

Begründung
des Bebauungsplanes Nr. 3/83 a
"Hussengut - Teilbereich I"
(PL 11.02.1985)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Bisheriges Verfahren

In seiner Sitzung am 29.06.1983 beschloß der Stadtrat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/83 "Hussengut" mit Geltungsbereich Eubenerstraße im Westen, Stolzingstraße im Süden und Osten sowie den nördl. das Baugebiet begrenzenden Fuß- und Radweg. Anlaß hierzu waren wiederholte Anträge und Bürgerversammlungen der Hauseigentümer im Hussengut. Für das Gesamtverfahren fand deshalb in der Zeit vom 20.02. bis 16.03.1984 eine erste vorgezogene Bürgerbeteiligung statt. Gleichzeitig erfolgte eine Befragung aller Flachdachhaushalte im Baugebiet.

Als Ergebnis von Bürgeranhörung und Befragung ergab sich ein sehr unterschiedliches Bild der Wünsche.

Da im vorliegenden Teilbereich I aufgrund seiner Randlage im Baugebiet, der Topographie des Geländes und der starken Änderungsbereitschaft der dortigen Hauseigentümer ein Zusammenreffen der notwendigen Voraussetzungen ergab, entschloß sich der Bauausschuß mit Beschluß vom 17.04.1984 zur Herauslösung und Weiterbearbeitung dieses Teilbereiches. Für den Vorentwurf fand in der Zeit vom 09.07. - 03.08.1984 die Bürgeranhörung nach § 2 (2) BBauG statt. Die daraus entwickelte Planung lag in der Zeit vom 03.12.1984 bis 04.01.1985 gemäß § 2 (6) BBauG öffentlich aus.

1.2 Planziel

Ziel des Planverfahrens ist die Zulassung einer alternativen Dachform zum weiterhin zulässigen Flachdach, wie es bisher durch die Bebauungspläne Nr. 9/69, 2/70 und 1/75 festgesetzt war. Dabei ist gestalterische Verträglichkeit der Dachformen notwendig.

1.3 Planunterlagen und räumliche Geltung

Das Plangebiet liegt im Norden Bayreuth's im Bereich des Katasterblattes Nordost 88-1-23 und ist im Plan durch die Balkenlinie markiert und bunt dargestellt.

Der **Geltungsbereich** umfaßt folgende Flurnummern: 4440^{TF}, 4440/2, 4440/3, 4440/6, 4440/7, 4440/8 (Straße), 4440/11 und 4440/19 sowie 4440/20 bis 4440/27 der Gemarkung Bayreuth.

2. Vorhandene Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt und im Norden durch einen öffentlichen Grünzug begrenzt. Es liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/75 "Nördliches Hussengut" (am 09.07.1976 in Kraft getreten) und ist hier als Reines Wohngebiet festgesetzt.

3. Bestand im Geltungsbereich

Der leicht nach Osten zeigende Südhang des Planbereiches liegt an einer Stichstraße der Hundingstraße und zählt zu den ersten bebauten Bereichen des Baugebietes Hussengut. Die vier einzeln stehenden Wohnhäuser zeigen mit ihren liegenden, breiten Fensterformaten und der Betonung der Waagrechten eine typische Flachdacharchitektur. Auf dem fünften - bisher freien - Bau-recht wurde im 2. Halbjahr 1984 eine 3er-Reihenhausgruppe mit 15°-Walmdächern hinter einer Mauerwerks-Attika errichtet.

4. Planinhalt

4.1 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Stichstraße in reinem Anliegerverkehr. Ver- und Entsorgung sind mit den bestehenden Einrichtungen gewährleistet.

Der mit Bebauungsplan Nr. 9/69 zuerst ab 27.11.1970 rechtskräftig ausgewiesene Fuß- und Radweg ist jedoch bisher in Teilstücken noch nicht gebaut worden. Im vorliegenden Bereich wurde zur Erhaltung des bestehenden **Feuchtbiotopes** in der Talsenke der Geltungsbereich nach Norden in den öffentlichen Grünzug (FNP) hinein erweitert, um hier den günstigsten Bereich für den Wegebau wählen zu können.

Nachrichtlich dargestellt wurde eine Umgehung für eine Kastanien-Baumgruppe, die vermutlich durch Wurzelaustrieb in ihrer buschigen Form entstand und genau im weiteren Wegeverlauf (nach Westen) steht. Der Bund Naturschutz regte die Erhaltung und Umgehung an.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) mit GRZ von 0,3 und GFZ von 0,5 festgesetzt. Zulässig bleibt - wie schon bisher - die zweigeschossige, offene Bauweise mit Flachdach. Dabei sollen im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand und die großzügig bemessenen Baugrenzen einschränkend nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sein (§ 3 (4) BauNVO). Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zugelassen (§ 14 (1) BauNVO); ausnahmsweise wird jedoch je Grundstück ein Gerätehäuschen mit einer Fläche bis zu 6 m² in einfacher Holzausführung mit geringem Dachüberstand (bis 50 cm) bei Einfügung in die vorhandene Bebauung und Einhaltung sonstiger baurechtlicher Vorschriften sowie ausreichender Begrünung zugelassen. Anstelle des Gerätehäuschens ist die Errichtung eines Gewächshäuschens (Metallkonstruktion mit Glas) möglich.

Neben dem Flachdach soll **für die Einzelhäuser** als alternative Dachform das **Walmdach als ausdrücklich vorgesehene Ausnahme** (§ 31 (1) BBauG) zugelassen werden: Dabei beträgt die Dachneigung allerhöchstens 30°. Kniestock oder Dachaufbauten sind nicht zulässig, da hier das verträgliche Einfügen in die nachbarschaftliche Flachdachbebauung nicht mehr gegeben erscheint.

Stellplätze und Garagen sind nur zulässig im dargestellten Umfang, d. h. innerhalb der dafür vorgesehenen Ausweisung. Gemäß § 12 (2) BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Reinen Wohngebiet weiter eingeschränkt nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

4.3 Immissionsschutz/Grünplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Luftverunreinigungen; erlassen aufgrund Art. 10 (1) des BayImSchG durch die Stadt Bay-

reuth am 10.02.1978: Zulässig ist nur die Errichtung und Inbetriebnahme von Gas- und Elektroheizungen. Eine Ausweitung dieser Bestimmung ist bewußt nicht vorgesehen worden, da sowohl die Nähe des Krankenhauses als auch die dichte nachbarschaftliche Hausbebauung dagegensprechen: Die Schornsteinköpfe enden aufgrund der Hanglage in vielen Fällen (gesamtes Baugebiet) in Höhe der Wohn-/Schlafebene der Nachbarhäuser.

Zur Grünplanung wird auf Abschnitt 4.1 Erschließung verwiesen. Die bisherigen, weitergehenden Festsetzungen nach Art. 8 a (alt) BayBO und § 9 (1) Nr. 15 u. 16 BBauG zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wurden aufgegeben, da deren Realisierung in der Praxis nicht durchgehalten wurde; zum Schutz des Baumbestandes aber bietet die Baumschutz-Verordnung ausreichend Handhabe für die Verwaltung.

4.4 Planverwirklichung, Wirtschaftlichkeit und Kosten

Die Bebauung ist im wesentlichen bereits realisiert, für den noch nicht ausgebauten öffentlichen Fuß- und Radweg fallen nach der gegenwärtigen Rechtslage keine Erschließungskosten für die Anlieger an. Die Kosten hierfür sind bereits aufgrund der hierin inhaltsgleichen vorhergehenden Bebauungspläne vorgesehen.

5. Rechtsvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage des Bundesbaugesetzes - **BBauG** - in seiner Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung - **BauNVO** - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), der Planzeichenverordnung 1981 - **PlanzV 81** - vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833), der Bayer. Bauordnung - **BayBO** - in der Neufassung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 449) sowie der Richtlinien für die Anlage von Straßen - **RAS** - der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt

