

PL - 610/35 Nr. 6/80

PL - 610/1 Ä Nr. 4

Bayreuth, den 16. 1. 1984  
Di/Dü

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6/80 "Panzerteich - Destuben"  
und  
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 4

#### 1.0 Verfahrenshinweise:

Der Stadtrat hat am 23. 7. 1980 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/80, Bereich Panzerteich - Destuben bei gleichzeitiger Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 7. 9. 1983 hat der Ferienausschuß dem Bebauungsplanentwurf vom 29. 8. 1983, geändert am 7. 9. 1983 (Alternative) sowie der Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 zugestimmt und die Fortführung der beiden Verfahren mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung sowie mit der Einschaltung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte vom 24. 10. 1983 - 18. 11. 1983.

#### 2.0 Anlaß der Planung:

Das Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung von Wochenendgrundstücken wurde durch den Antrag eines Grundstückseigentümers in diesem Gebiet ausgelöst, dessen Areal als Bauhof und Lagerplatz genutzt wurde. Da eine derartige

Nutzung in dieser exponierten, landschaftlich schönen Lage auf Dauer städtebaulich nicht vertretbar ist, andererseits ein allgemeiner Bedarf an Wochenendhäusern besteht, hat der Stadtrat die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Hinzukommt, daß ~~in der Flur Panzerteich in der Vergangenheit, vor der~~ Eingemeindung der Gemarkung Thiergarten in das Stadtgebiet, mehrere Gebäude mit Wochenendhauscharakter errichtet wurden, woraus sich das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergibt.

### 3.0 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an die privaten Waldgrundstücke der Gemarkung Thiergarten. Fl.Nrn. 481 und 482, im Norden an das private Waldgrundstück Fl.Nr. 425/9 und die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nrn. 425/6 und 425/8, im Osten und Südosten an die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nrn. 469, 472, 472/2, 475 und 475/1 und im Süden an die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nrn. 483 und 484. Die folgenden Grundstücke der Gemarkung Thiergarten wurden von dem Geltungsbereich erfaßt:  
TF = Teilfläche Fl.Nrn. 425/7 TF, 425/8 TF, 425/9 TF, 468, 468/2, 468/3, 468/4, 468/5, 472/2 TF, 476 TF, 478, 483 TF, 483/1, 483/2, 483/3, 483/4, 483/5, 483/6, 483/7, 483/8, 483/9.

### 4.0 Vorhandene Bauleitplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das vom Geltungsbereich erfaßte Gebiet als Gartenland und zum Teil als land- und forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Rechtskräftige Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und alte Baugrenzen und -linien sind nicht vorhanden.

## 5.0 Bestand im Geltungsbereich:

### 5.1 Lage und Geländeform:

Das Gebiet befindet sich nördlich des Ortsteiles Destuben, westlich der Thiergärtner Straße in landschaftlich reizvoller Lage, teilweise umgeben von Hochwaldbestand. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle nach Nordosten auf. Der nördliche Teil stellt eine annähernd ebene Fläche dar.

### 5.2 Bewuchs:

Ein Teil des Areals wird noch landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Zwischenzeitlich wurden vermessungsamtlich 9 mit Büschen und Bäumen gut eingegrünte Gartenparzellen gebildet. Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes wird von einem von Nord nach Süd verlaufenden keilförmigen Waldstreifen mit etwa 30-jährigem Kiefernbestand abgeschirmt. Die nordöstlich davon liegenden Grundstücke sind mit zum Teil erhaltenwertigen Laub- und Nadelgehölzen und Buschwerk bestanden.

### 5.3 Gebäude:

Die vermessenen Parzellen entlang des Waldrandes im Westen des Geltungsbereiches sind mit Wochenend- und Gartenhäusern, teils massiv, teils in Holzbauweise, bebaut. Die gewerbliche Bausubstanz auf den ehemaligen Bauhofgrundstücken wurde bis auf 2 kleinere Gebäude bereits abgebrochen. Ferner befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein genehmigtes erdgeschossiges Wohnhaus mit Garage und einem Holzschuppen. Das Wohnhaus wurde im Jahre 1973/74 mit Genehmigung erweitert.

## 6.0 Eigentumsverhältnisse:

Bis auf das Waldgrundstück Fl.Nr. 468 im Eigentum der Stadt Bayreuth befinden sich die Grundstücke im privaten Besitz.

## 7.0 Ziel der Planung und Inhalt des Bebauungsplanes:

Nachdem sich in dem Gebiet bereits Anfänge einer Wochenendhausbebauung entwickelt haben, ist es das Ziel der Planung, diese Entwicklung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mit den beiden parallel laufenden Verfahren wird zum einen die Art der baulichen Nutzung geändert (Flächennutzungsplanänderung Nr. 4), zum anderen im Bebauungsplanverfahren Nr. 6/80 das Maß der künftigen baulichen Nutzung festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf, zuletzt geändert am 28.12.1983, weist Baurechte für insgesamt 35 neu zu errichtende eingeschossige Wochenendhäuser mit Satteldach, Dachneigung  $30^{\circ} \pm 3^{\circ}$  Kniestock innen max. 0,60 m, aus. Die überbaubare Grundfläche ist auf 60 qm, die überdachte Fläche einschließlich Freisitz und evtl. Pergolen auf 80 qm begrenzt. Auf jeder Bauparzelle, für die eine Mindestgröße von 800 qm festgesetzt wird, ist nur ein Wochenendhaus innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Errichtung weiterer, auch nicht genehmigungspflichtiger Anlagen wie Geräte-Abstellschuppen, Garagen usw. ist unzulässig. Entsprechend dem Bedarf sind KFZ-Stellplätze auf den Baugrundstücken anzulegen.

Eine spätere Umwandlung der Wochenendhäuser in Wohnhäuser ist unzulässig.

Bis zum Anschluß der Grundstücke an den städtischen Kanal ist vorläufig nur eine Nutzung als Gartenland möglich. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Entsorgung orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/78, Dauerkleingärten - Gartenland: Überbaubare Fläche max. 18 qm, überdachte Fläche einschließlich Freisitz und Dachüberständen max. 25 qm. In den Gartenhäusern dürfen nur sog. Campingtoiletten ohne Grube eingerichtet werden. Nach der Kanalherstellung sind die Gartengrundstücke bzw. späteren Wochenendgrundstücke daran anzuschließen. Für die ordnungsgemäße Beseitigung des Mülls und der Fäkalien haben die künftigen Eigentümer der Baugrundstücke selbst zu sorgen.

## 7.2 Bauverbotszone:

Im Westen und Norden des Baugebietes, entlang der Wald-ränder, sowie entlang des städtischen Wäldchens Fl.Nr. 468, Gemarkung Thiergarten, ist eine vom Bayer. Forst-  
amt geforderte, im Durchschnitt 40 m tiefe Bauverbots-  
zone, der sogenannte Baumfallbereich, festgesetzt. Innerhalb dieser Zone ist eine Bebauung mit Gebäuden, die für dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt von Personen geeignet sind, künftig ausgeschlossen. Die dort bereits vorhandenen Wochenendhäuser werden unter Bestands-  
schutz gestellt, dürfen jedoch baulich nicht mehr erweitert werden. Ferner ist von den Eigentümern sowie deren Rechts-  
nachfolgerneine Schadenverzichtserklärung und eine Haftungsausschlußerklärung gegenüber den angrenzenden Waldbesitzern abzugeben. Die Einhaltung der Bauverbots-  
zone ist im Einzelfall nach den topographischen Gegeben-  
heiten zu prüfen.

Die in den Bauverbotszonen liegenden, unbebauten Rest-  
grundstücke, die im Bebauungsplanentwurf durch entsprechende Signatur besonders dargestellt sind, können als Garten-  
land genutzt werden. Auf diesen Grundstücken kann je 1  
Gerätehaus mit Campingtoilette, jedoch ohne Aufenthalts-  
raum in folgenden Ausmaßen errichtet werden: Überbau-

bare Fläche max. 6 qm; überdachte Fläche einschließlich überdachtem Freisitz max. 11 qm.

### 7.3 Erschließung:

Die Haupteerschließung des künftigen Baugebietes erfolgt über den vorhandenen Panzerteichweg mit Anschluß an die Thiergärtner Straße. Der teilweise asphaltierte Panzerteichweg, der als beschränkt öffentliche Straße gewidmet wird, ist in seinem derzeitigen Ausbauzustand für die Erschließung ausreichend. Die einzelnen Baugrundstücke werden durch 3,5 m und 2,5 m breite private Wege in einfachem Ausbau erschlossen. Für die Begeh- und Befahrbarkeit der Straßen und Wege im Winter durch Schneeräumung und Streuung haben die dortigen Grundstückseigentümer selbst zu sorgen. Der städtische Räumdienst wird hierfür nicht eingesetzt.

Der städtische Kanal verläuft im Norden des Bebauungsplangebietes. Die Wochenendgrundstücke sind auf Kosten der künftigen Eigentümer in Übereinkunft mit dem städtischen Tiefbauamt daran anzuschließen. Das gleiche trifft für die Trinkwasserversorgung durch Erweiterung der vorhandenen Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes der Sophienberggruppe sowie die Stromversorgung zu.

### 7.4 Grünordnung:

Bei einer Bebauung der mit niedrigem Buschwald bestandenen südlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 468/5 und Grundstück Fl.Nr. 468/4 ist von den künftigen Eigentümern der Bauparzellen der Wald unter Erhaltung von Baum- und Buschgruppen auf das notwendige Maß auszulichten. Zur weiteren Grünordnung sind im Bebauungsplanentwurf entsprechende Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Abs. 6 BBauG festgesetzt.

