

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 8/82  
- An der Wichernstraße -

1. Zum Verfahren:

Im nördlichen Bereich der Wichernstraße, an der Einmündung Rot-Kreuz-Straße, besteht eine gemischte Bauweise aus zweigeschossigen Häusern mit Satteldach und erdgeschossigen Flachdachgebäuden. Für die beiden vorn abgesetzten Gebäude, Wichernstraße 1 und 3, war durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit von Walmdächern zu schaffen.

Der Bebauungsplan wurde zweimal öffentlich ausgelegt, dabei gingen weder während der Bürgerbeteiligung, noch während der eigentlichen öffentlichen Auslegung Bedenken gegen die Planung ein.

Im Plan ist der Geltungsbereich durch die dicke Balkenlinie markiert und umfaßt die beiden Grundstücke, Fl.Nrn. 1810/20 und 1810/25, der Gemarkung Bayreuth. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Birken im Bereich Quellhof, südlich der Bahnlinie zur Altstadt.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan 1978 als reines Wohngebiet dargestellt. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8/66 Wichernstraße wird hier im Teilbereich durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

### 3. Planinhalt:

Der Bebauungsplan entspricht in den wesentlichen Festsetzungen (WR - reines Wohngebiet, I - eingeschossige Bauweise und den Baugrenzen) dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 8/66 Wichernstraße. Neu ist die Zulässigkeit von Walmdächern mit  $30^{\circ} \pm 2^{\circ}$  Dachneigung in farblicher Anpassung der Dacheindeckung an die Umgebung. Die Flachdächer bleiben weiterhin zulässig. Aufgrund der Lage zur Universität, hier erfolgt die wohennahe Anbindung der Fußgänger und Radfahrer, erscheint die Betonung der Häuser durch geneigte Dächer durchaus sinnvoll. Da ~~jedem~~ aus städtebaulicher Sicht der Wille des Stadtrates, hier Walmdächer zuzulassen, durchaus vertretbar erscheint, war es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen; insbesondere auch deshalb, um dem widerspruchsführenden mitbetroffenen Nachbarn beim Aufstellungsverfahren die Gelegenheit zu geben, seine Vorstellungen oder Bedenken geltend zu machen bzw. aufrechtzuerhalten.

Die Festsetzung Walmdach wird nur als zulässig, nicht als zwingend, neben das weiterhin zulässige Flachdach gestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die gleiche Festsetzung im Baugebiet Seulbitz / Hohe Reuth (Bebauungsplan Nr. 10/76) verwiesen. Auch hier wurde kein Eingriff in das Eigentum durch Zwang zur Veränderung oder durch Entzug der rechtlichen Zulässigkeit der bestehenden Dachform ausgeübt.

Erschließungskosten fallen durch die Bebauungsplanänderung nicht an, mit Ausnahme des Verfahrensaufwandes entstehen für die Stadt Bayreuth auch keine sonstigen Folgekosten.

4. Rechtsvorschriften:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bild und Text erfolgen aufgrund der §§ 9 u. a. des Bundesbaugesetzes (BBauG) in seiner Neufassung vom 18. 8. 1976, geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 3. 12. 1976 und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15. 9. 1977 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 2. 7. 1982 sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30. 7. 1981.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Dohmann', is written below the text 'Stadtplanungsamt:'. The signature is written in dark ink on a white background.