiedlich große Wohnungen vorgesehen. Hierbei wird der überwiegende Bedarf an 2- und 3-Zimmerwohnungen berücksichtigt, aber auch 4-Zimmer-Wohnungen und 1-Zimmer Appartements werden in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

Bei den 2-Zimmer-Wohnungen wird darauf Wert gelegt, dass die Wohnung sowohl für den Einpersonenhaushalt, als auch in der Größe für zwei Personen angeboten werden kann. Ähnlich verhält es sich beim Zuschnitt der 3-Zimmer Wohnungen, die in der Größe variieren und dadurch sowohl für den Zweipersonenhaushalt, als auch für Familien mit 1- 2 Kindern zur Verfügung stehen. Somit ist eine optimale, soziale Durchmischung zu erwarten, welche die Urbanität des Wohnquartiers unterstützt und fördert.

Um mit den förderfähigen Baukosten einen größtmöglichen Wohnstandard zu generieren, ist der ruhende Pkw-Verkehr im neuen Wohnquartier ebenerdig auf dem Grundstück organisiert. Dabei wird das vorhandene Hanggelände genutzt und von den Gebäuden überdeckte Stellplätze geschaffen. Dies hat den Vorteil, dass sich die optisch in Erscheinung tretenden Pkw-Stellflächen verringert. Auf eine Tiefgarage muss auf Grund der vorh. Bodenbeschaffenheit aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet werden. Die Gestaltung der offenen Stellplätze erfolgt durch versickerungsfähigen Belag. Lediglich die Hauseingänge und Erschließungswege werden mit Pflaster bzw. Asphalt befestigt ausgeführt.

Das Grundstück wird von der Nebenstraße der Äußeren Bayreuther Straße aus an drei verschiedenen Stellen erschlossen. Der Fahrverkehr im Wohnquartier wird dadurch vorgezeichnet und eine leichte Auffindbarkeit der Hauseingänge sowie die Orientierung für die dem Haus zugeordneten Stellplätze ist somit gegeben. Es werden mind. 56 Stellplätze für das Wohnquartier errichtet. Zudem wird versucht, auf dem Grundstück weitere 2 - 3 Stellplätze zu schaffen.

Darüber hinaus wäre eine Optimierung und Neugestaltung des vorhandenen Seitenstreifens wünschenswert, welcher sich entlang der Erschließungsstraße - der Nebenstraße der Äußeren Bayreuther Straße - direkt an das Baugrundstück anschließt und im Eigentum der Stadt Hof ist. Besucher der Wohnanlage könnten dann ebenfalls dort parken, was zum Vorteil hätte, dass der Pkw-Verkehr im Wohnquartier minimiert wird.

Die Höhenentwicklung der vier „Punkthäuser“ geht von einheitlich fünf Stockwerken aus, einem Souterrain bzw. dem Erdgeschoss und drei darüber liegenden Etagen sowie dem Dachgeschoss (Penthouse), das sich von den anderen Stockwerken gestalterisch abhebt. Die flach geneigten Walmdächer mit außenliegender Entwässerung erhalten eine Dachbegrünung oder PV-Anlage. Auch die Balkonbrüstungen können idealerweise mit PV-Paneele ausgerüstet und ansprechend gestaltet werden.

Die Dach- und Oberflächenentwässerung wird auf dem Grundstück in Rückhaltevorrichtungen gepuffert und z. B. für die Bewässerung der Grünflächen in der Wohnanlage vorgehalten. Das haustechnische Konzept berücksichtigt die Anforderungen nach dem GEG und strebt eine Passivhausqualität auf der Grundlage erneuerbarer Energien an. Die zentrale Haustechnik ist im Untergeschoss, Haus C, geplant. Von dort aus erfolgt eine sternförmige Verteilung der Medien in die anderen Gebäude, bis zur hausinternen Versorgungsstation.

Entwurfsverfasser:

Antragsteller/ Verfahrensträger:

Wohnquartier Äußere Bayreuther Straße 35
mit 56 Wohneinheiten und mind. 56 Stellplätzen

Bauherr:
VVG Vogtländische Verwaltungsgesellschaft
GmbH & Co.KG
Am Gewerbering 3
08538 Geilsdorf

Bauort: Planstand: Feb. 2024
Flur Nr. 2553
Äußere Bayreuther Straße 35
95030 Hof

Wohnungsaufstellung										
Gebäude	Geschoss	Wng. Nr.		Anzahl / Personen	Zimmer	Wohnflächen in m² nach WohnFIV				Gesamtwohnfläche pro Ebene in m²
						Wohnen	Balkone	Dachterr.	Gesamt	
Haus A	Ebene 0	keine								0,0
	Ebene 1	Kellerräume / Technikflächen / Parken								0,0
	Ebene 2	W1	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	216,1
		W2	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W3	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W4	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2	
	Ebene 3	W5	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	216,1
		W6	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W7	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W8	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2	
	Ebene 4	W9	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	216,1
		W10	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W11	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W12	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2	
	Ebene 5	W13	90 m²	vier Pesonen	4	87,5	3,0	1,0	91,5	147,3
		W14	55 m²	zwei Pesonen	2	51,8	3,0	1,0	55,8	
	Summe									795,6

Haus B	Ebene 0	keine								0,0
	Ebene 1	Kellerräume / Technikflächen / Parken								0,0
	Ebene 2	W1	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	216,1
		W2	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W3	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W4	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2	
	Ebene 3	W5	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	216,1
		W6	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W7	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W8	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2	
	Ebene 4	W9	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	216,1
		W10	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W11	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W12	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2	
	Ebene 5	W13	90 m²	vier Pesonen	4	87,5	3,0	1,0	91,5	147,3
		W14	55 m²	zwei Pesonen	2	51,8	3,0	1,0	55,8	
Summe									795,6	

Wohnungsaufstellung									
Gebäude	Geschoss	Wng. Nr.	Anzahl / Personen	Zimmer	Wohnflächen in m² nach WohnFIV				Gesamtwohnfläche pro Ebene in m²
					Wohnen	Balkone	Dachterr.	Gesamt	

Haus C	Ebene 0	Kellerräume / Technikflächen							0,0
	Ebene 1	W1	75 m²	3-4 Personen	3	73,9	3,0	76,9	204,6
		W2	50 m²	eine Person	2	47,7	3,5	51,2	
		W3	75 m²	3-4 Personen	3	73,5	3,0	76,5	
	Ebene 2	W4	75 m²	3-4 Personen	3	73,9	3,0	76,9	204,6
		W5	50 m²	eine Person	2	47,7	3,5	51,2	
		W6	75 m²	3-4 Personen	3	73,5	3,0	76,5	
	Ebene 3	W7	75 m²	3-4 Personen	3	73,9	3,0	76,9	204,6
		W8	50 m²	eine Person	2	47,7	3,5	51,2	
		W9	75 m²	3-4 Personen	3	73,5	3,0	76,5	
	Ebene 4	W10	75 m²	3-4 Personen	3	73,9	3,0	76,9	204,6
		W11	50 m²	eine Person	2	47,7	3,5	51,2	
		W12	75 m²	3-4 Personen	3	73,5	3,0	76,5	
	Ebene 5	W13	65 m²	zwei Pesonen	3	65,9	3,0	68,9	135,5
		W14	65 m²	zwei Pesonen	3	63,6	3,0	66,6	
Summe									953,9

Haus D	Ebene 0	Kellerräume / Technikflächen / Parken							0,0
	Ebene 1	W1	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1	52,9	216,1
		W2	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W3	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W4	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1	50,2	
	Ebene 2	W5	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1	52,9	216,1
		W6	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W7	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W8	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1	50,2	
	Ebene 3	W9	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1	52,9	216,1
		W10	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W11	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W12	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1	50,2	
	Ebene 4	W13	90 m²	vier Pesonen	4	87,5	3,0	1,0	91,5
W14		55 m²	zwei Pesonen	2	51,8	3,0	1,0	55,8	
Ebene 5	keine							0,0	
Summe								795,6	

Zusammenstellung	
Haus A	795,6
Haus B	795,6
Haus C	953,9
Haus D	795,6
Gesamtfläche Wohnquartier	3.340,7

Wohnquartier Äußere Bayreuther Straße 35
mit 56 Wohneinheiten und mind. 56 Stellplätzen

Bauherr:
VVG Vogtländische Verwaltungsgesellschaft
GmbH & Co.KG
Am Gewerbering 3
08538 Geilsdorf

Bauort: Planstand: Feb. 2024
Flur Nr. 2553
Äußere Bayreuther Straße 35
95030 Hof

Wohnungsaufstellung R-Wohnungen											
Gebäude	Geschoss	Wng. Nr.		Anzahl / Personen	Zimmer	Wohnflächen in m² nach WohnFIV				Gesamtwohnfläche pro Ebene in m²	
						Wohnen	Balkone	Dachterr.	Gesamt		
Haus A	Ebene 0	keine									0,0
	Ebene 1	Kellerräume / Technikflächen / Parken									0,0
	Ebene 2	W1	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	217,2	
		W2	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5		
		W3 R	55 m²	eine Pesonen	1	54,6	3,0		57,6		
		W4	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2		
	Ebene 3	W5	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	216,1	
		W6	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5		
		W7	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5		
		W8	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2		
	Ebene 4	W9	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	216,1	
		W10	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5		
		W11	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5		
		W12	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2		
	Ebene 5	W13	90 m²	vier Pesonen	4	87,5	3,0	1,0	91,5	147,3	
		W14	55 m²	zwei Pesonen	2	51,8	3,0	1,0	55,8		
Summe										796,7	

Haus B	Ebene 0	keine							0,0
	Ebene 1	Kellerräume / Technikflächen / Parken							0,0
	Ebene 2	W1	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1	52,9	217,2
		W2	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W3 R	55 m²	eine Pesonen	1	54,6	3,0	57,6	
		W4	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1	50,2	
	Ebene 3	W5	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1	52,9	216,1
		W6	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W7	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W8	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1	50,2	
	Ebene 4	W9	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1	52,9	216,1
		W10	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W11	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0	56,5	
		W12	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1	50,2	
	Ebene 5	W13	90 m²	vier Pesonen	4	87,5	3,0	1,0	91,5
W14		55 m²	zwei Pesonen	2	51,8	3,0	1,0	55,8	
Summe								796,7	

Wohnungsaufstellung R-Wohnungen									
Gebäude	Geschoss	Wng. Nr.	Anzahl / Personen	Zimmer	Wohnflächen in m² nach WohnFIV				Gesamtwohnfläche pro Ebene in m²
					Wohnen	Balkone	Dachterr.	Gesamt	

Haus C	Ebene 0	Kellerräume / Technikflächen							0,0
	Ebene 1	W1	75 m²	3-4 Personen	3	73,9	3,0	76,9	204,6
		W2	50 m²	eine Person	2	47,7	3,5	51,2	
		W3	75 m²	3-4 Personen	3	73,5	3,0	76,5	
	Ebene 2	W4	75 m²	3-4 Personen	3	73,9	3,0	76,9	204,6
		W5	50 m²	eine Person	2	47,7	3,5	51,2	
		W6	75 m²	3-4 Personen	3	73,5	3,0	76,5	
	Ebene 3	W7	75 m²	3-4 Personen	3	73,9	3,0	76,9	204,6
		W8	50 m²	eine Person	2	47,7	3,5	51,2	
		W9	75 m²	3-4 Personen	3	73,5	3,0	76,5	
	Ebene 4	W10	75 m²	3-4 Personen	3	73,9	3,0	76,9	204,6
		W11	50 m²	eine Person	2	47,7	3,5	51,2	
		W12	75 m²	3-4 Personen	3	73,5	3,0	76,5	
	Ebene 5	W13 R	70 m²	zwei Pesonen	2	71,0	3,0	74,0	140,6
		W14	65 m²	zwei Pesonen	3	63,6	3,0	66,6	
Summe									959,0

Haus D	Ebene 0	Kellerräume / Technikflächen / Parken								0,0
	Ebene 1	W1	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	217,2
		W2	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W3 R	55 m²	eine Pesonen	1	54,6	3,0		57,6	
		W4	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2	
	Ebene 2	W5	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	216,1
		W6	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W7	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W8	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2	
	Ebene 3	W9	50 m²	eine Person	2	50,8	2,1		52,9	216,1
		W10	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W11	55 m²	zwei Pesonen	2	53,5	3,0		56,5	
		W12	50 m²	eine Person	2	48,1	2,1		50,2	
	Ebene 4	W13	90 m²	vier Pesonen	4	87,5	3,0	1,0	91,5	147,3
W14		55 m²	zwei Pesonen	2	51,8	3,0	1,0	55,8		
	Ebene 5	keine								0,0
Summe									796,7	

Zusammenstellung	
Haus A	796,7
Haus B	796,7
Haus C	959,0
Haus D	796,7
Gesamtfläche Wohnquartier	3.349,1

Wohnquartier Äußere Bayreuther Straße 35
mit 56 Wohneinheiten und mind. 56 Stellplätzen

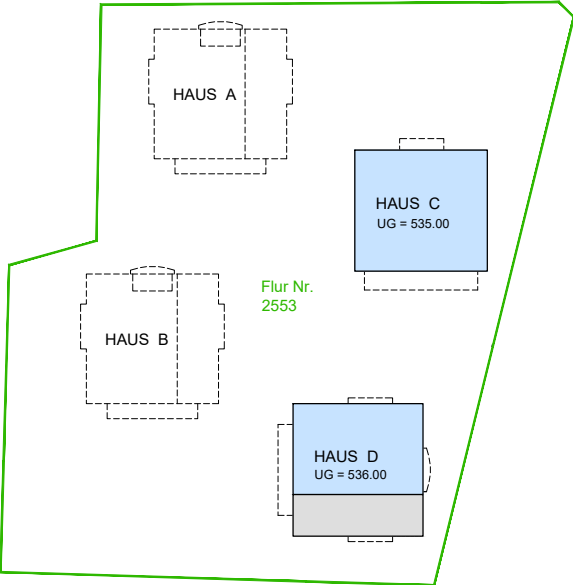
Bauherr:
VVG Vogtländische Verwaltungsgesellschaft
GmbH & Co.KG
Am Gewerbering 3
08538 Geilsdorf

Bauort:
Flur Nr. 2553
Äußere Bayreuther Straße 35
95030 Hof

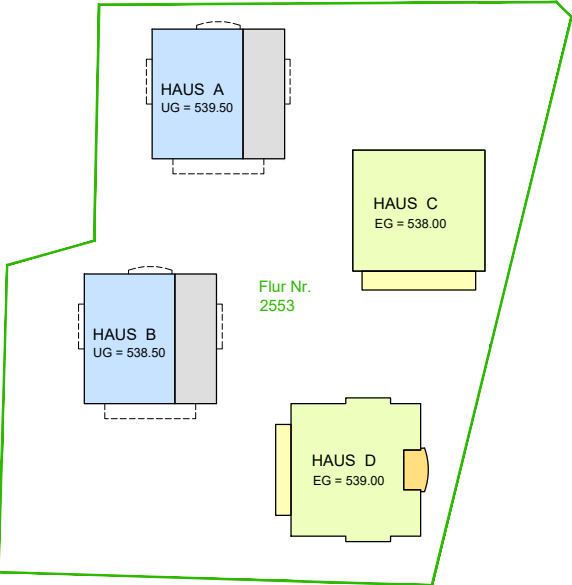
Planstand: Feb. 2024

Berechnung Bruttogrundfläche

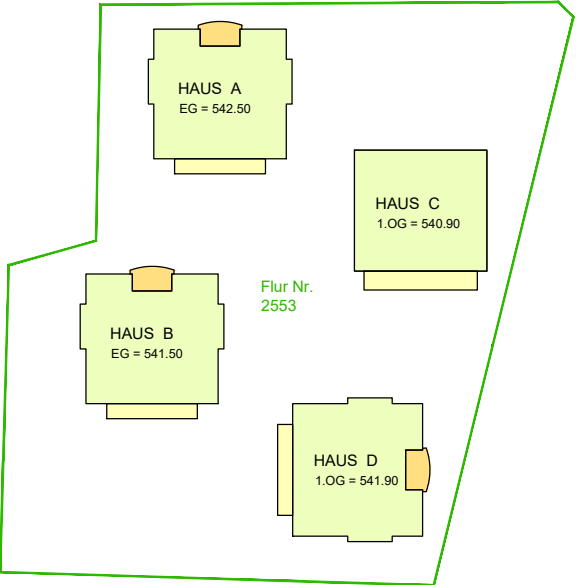
Gebäude	Geschoss	BGF in m²						
		Keller	Parken	Wohnen/TH	Balkon	Loggia	Dachterr.	BGF pro Ebene
Haus A	Ebene 0							0,0
	Ebene 1	206,0	94,2					300,2
	Ebene 2			297,3	24,0	16,5		337,8
	Ebene 3			297,3	24,0	16,5		337,8
	Ebene 4			297,3	24,0	16,5		337,8
	Ebene 5			209,4		7,8	23,9	241,1
Summe								1.554,7
Haus B	Ebene 0							0,0
	Ebene 1	206,0	94,2					300,2
	Ebene 2			297,3	24,0	16,5		337,8
	Ebene 3			297,3	24,0	16,5		337,8
	Ebene 4			297,3	24,0	16,5		337,8
	Ebene 5			209,4		7,8	23,9	241,1
Summe								1.554,7
Haus C	Ebene 0	280,0						280,0
	Ebene 1			280,0	37,5			317,5
	Ebene 2			280,0	37,5			317,5
	Ebene 3			280,0	37,5			317,5
	Ebene 4			280,0	37,5			317,5
	Ebene 5			204,0			23,8	227,8
Summe								1.777,8
Haus D	Ebene 0	206,0	94,2					300,2
	Ebene 1			297,3	24,0	16,5		337,8
	Ebene 2			297,3	24,0	16,5		337,8
	Ebene 3			297,3	24,0	16,5		337,8
	Ebene 4			209,4		7,8	23,9	241,1
	Ebene 5							0,0
Summe								1.554,7



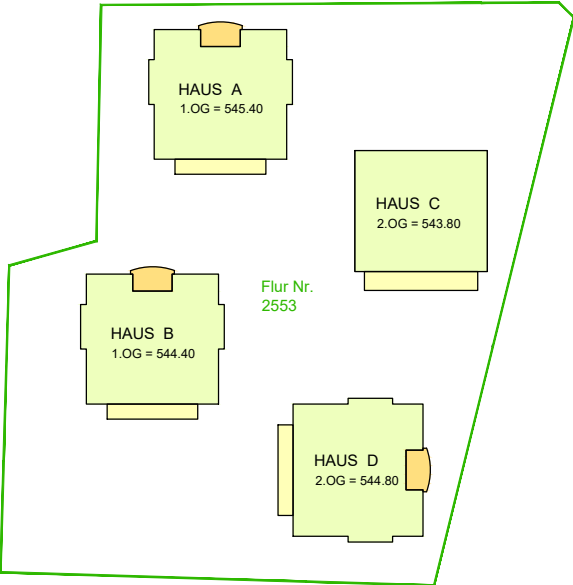
BGF - Ebene 0					
	Keller	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
	Parken			280.0 m²	206.0 m²
	Wohnen / TH				94.2 m²
	Balkon				
	Loggia				
	Dachterrasse				



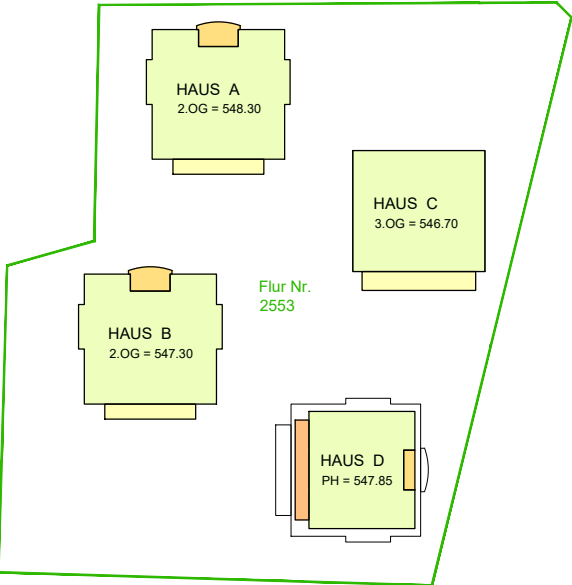
BGF - Ebene 1					
	Keller	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
	Parken	206.0 m²	206.0 m²		
	Wohnen / TH	94.2 m²	94.2 m²		
	Balkon			280.0 m²	297.3 m²
	Loggia			37.5 m²	24.0 m²
	Dachterrasse				16.5 m²



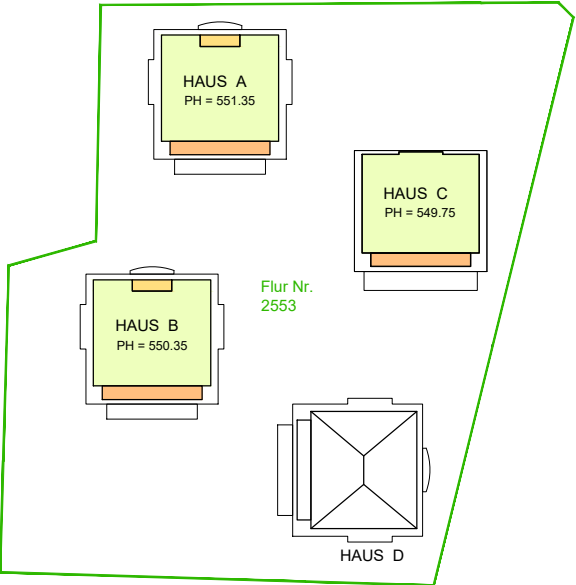
BGF - Ebene 2					
	Keller	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
	Parken				
	Wohnen / TH	297.3 m²	297.3 m²	280.0 m²	297.3 m²
	Balkon	24.0 m²	24.0 m²	37.5 m²	24.0 m²
	Loggia	16.5 m²	16.5 m²		16.5 m²
	Dachterrasse				



BGF - Ebene 3					
	Keller	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
	Parken				
	Wohnen / TH	297.3 m²	297.3 m²	280.0 m²	297.3 m²
	Balkon	24.0 m²	24.0 m²	37.5 m²	24.0 m²
	Loggia	16.5 m²	16.5 m²		16.5 m²
	Dachterrasse				



BGF - Ebene 4					
	Keller	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
	Parken				
	Wohnen / TH	297.3 m²	297.3 m²	280.0 m²	209.4 m²
	Balkon	24.0 m²	24.0 m²	37.5 m²	
	Loggia	16.5 m²	16.5 m²		7.8 m²
	Dachterrasse				23.9 m²



BGF - Ebene 5					
	Keller	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
	Parken				
	Wohnen / TH	209.4 m²	209.4 m²	204.0 m²	
	Balkon				
	Loggia	7.8 m²	7.8 m²		
	Dachterrasse	23.9 m²	23.9 m²	23.8 m²	

Vorentwurf

Wohnquartier Äußere Bayreuther Straße 35
mit 56 Wohneinheiten und mind. 56 Stellplätzen

Wohnquartier Äußere Bayreuther Straße 35
mit 56 Wohneinheiten und mind. 56 Stellplätzen

Bauherr:
 VVG Vogtländische Verwaltungsgesellschaft
 GmbH & Co.KG
 Am Gewerbering 3
 08538 Geilsdorf

Bauort:
 Flur Nr. 2553
 Äußere Bayreuther Straße 35
 95030 Hof

Planstand: Feb. 2024

Berechnung Bruttorauminhalt

Gebäude	Geschoss	BGF in m²				Höhe in m			BRI in m³			
		Bereich A	Bereich B	Bereich C		A + B	C		Bereich A	Bereich B	Bereich C	BRI pro Ebene
Haus A	Ebene 0											0,0
	Ebene 1	206,0	94,2			3,62			745,7	341,0		1.086,7
	Ebene 2	297,3	16,5	24,0		2,90	1,25		862,2	47,9	30,0	940,0
	Ebene 3	297,3	16,5	24,0		2,90	1,25		862,2	47,9	30,0	940,0
	Ebene 4	297,3	16,5	24,0		3,05	1,25		906,8	50,3	30,0	987,1
	Ebene 5	209,4	7,8	23,9		3,40	1,00		712,0	26,5	23,9	762,4
Summe												4.716,2
Haus B	Ebene 0											0,0
	Ebene 1	206,0	94,2			3,62			745,7	341,0		1.086,7
	Ebene 2	297,3	16,5	24,0		2,90	1,25		862,2	47,9	30,0	940,0
	Ebene 3	297,3	16,5	24,0		2,90	1,25		862,2	47,9	30,0	940,0
	Ebene 4	297,3	16,5	24,0		3,05	1,25		906,8	50,3	30,0	987,1
	Ebene 5	209,4	7,8	23,9		3,40	1,00		712,0	26,5	23,9	762,4
Summe												4.716,2

Gebäude	Geschoss	BGF in m²				Höhe in m			BRI in m³			
		Bereich A	Bereich B	Bereich C		A + B	C		Bereich A	Bereich B	Bereich C	BRI pro Ebene

Haus C	Ebene 0	280,0				3,62			1.013,6			1.013,6
	Ebene 1	280,0		37,5		2,90	1,25		812,0		46,9	858,9
	Ebene 2	280,0		37,5		2,90	1,25		812,0		46,9	858,9
	Ebene 3	280,0		37,5		2,90	1,25		812,0		46,9	858,9
	Ebene 4	280,0		37,5		3,05	1,25		854,0		46,9	900,9
	Ebene 5	204,0		23,8		3,40	1,00		693,6		23,8	717,4
Summe												5.208,5

Haus D	Ebene 0	206,0	94,2			3,62			745,7	341,0		1.086,7
	Ebene 1	297,3	16,5	24,0		2,90	1,25		862,2	47,9	30,0	940,0
	Ebene 2	297,3	16,5	24,0		2,90	1,25		862,2	47,9	30,0	940,0
	Ebene 3	297,3	16,5	24,0		3,05	1,25		906,8	50,3	30,0	987,1
	Ebene 4	209,4	7,8	23,9		3,40	1,00		712,0	26,5	23,9	762,4
	Ebene 5											0,0
Summe												4.716,2

Wohnquartier Äußere Bayreuther Straße 35
mit 56 Wohneinheiten und mind. 56 Stellplätzen

Bauherr:
VVG Vogtländische Verwaltungsgesellschaft
GmbH & Co.KG
Am Gewerbering 3
08538 Geilsdorf

Bauort:
Flur Nr. 2553
Äußere Bayreuther Straße 35
95030 Hof

Berechnung GRZ und GFZ nach BauNVO 1990 / 2017 / 2021 / 2023
Planstand: Feb. 2024

Maß der baulichen Nutzung	
maximal zulässige GRZ (WA)	0,4
Überschreitung der Nebenanlagen bis max. 50 v. 100	0,2
maximal zulässige GRZ WA gesamt	0,6
ermittelte GRZ	0,64

maximal zulässige GFZ WA gesamt	1,2
ermittelte GFZ	1,00

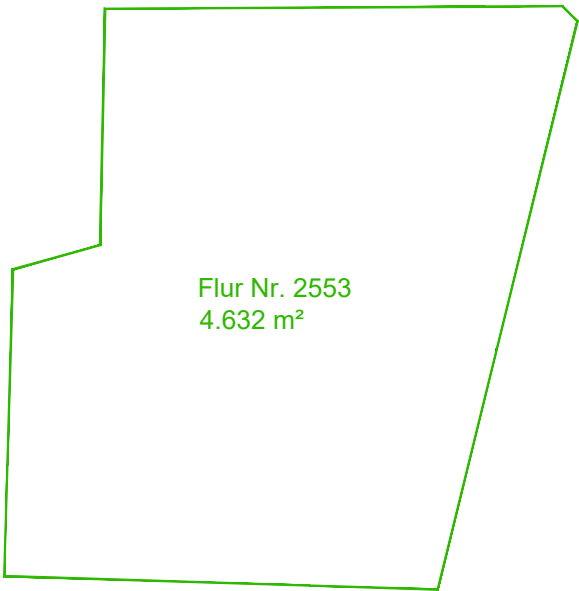
Grundstücksfläche Flur Nr. 2553 in m²	4.632,0
--	----------------

Berechnung GRZ I				
Bauteil	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
Wohnhaus	309,0	309,0	280,0	309,0
Loggia + Balkon	28,8	28,8	37,5	28,8
Summe	337,8	337,8	317,5	337,8
Gesamtfläche GRZ I	1.330,9			
GRZ I	0,29			

Berechnung GRZ II	
Bauteil	Fläche
Quartiertreff	63,2
Stellplätze Rasengitter	525,1
Zufahrten und Wege	1.050,0
Gesamtfläche GRZ II	1.638,3
GRZ II	0,35

GRZ gesamt	0,64
-------------------	-------------

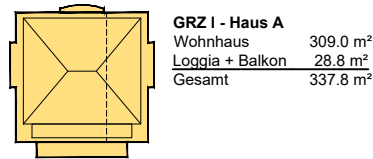
Berechnung GFZ				
Geschoss	Haus A	Haus B	Haus C	Haus D
UG (kein Aufenthalt)	0,0	0,0	0,0	0,0
EG	297,3	297,3	280,0	297,3
1.OG	297,3	297,3	280,0	297,3
2.OG	297,3	297,3	280,0	297,3
3.OG			280,0	
PH	209,4	209,4	204,0	209,4
Summe	1.101,3	1.101,3	1.324,0	1.101,3
Gesamtfläche GFZ	4.627,9			
GFZ	1,00			



