

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1/84,

Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne der ehemaligen Gemeinde Seulbitz, Gebiet "Hohen Reuth" und "Brunnengewend", Teilabschnitt I und II

1. Verfahrenshinweise:

Die ehemalige Gemeinde Seulbitz führte in den Jahren 1971 - 1975 für das Gebiet Hohen Reuth und Brunnengewend Bebauungsplanverfahren in 2 Teilabschnitten durch.

Mit Beschluß vom 29. 2. 1984 hat der Stadtrat das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/84 zur Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, Teilabschnitt I und II eingeleitet und das Stadtplanungsamt mit der Durchführung des Verfahrens nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes beauftragt.

2. Anlaß der Planung:

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde ausgelöst durch die sich abzeichnende Tendenz zur baulichen Verdichtung durch Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Gebiet, die im Widerspruch zu den ursprünglichen Planungszielen steht.

3. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit den Geltungsbereichen der o.g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne der ehemaligen Gemeinde Seulbitz. Er wird im Süden von der Seulbitzer Straße, im Westen von der Lenzstraße, im Norden von den südwestlichen Grenzen der Fl.Nrn. 190, 191, 192/1 und 193 und der südöstlichen Grenze der Fl.Nr. 189 und im Osten von dem Wegegrundstück Fl.Nr. 208, alle Gemarkung Seulbitz, begrenzt.

Nach dem derzeitigen Stand der Vermessung werden die folgenden Grundstücke der Gemarkung Seulbitz erfaßt (TF = Teilfläche) Fl.Nrn. 162 TF, 163, 163/1, 163/3 - 163/17, 164, 164/1, 164/2, 164/4 - 164/19, 164/21, 165, 165/1 - 165/13, 166, 168, 169, 169/1, 169/2 - 169/4, 170, 170/1 - 170/4, 171, 171/1, 171/2, 172, 173, 174, 174/4, 174/5, 175, 175/1 - 175/7, 176, 176/1, 176/2, 176/3, 176/4, 177, 178, 179, 180, 181, 181/1, 181/2, 182, 183, 183/1 - 183/4, 184, 185, 185/1 - 185/11, 186, 186/1 - 186/4, 187, 188, 190/1, 191/1, 192/2, 193/1, 193/2, 193/4, TF, 193/3, 208 TF, 209, 209/1, 210, 213, 215 TF, 216/1, 216/2, 216/3, 216/4, 216/5, 216/6, 216/7, 216/8, 216/9, 245 TF und 436 TF.

4. Vorhandene Bauleitplanung:

Das vom Geltungsbereich erfaßte Gebiet ist in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Seulbitz, "Hohen Reuth und Brunnen-gewend", Teilabschnitt I und II nach der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet, im Südosten als Sondergebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen und die Festsetzung von Geschößzahlen (1, 2 und 3 Vollgeschosse) bestimmt. Die Wohngebäude sind in offener Bauweise mit Satteldach, im östlichen Teil mit Satteldach oder wahlweise mit Flachdach zu errichten. Der vorhandene Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren entsprechend der Bebauungsplanung geändert.

Der Teilabschnitt I des Bebauungsplanes der ehemaligen Gemeinde Seulbitz wurde am 4. 4. 1972, der Teilabschnitt II am 17. 6. 1974 rechtsverbindlich.

5. Bestand im Geltungsbereich:

Das Bebauungsplangebiet ist bereits zum überwiegenden Teil mit Einfamilienhäusern und einigen Zweifamilienhäusern bebaut. Sämtliche bebauten und unbebauten Grundstücke sind entsprechend den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen vermessungsamtlich parzelliert. Die Bebauung des im Südosten ausgewiesenen Sondergebietes ist ebenfalls realisiert. Hier wurden ein zweigeschossiges Hotel sowie 4 eingeschossige zum Hotelbetrieb gehörige Appartementshäuser errichtet. Das Gebiet ist straßen- und kanalmäßig erschlossen.

6. Ziel des Bebauungsplanänderungsverfahrens:

Das ursprüngliche Planungsziel war auf eine Bebauung mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern und einigen wenigen Zweifamilienhäusern gerichtet. Dementsprechend wurden auch die Erschließungsstraßen geplant und ausgebaut, die eine weitere bauliche Verdichtung nicht zulassen.

Dieser Planungsgedanke wurde in den Begründungen zu den Bebauungsplänen der ehemaligen Gemeinde Seulbitz eindeutig zum Ausdruck gebracht, ohne eine entsprechende Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten in den Bebauungsplänen selbst zu treffen. Um den auch städtebaulich begründeten Einwendungen und Befürchtungen der Bürger der Siedlung gegen die sich abzeichnende Entwicklung abzuwehren und hierfür die entsprechende rechtliche Grundlage zu schaffen, hat der Stadtrat beschlossen, in einem Bebauungsplanänderungsverfahren die verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne der ehemaligen Gemeinde Seulbitz, Gebiet "Hohen Reuth und Brunnengewend", Teilabschnitt I und II dahingehend zu

konkretisieren, daß im reinen Wohngebiet nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Außerdem dürfen auf den Baugrundstücken nur Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der rechtskräftigen Baugrenzen errichtet werden. Bei Doppelhaus-Bebauung ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. Ferner sind Doppelstockgaragen ausgeschlossen.

Alle übrigen rechtskräftigen Festsetzungen der betreffenden 2 Bebauungspläne der ehemaligen Gemeinde Seulbitz werden beibehalten.

7. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bayerische Bauordnung (BayBO) u.a. in der derzeit gültigen fassung.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'D. Hermann', is written over a faint, circular official stamp.