

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9/73

Habichtweg/Amselweg
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/63)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28. 2. 1973 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/73, Bereich Habichtweg/Amselweg, beschlossen. Damit folgte der Stadtrat einer Empfehlung des Bauausschusses, den für dieses Gebiet bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11/63 zu ändern und zu ergänzen.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde durch das Baugesuch [REDACTED] [REDACTED] ausgelöst. Danach beabsichtigt [REDACTED] [REDACTED], auf dem Grundstück Fl.Nr. 3182/13 ein 10-Appartementhaus zu errichten. Die Genehmigung dieses Baugesuches wurde vom Bauausschuß am 20. 6. 72 versagt, da erhebliche Bedenken für die Erhaltung der Wohnruhe in diesem Gebiet bestehen. Da jedoch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11/63 keine Beschränkungen hinsichtlich Anzahl von Wohnungen in den Wohngebäuden festgesetzt sind, hat das Verwaltungsgericht Bayreuth die Versagung der Baugenehmigung für nicht rechtens erklärt. Durch die Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde die rechtliche Grundlage für die Zurückstellung des Baugesuchs gewonnen.

Das Planungsgebiet, dessen Grundstücke bereits überwiegend mit einzelstehenden Wohnhäusern bebaut sind, stellt nach der Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet dar. Zur Sicherstellung der Wohnruhe der dort ansässigen Bewohner werden gemäß § 3 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung für die Baugrundstücke nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen.

Für das Gebiet südöstlich des Habichtweges ist zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze in offener Bauweise mit Satteldach bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Für die nordwestlich an den Habichtweg angrenzenden Grundstücke gilt ebenfalls die offene Bauweise. Hier werden jedoch nur eingeschossige Wohngebäude wahlweise mit Sattel- oder Walmdach, GRZ = 0,4, GFZ = 0,5, zugelassen.

Das Grundstück Fl.Nr. 3182/21 wurde durch Zuerwerb einer Teilfläche aus Fl.Nr. 3182 vergrößert, um einen Anbau für Wohnzwecke sowie einer Schwimmhalle vornehmen zu können. Dieses Grundstück war folgerichtig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Die erforderlichen Kfz-Abstellplätze und Garagen befinden sich auf den einzelnen Bauparzellen.

In Anpassung an die bereits vorhandenen Wohngebäude werden Dachneigungen von 25° bis 35° festgesetzt. Der Kniestockausbau ist bis zu max. 60 cm möglich. Der Ausbau der Dachgeschosse für Wohnzwecke ist nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zulässig, soweit die Dachgeschoßflächen nicht für Abstell- und Trockenräume benötigt werden und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Das Wohnquartier ist durch den Habichtweg und den als Sackstraße mit Wendeplatz ausgebauten Amselweg erschlossen. Vom Amselweg zum Falkenweg führt ein öffentlicher Fußweg. Die Erschließungsanlagen sind bereits fertiggestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes, der für den Bereich des vorliegenden Planungsgebietes Abbauflächen

der Aktienziegelei auswies, erfolgte bereits im Parallelverfahren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/63.

Die bisherigen rechtskräftigen Baugrenzen und Baubeschränkungen sind mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 9/73 aufgehoben. Für die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1/71 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9/73. Folgende Grundstücke werden vom Geltungsbereich des

Bebauungsplanes erfaßt: Fl.Nr. 3182 Teilfl., 3182/6, 3182/7, 3182/9, 3182/10, 3182/11, 3182/12, 3182/13, 3182/14, 3182/15, 3182/16, 3182/17, 3182/18, 3182/19, 3182/20, 3182/21, 3182/22, 3188/43 Teilfl., 3188/58 Teilfl..

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG sowie auf Grund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung vom 1. 1. 69 (§§ 3, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21a, 22, 23 u.a.), der Bayerischen Bauordnung vom 21. 8. 69 (Art. 6, 7, 107 u.a.).

Größe der Baufläche:

Bruttowohnbau land	1,78 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,20 ha</u>
Nettowo hnbau land	1,58 ha

geplante und vorhandene

Anzahl der Wohnungen	ca. 30 WE
Einwohner:	ca. 80 EW
Einwohnerdichte:	ca. 50 EW/ha

Stadtplanungsamt:

