

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11/82 a**

**"AN DER EREMITAGE"  
(TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11/82)**

**Entwurfsverfasser:**

**Stadtplanungsamt Bayreuth**

### **1. Zur Planaufstellung**

#### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 11/82 "St. Johannis - An der Eremitagestraße" (zwischen Seulbitzer Weg und Monplaisirstraße) in seiner Sitzung am 27.02.1985 beschlossen.

Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit 05.07.1985. Er wurde von der Regierung von Oberfranken mit Bescheid vom 18.06.1985, Nr. 420-4622 I-1/84 gem. § 11 BBauG genehmigt.

Die von den Grundstückseigentümern angestrebte Änderung der Eigentumsverhältnisse führt zu einer neuen Grundstücksparzellierung. Die auf dem Flurstück 133 im Bebauungsplan Nr. 11/82 vorhandene Baukörperausweisung ist durch die angestrebte Grundstücksaufteilung nicht mehr realisierbar und soll nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers ersatzlos entfallen.

## 1.2 Verfahren

Am 26.02.1997 leitete der Stadtrat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/82 a "An der Eremitage" (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11/82) ein und stimmte dem Vorentwurf des Bauleitplanes zu.

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.03. bis 18.04.1997 die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die Planung wurde grundsätzlich bestätigt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 30.06. bis 31.07.1997 statt.

## 2. Vorhandene Bauleitplanung

Für den Wohnbereich an der Eremitage liegt ein dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth entsprechender Bebauungsplan vor, der hier rechtswirksam "Reines Wohngebiet" (WR) festsetzt.

Die Änderung der Grundstücksparzellierung bedingt eine Änderung bzw. Aufhebung des dort vorhandenen Baurechts (Baukörperausweisung).

## 3. Planinhalt

### 3.1 Topographie und Baubestand

Das sanft nach Westen abfallende Gelände erschließt den Bereich zwischen der alten historischen Bebauung St. Johannis und der Eremitage.

Die Geländehöhen liegen zwischen 360 und 380 m üNN. Am Eingang zur Eremitage gegenüber dem "Händschke Anwesen" befinden sich der repräsentative Sandsteinbau "Philippsruh" (Wohnhaus) und das früher zur Eremitage gehörende Gärtneranwesen. Beide Anwesen stehen mit Nebengebäuden unter Denkmalschutz.

Die historische Bebauung wurde 1963 und 1986 durch Einfamilienhäuser ergänzt, die sich gut in die vorhandene Bebauung und Umgebung einfügen.

Bis auf das Flurstück 131 werden fast alle Grundstücke durch Wohnen genutzt.

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Grundstücke der Gemarkung St. Johannis mit folgenden Flurnummern (TF = Teilfläche):

131, 132, 133, 133/9, 133/10 TF, 138 TF, 221 TF.

Die Änderung betrifft eine Fläche von ca. 5 400 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stichstraße Döbereinerstraße, die Eremitagestraße und die Monplaisirstraße.

An der Eremitagestraße wird der Gehsteig, der jetzt vor dem Gebäude Döbereinerstr. 2 endet, weitergeführt. Die dort vorhandene Buchenhecke wird durch eine Neupflanzung auf den Anliegergrundstücken ersetzt (Pflanzgebot). Der vorhandene Baumbestand soll in die Fußwegplanung integriert werden. Die Ausbaubreite soll ca. 2 m betragen. Die Eremitagestraße bleibt in der derzeitigen Straßenbreite ( 5 - 6 m) erhalten.

Die Monplaisirstraße wird im Straßen- und Wegeverzeichnis der Stadt Bayreuth als "beschränkt öffentlicher Weg nur für Fußgänger, Teilstück für Anliegerverkehr, Bauunterhalt bei der Stadt Bayreuth" geführt. Sie erschließt zur Zeit drei private Anwesen und das zum Eremitagepark gehörende Schlößchen Monplaisir.

Um den vorhandenen Grünbestand an der Eremitage zu erhalten, ist eine Grundstückserschließung direkt von der Eremitagestraße aus nicht vorgesehen.

### 3.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Plangebiet ist als "Reines Wohngebiet" (WR) für eingeschossige Bebauung ausgewiesen.

Die GRZ beträgt hier 0,2 , die GFZ 0,3.

Es dürfen nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise errichtet werden.

Im Reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Bei guter Einfügung können Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Ausbildung eines Dachtrempels ist unzulässig. Dachgauben sind nur für Einzelfenster mit stehendem Format zulässig, wenn sie sich in Lage und Größe in die vorhandene Dachlandschaft einfügen: Dabei muß die freie Dachfläche an der Seite und zum First mind. 2,0 m betragen, der Abstand zur traufseitigen Gebäudewand muß, waagrecht gemessen, mind. 0,5 m betragen (Rückstand); die Höhe der senkrechten Flächen von Schleppegauben darf max. 1,20 m sein, die Höhe sonstiger Gauben darf das Maß von 1,50 m, vom Schnittpunkt mit der Dachfläche aus gemessen, nicht überschreiten.

### 3.4 Grünplanung

Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe des Baugebietes zur Eremitage soll eine gute Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet bleiben.

Im Blockinnenbereich des Plangebietes wird auf Wunsch der betroffenen Eigentümer eine baufreie Zone festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungsmaße werden grundstücksbezogen sowie grundstücksübergreifend teilweise unterschritten.

Zur Erhaltung der natürlichen Geländesituation bei der Eremitage sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Hangeinebnungen nicht erlaubt.

Zusätzlich gilt ein allgemeines Pflanzgebot, daß je Grundstück ein mind. 10 cm dicker heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

### 3.5 Auswirkungen der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Die für den Fußweg entlang der Eremitagestraße erforderlichen Flächen müssen von der Stadt Bayreuth noch erworben werden.

Im Bereich der Planung sind archäologische Denkmäler nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können jedoch bereits so stark abgetragen sein, daß sie obertägig nicht mehr kenntlich sind. Das Gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche bzw. mittelalterliche Siedlungen und Friedhöfe.

Alle mit der Durchführung des Planinhaltes betrauten Personen werden deshalb darauf hingewiesen, daß bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/4 09 50, Fax: 0951/40 95 30 zu melden sind.

#### 4. Rechtsgrundlagen

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufgrund Art. 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) i. d. F. der Neubekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251 ff.) sowie
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Stadtplanungsamt:

