

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2/91

"Oberobsang - Süd"

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Veranlassung und Planziele:

Der Planbereich liegt im Westen von Bayreuth, am nach Norden hin zum Rotmain-
tal abfallenden Hang des Roten Hügels. Er liegt im Süden des zur Gemarkung -
und früheren Umlandgemeinde - Oberpreuschwitz gehörenden Ortsteiles Unterob-
sang. Über Entstehung und Namensentwicklung wird auf die im Häuserbuch Bayreuth
veröffentlichten Forschungen des Apothekers Fischer verwiesen.

Das größere Wiesengrundstück in reizvoller Lage zur noch dörflichen Umgebung
ist weitgehend gut erschlossen. Im Hinblick auf die große Nachfrage nach Ein-
familienhausgrundstücken und auf die Bereitschaft der Eigentümer, die Grund-
stücke für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, sollen die erforderlichen
planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll entsprechend dem benachbarten städtischen Baugebiet
"Roter Hügel-Mosing" einem dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung besonders
Rechnung tragen. Es ist ein Anliegen der Stadt Bayreuth, daß möglichst der ge-
samte Bereich einer baldigen Bebauung zugeführt wird.

Aus diesem Grund wird das Bauleitplanverfahren gem. § 2 Wohnungsbau - Erleichte-
rungsgesetz durchgeführt, d. h. gem. Absatz 2 wird von der Anwendung des § 3
Abs. 1 Baugesetzbuch abgesehen. Die Bürger erhalten im Rahmen des Auslegungsver-
fahrens die Gelegenheit zur Erörterung.

Vorhandene Bauleitplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist das Plangebiet teilweise
als Dorfgebiet (MD) und teilweise als landwirtschaftliche Nutzungsfläche darge-
stellt. Ein Bebauungsplan liegt für Oberobsang bisher nicht vor, jedoch wurden
Ende der siebziger Jahre verschiedene städtebauliche Untersuchungen angestellt.
In dieser Zeit begann auch der heute erkennbare Strukturwandel: Die bäuerlichen

Betriebe gingen zurück. Der Anteil der Wohnbevölkerung stieg.

Planinhalt:

Das Plangebiet liegt nördlich des derzeit in Planung befindlichen städtischen Baugebietes "Roter Hügel-Mosing", welches als reines Wohngebiet geplant ist. Westlich davon liegt ein noch existierender landwirtschaftlicher Betrieb mit einer zugehörigen verpachteten Ausflugs-gaststätte, östlich liegt ein Reiterhof, ein ehemals landwirtschaftlicher Betrieb, der sich vor Jahren auf die veränderten Bedingungen infolge Landwirtschaftspolitik und Freizeitverhalten der Gesellschaft einstellte. Nördlich des geplanten kleinen Baugebietes liegen ca. 15 Wohnhäuser, die allesamt seit Ende der siebziger Jahre errichtet wurden.

Im Plangebiet sind insgesamt 8 Einzelbaurechte für Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach 38 - 45° Grad Dachneigung vorgesehen. Im nördlichen Bereich ergibt sich aufgrund der Hanglage die Möglichkeit des Untergeschoßausbaues für z.B. Hobbyräume. Als Art der Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baugesetzbuch festgesetzt.

Das Gelände ist durch die vorhandenen Straßen und Wege ausreichend erschlossen. Größere Veränderungen sind nicht vorgesehen. Auch der offene Graben soll erhalten bleiben. Stellplätze und Garagenvorplätze sollen wasserdurchlässig ausgebildet werden und auch das Dachwasser soll möglichst dem natürlichen Wasserkreislauf direkt zugeleitet werden.

Die bestehenden Bäume und Baumgruppen können praktisch alle erhalten werden, ebenso weitgehend die vorhandene, ~~sehr alte~~ Hecke. Dennoch sind ein bis zwei Bäume pro Grundstück durch Planzeichnung als Neupflanzung vorgesehen, damit das kleine Baugebiet sowohl im Inneren wie von Außen dem ländlichen Charakter entspricht.

Hinzuweisen ist auf einen ca. 300 m nörlich liegenden Schweinemastbetrieb: Geruchsbelästigungen durch diesen Betrieb sind nicht auszuschließen und müssen lage- und strukturbedingt hingenommen werden. Eine Verschärfung des Nutzungskonfliktes ist angesichts der nördlich vom Geltungsbereich liegenden Wohnhäuser nicht zu erwarten.

Das Maß der Nutzung wird gem. § 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl von ~~0,2~~^{0,3} festgesetzt. Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die zu bildenden Baugrundstücke. Die gewollte städtebauliche Ordnung wird durch die dargestellten Einzelbaurechte erreicht. Somit

wird das Planziel Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser in aufgelockerter Bauweise - sichergestellt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die vorgesehene Ausweisung ergänzt um die Festsetzung "maximal zwei Wohneinheiten zulässig pro Baurecht" (Baufenster). Es führte in der Vergangenheit immer wieder zu Spannungen und Nachbarprotesten, wenn aufgrund des Fehlens einer Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten später Mehrfamilienwohnhäuser in eine Umgebung von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser gesetzt wurden. Dies soll hier von vornherein ausgeschlossen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), zumal dies eine überwiegende städtische Wohnform ist.

Stadtplanungsamt:



Nachtrag vom 30.04.1992:

In Würdigung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde die Grundflächenzahl mit Beschluß des Stadtrates vom 29.04.1992 von 0,2 auf 0,3 erhöht.

Stadtplanungsamt:

