

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 5/78 Destuben  
Vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG

1. Erfordernis des Änderungsverfahrens:

1.1 Veranlassung und Planziele:

Teilbereich 1:

Wie im Baugebiet Seulbitz wurde auch im Baugebiet Destuben die oberste Hausreihe am Hang für Flachdachbebauung vorgesehen. Nachdem seitens der Bauinteressenten der Wunsch nach einem geneigten Dach eindeutig im Vordergrund steht, erschien es sinnvoll, nach dem Änderungsverfahren in Seulbitz auch in Destuben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Satteldachbebauung dieser Grundstücke zu schaffen.

Teilbereich 2:

Im Zuge der Ausbauplanung des Hechtweges ergaben sich Schwierigkeiten durch den Höhenunterschied zum Panzer-  
teichweg und durch einen Felsenkeller. Eine Lösungsmöglichkeit bot sich durch die Anordnung eines Wendekreises (Ø 13 m) mit Weiterführung als Fußweg an. Der Hechtweg wurde in diesem Teilbereich als Wohnweg (Typ 1, 5,5 m breit) geplant.

1.2 Verfahrenshinweise:

Entsprechende Anregungen der Grundstückseigentümer wurden bereits mehrfach mündlich vorgebracht. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde von Herrn Werner Geißler der Vorschlag gemacht, den Bebauungsplan in seiner Abgrenzung so zu arrondieren, daß mit den vorhandenen Erschließungsanlagen zusätzliche Baurechte geschaffen werden, ohne daß der Bebauungsplan in seinen Grundzügen berührt wird. Diese Anregung wurde vom Bauausschuß und vom Stadtrat in den Sitzungen am 8. bzw. 14. 11. 1978 einstimmig angenommen. Die vorgeschlagenen Arrondierungsflächen sind gerastert dargestellt.

1.3 Plangebiet:

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereiches 1 umfaßt die an der Nordseite des Baugebietes liegenden Häuser an der oberen Hangkante bis zum seitlich angrenzenden Wald.  
Es handelt sich um folgende Flurnummern: 256, Teilfl., 379/3, 381/17, 381/19, 381/20, 382, 383, 384, 386, 390, 390/1, 390/2, 390/3, 390/7, 390/8, 390/9 und 394/5.

Der Teilbereich 2 umfaßt die am als Wohnweg ausgebauten Hechtweg angrenzenden Grundstücke bis zum Panzerteichweg. Es handelt sich um folgende Flurnummern: 256, 275/1, 275/3, 275/4, 275/5, 276, 277, 379, 379/4, 379/5, 379/7, 379/8, 379/9, 379/11, 379/12.

## 2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Das betreffende Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Es liegt im Bereich der Katasterblätter NO 85 - 1 Nr. 16 und 17.

2.2 Der bestehende Bebauungsplan wurde am 22. 6. 1976 - 8 Tage vor der Eingemeindung nach Bayreuth - rechtsverbindlich.

## 3. Bestand im Geltungsbereich:

Der mäßig nach Südosten bis zur Destubener Straße fallende Hang ist mit zwei Bauernhöfen und einigen Neubauten bebaut. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und werden im nordwestlichen Bereich teilweise noch landwirtschaftlich genutzt (Teilbereich 1).

## 4. Planinhalt:

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen des Änderungsverfahrens ist die einheitliche Bebauung des Gebietes durch individuelle Häuser mit Satteldach; Die Dachneigung wird auf  $30^\circ + 3^\circ$  festgesetzt.

4.2 Die Baugrenzen im nordöstlichen Teilbereich werden so erweitert, daß hier ein zusätzliches Haus errichtet werden kann. Die anderen Baugrenzen sind nahezu identisch übernommen.

Die offene Bauweise wird eingeschränkt: Im betreffenden Änderungsgebiet sind nur noch Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Die Firstrichtung verläuft parallel zu den waagerechten Erschließungsstraßen.

4.3 Änderungen in den Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind nicht erforderlich. Im Teilbereich 1 wurde eine Straßenerweiterung vorgenommen, deren Kosten sich auf ca. 10.000,- DM belaufen. Die landwirtschaftliche Zufahrt zu Fl.Nr. 384 (Förster) wird an die Nordwestseite des Baugebietes verlegt (ca. 20 m Umbau).

Durch die Umplanung im Teilbereich 2 können ca. 40.000,-- DM eingespart werden.

5. Verfahrensgang:

Die beantragten Änderungen stellen in den vom Stadtplanungsamt vorgesehenen Festsetzungen keine wesentlichen Änderungen dar. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, sie sind für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung. Es ist deshalb vorgesehen, bei Zustimmung der Grundstückseigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BBauG durchzuführen.

Im Teilbereich 2 wurde vor entsprechendem Ausbau der Straße Mitte 1979 die Zustimmung aller Betroffenen und Beteiligten gegeben. Im Teilbereich 1 erfolgt dieser Verfahrensschritt derzeit.

Nach positivem Abschluß wird die Änderung dem Stadtrat zum Satzungsbeschluß vorgelegt.

Stadtplanungsamt:



(Dr.-Ing. Vollet)  
Baudirektor