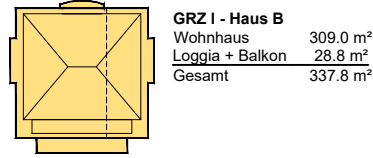
Flur Nr. 2553
4.632 m²



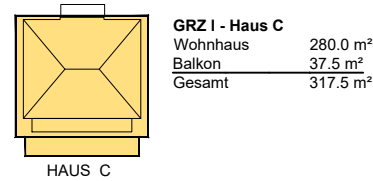
GRZ II - Zufahrten und Wege 1050.0 m²



GRZ I - Haus A	
Wohnhaus	309.0 m²
Loggia + Balkon	28.8 m²
Gesamt	337.8 m²

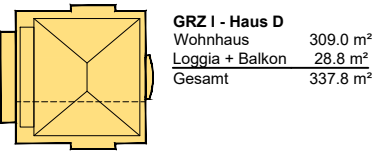


GRZ I - Haus B	
Wohnhaus	309.0 m²
Loggia + Balkon	28.8 m²
Gesamt	337.8 m²

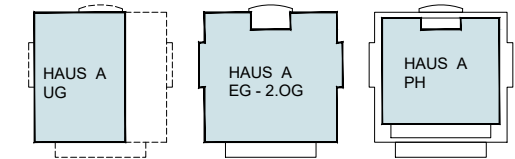


GRZ I - Haus C	
Wohnhaus	280.0 m²
Balkon	37.5 m²
Gesamt	317.5 m²

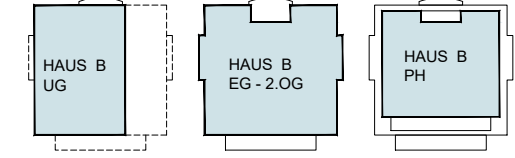
HAUS C



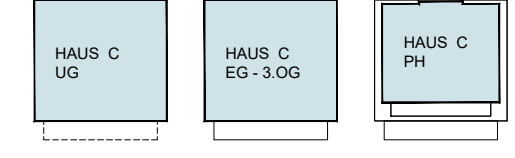
GRZ I - Haus D	
Wohnhaus	309.0 m²
Loggia + Balkon	28.8 m²
Gesamt	337.8 m²



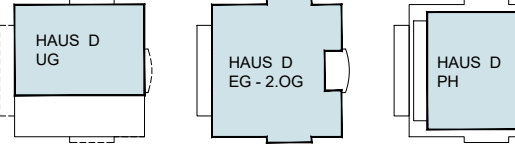
GFZ - Haus A	
Untergeschoss (kein Aufenthalt)	0.0 m²
Erdgeschoss	297.3 m²
1. Obergeschoss	297.3 m²
2. Obergeschoss	297.3 m²
Penthouse	209.4 m²
Gesamt	1101.3 m²



GFZ - Haus B	
Untergeschoss (kein Aufenthalt)	0.0 m²
Erdgeschoss	297.3 m²
1. Obergeschoss	297.3 m²
2. Obergeschoss	297.3 m²
Penthouse	209.4 m²
Gesamt	1101.3 m²



GFZ - Haus C	
Untergeschoss (kein Aufenthalt)	0.0 m²
Erdgeschoss	208.0 m²
1. Obergeschoss	208.0 m²
2. Obergeschoss	208.0 m²
3. Obergeschoss	208.0 m²
Penthouse	204.0 m²
Gesamt	1324.0 m²



GFZ - Haus D	
Untergeschoss (kein Aufenthalt)	0.0 m²
Erdgeschoss	297.3 m²
1. Obergeschoss	297.3 m²
2. Obergeschoss	297.3 m²
Penthouse	209.4 m²
Gesamt	1101.3 m²



GRZ II - Quartiertreff 63.2 m²

10 Stpl. 125.0 m²

GRZ II - Stellplätze Rasengitter 525.1 m²

4 Stpl. 50.0 m²

2 Stpl. 30.0 m²

8 Stpl. 105.0 m²

7 Stpl. 96.3 m²

5 Stpl. 68.8 m²

4 Stpl. 50.0 m²

Vorentwurf

Wohnquartier Äußere Bayreuther Straße 35
mit 56 Wohneinheiten und mind. 56 Stellplätzen

Wohnquartier Äußere Bayreuther Straße 35
mit 56 Wohneinheiten und mind. 56 Stellplätzen

Bauherr:
VVG Vogtländische Verwaltungsgesellschaft
GmbH & Co.KG
Am Gewerbering 3
08538 Geilsdorf

Bauort:
Flur Nr. 2553
Äußere Bayreuther Straße 35
95030 Hof

Stellplatznachweis
nach Richtzahlen für Stellplatzbedarf GaStellV

Planstand: Feb. 2024

Anzahl der Wohnungen:

Gebäude	Wohnungsanzahl	Gesamt
Haus A	14	56
Haus B	14	
Haus C	14	
Haus D	14	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	zu errichtende Stellplätze	davon für Besucher 10%
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung	56	5,6

Es werden **mind. 56** Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet, 4 davon behindertengerecht.