

## Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 11/82 "An der Eremitagestraße"  
zwischen Seulbitzer Weg und Monplaisirstraße  
(vom 08.02.1985)

### 1. Zum Verfahren

#### ~~1.1~~ Allgemeine Hinweise

In seiner Sitzung am 15.12.1982 beschloß der Stadtrat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den dargestellten Geltungsbereich. Anlaß dazu war die Absicht eines Bauträgers, entgegen den bestehenden rechtskräftigen Baulinien ein größeres Teilgrundstück an der Eremitagestraße mit 8 Doppelhaushälften zu bebauen.

In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (19.12.83 - 13.01.84) wurden 2 Varianten - Alternative 1 und 2 - öffentlich dargestellt. In allen eingegangenen Stellungnahmen wurde seinerzeit Alternative 1 deutlich bevorzugt. Die daraus entwickelte Planung lag in der Zeit vom 21.05. - 22.06.84 gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich aus. Die dabei eingegangenen zahlreichen Bedenken veranlaßten den Stadtrat am 19.07.84 den Plan abzuändern und erneut auslegen zu lassen. Diese 2. öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.10. - 23.11.84 statt.

#### 1.2 Zwecke und Ziele der Planung

Ziel des Planungsverfahrens war die Anpassung der bestehenden ~~baurechtlichen Festsetzungen von 1956 an die heutigen städte-~~baulichen Vorstellungen und die zwischenzeitlich geschaffenen Gegebenheiten. Wesentlich war hierbei, daß sich die Neubebauung in die reizvolle Lage und Umgebung städtebaulich einfügt.

#### 1.3 Planunterlagen und räumliche Geltung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung St. Johannis im Bereich des Katasterblattes Nordost 87.2.22 zwischen dem alten Ortskern und der Eremitage. Der Geltungsbereich ist im Plan durch die Balkenlinie markiert und bunt dargestellt.

Folgende Flurnummern werden vom Bebauungsplanverfahren ganz oder teilweise (Teilfläche = TF) erfaßt: 109, 109/1 TF, 109, 110, 116 TF, 128, 130, 130/2, 131, 132, 133, 133/4, 133/5, 133/6, 133/8, 134 TF, 137/1 TF, 138 TF, 221 TF und 308 TF der Gemarkung St. Johannis.

## **2. Vorhandene Bauleitplanung**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan 1978 im west. Bereich als Dorfgebiet und im östl. Bereich als reines Wohngebiet dargestellt. Die im Flächennutzungsplan schematisch dargestellte Abgrenzung ist im Bebauungsplan (Feinplanung) weiterentwickelt und geringfügig nach Westen verschoben worden, damit der gesamte Neubaubereich als reines Wohngebiet ausgewiesen werden kann.

### **2.2 Bebauungsplan**

Die von 1956 bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen gelten als übergeleiteter Bebauungsplan im Sinne des § 173 (3) BBauG (Bebauungs- und Baulinienplan "St. Johannis Ost" vom 04.11.55). Diese planungsrechtlichen Festsetzungen sollen durch den neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

## **3. Bestand im Geltungsbereich**

### **3.1 Topographie**

Das sanft nach Westen hin fallende Gelände schließt den Bereich zw. der alten St. Johannisser Bebauung und der Eremitage. Entlang des Seulbitzer Weges (Westen) liegen neben einem älteren Anwesen und zwei landwirtschaftlichen Scheunen eine kleinteilige Bebauung aus den 50er Jahren. Am unmittelbaren Eingang zur Eremitage gegenüber dem "Händschke'n Anwesen" befinden sich der repräsentative Sandsteinbau "Philippsruh" (Wohnhaus) und das früher zur Eremitage gehörende Gärtneranwesen; beide Anwesen stehen mit Nebengebäuden unter Denkmalschutz. Im Baugebiet ist alter wertvoller Baumbestand vorhanden, der in wesentlichen Teilen im Bebauungsplan dargestellt ist. Die Geländehöhen liegen zwischen 360 und 380 m NN.

### **3.2 Gegenwärtige Nutzungen, Grundbesitz**

Mit Ausnahme der beiden kaum mehr genutzten Scheunen herrscht im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzung vor. Eine am Wirtshausschild erkennbare kleine Bierwirtschaft ist seit Jahren geschlossen. Gegenüber der Südwestecke des Plangebietes wurde von der Stadtparkasse eine neue Bankfiliale errichtet, die übrige Infrastruktur, wie Läden, Kindergarten, Posthalterstelle, Kirche, Metzgerei und Wirtschaft befindet sich überwiegend im alten St. Johannisser Ortskern.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Erschließung, Verkehr, Versorgung**

Die Erschließung des Neubaubereichs erfolgt über eine geschwungene Stichstraße - benannt als "Döbereinerstraße" - von der Eremitagestraße aus. Sie folgt den vorgegebenen Geländebedingungen und endet in einem kleinen Wendekreis ( $\emptyset$  16 m). Der Ausbau der Stichstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 327) festgesetzt, ebenso wie der Seulbitzer Weg, auf dessen "verkehrsgerechten" Ausbau wegen der damit verbundenen Eingriffe in Bau- und Baumschubstanz bewußt verzichtet wird. Die Erfahrung hat gezeigt, daß sich mit solchen Straßenausbauten die tatsächlich gefahrenen Kfz-Geschwindigkeiten regelmäßig erhöhen. An der Eremitagestraße wird der Gehsteig, der jetzt vor Haus-Nr. 31 endet, bis zur Einmündung dieser Stichstraße weitergezogen, von dort an verbleibt der offene Graben und der Gehweg wird hinter der vorhandenen Hecke weitergeführt bis vor das Anwesen Monplaisirstraße 1. Zur Entwässerung des Neubaubereichs ist es notwendig, einen Kanal zum Seulbitzer Weg zu verlegen, der durch ein Leitungsrecht auf Privatgrund abgesichert ist. Bedenken hiergegen wurden nicht erhoben.

### **4.2 Bauliche und sonstige Nutzung**

Im westl. Bereich des Plangebietes, welches als **Dorfgebiet** (MD) ausgewiesen wird, ist eine ein- und zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,4 zugelassen.

Der restliche, überwiegende Teil des Plangebietes, ist als **"Reines Wohngebiet"** (WR) für eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Die GRZ beträgt hier 0,2 und die GFZ 0,3. Es dürfen teilweise **nur Einzelhäuser** errichtet werden, teilweise sind auch **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

Im Reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit **nicht mehr als zwei Wohnungen** (§ 3 (4) BauNVO) zulässig. **Nebenanlagen**, auch genehmigungsfreie, sind außerhalb der Baugrenzen **unzulässig** (§ 14 (1) BauNVO).

Da das Dachgeschoß kein Vollgeschoß werden darf, sind Kniestöcke (max. 0,5 m) somit im Einzelfall unzulässig.

Dachgauben sind nur für Einzelfenster mit stehendem Format zulässig, wenn sie sich in Lage und Größe in die 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 senkrechten Flächen von Schleppgauben dürfen max. 1,20 m hoch sein, die Höhe sonstiger Gauben darf das Maß von 1,50 m vom Schnittpunkt mit der Dachfläche aus gemessen nicht überschreiten.

#### **4.3 Landschaftsplanersiche Inhalte**

Im Hinblick auf die empfindliche Lage des Baugebietes zur Eremitage wurde auf eine gute Durchgrünung des Baugebietes Wert gelegt:

Im Innenbereich des Plangebietes wird auf Wunsch zweier betroffener Eigentümer eine baufreie Zone festgesetzt.

Vor allem im Hinblick auf die Eremitage wurde zur Erhaltung der natürlichen Geländesituation festgesetzt, daß Aufschüttungen Abgrabungen und Hangeinebnungen nicht erlaubt sind.

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

#### 4.4 Änderung der Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Die für die Erschließungsstraße und den Fußweg entlang der Eremitagestraße mit Grünstreifen (Hecke und Baumbestand) erforderlichen Flächen müssen von der Stadt Bayreuth erworben werden. Für die Anwesen Königsallee 240 und Seulbitzer Weg 4 ergeben sich geringe Flächenarrondierungen in Anpassung an die vorhandene Straße (jetziger Ausbauzustand).

Von einem Baugebot gem. § 39 b (1) Nr. 1 BBauG wird abgesehen.

#### 4.5 Planverwirklichung, Wirtschaftlichkeit und Kosten

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erscheint wegen der wirtschaftlichen Erschließung möglich. Die Mittelbereitstellung wurde für die Haushalte 1985/86 angemeldet. Die Erschließungskosten wurden auf ca. 100.000,-- DM veranschlagt. Diese Kosten verteilen sich auf den Bereich, der von der Stichstraße (Döbereinerstraße) erschlossen wird. Hierzu kommen noch die Kosten, die bei Erwerb und Ausbau des verlängerten Fußweges mit Grünstreifen (Baumbestand, Hecke) entlang der Eremitagestraße entstehen werden. Weitere städtebauliche Folgelasten entstehen für die Stadt nicht, da durch die relativ geringe Neubebauung keine infrastrukturellen Nachfolgelasten ausgelöst werden.

#### 5. Rechtsvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage des Bundesbaugesetzes - **BBauG** - in seiner Neufassung vom 18.08.76 (BGBl. I. S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I. S. 949), der Baunutzungsverordnung - **BauNVO** - in der Fassung vom 15.09.77 (BGBl. I. S. 1763), der Planzeichenverordnung 1984 - **PlanzV 81** - vom 30.07.81 (BGBl. I. S. 833), der Bayer. Bauordnung - **BayBO** - in der Neufassung vom 02.07.82 (GVBl. S. 449) sowie der Richtlinien für die Anlage von Straßen - **RAS** - der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Stadt Bayreuth  
Stadtplanungsamt

