

Pl - 610 Nr. 9/67

Bayreuth, den 7. 12. 1967
Ro/Fi

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9/67 für Grundstücke
an der Moritzhöfen

Der Bebauungsplan Nr. 9/67 vom 18. 9. 1967 hat 2 Verfahren
zum Inhalt:

- a) Ausweisung von Reinem Wohngebiet als Änderung
des Flächennutzungsplanes
- b) Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist südlich der Pottensteiner Straße und der Moritzhöfen im Bereich der Grundstücke [REDACTED], Fl.Nr. 1847, 1848 1/2, eine Grünfläche ausgewiesen. Der Baubestand ist im Flächennutzungsplan enthalten. Entsprechend einem Bauantrag der [REDACTED] zeichnen sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1847 und 683 an der Moritzhöfen Baumaßnahmen ab, in deren Zusammenhang am 18. 7. 1967 der Bauausschuß eine Überprüfung der städtebaulichen Situation vorgenommen hat. Der Bauantrag wurde bei Einhaltung der rechtskräftigen Baulinie (Regierungsentschließung vom 1. 8. 1896) genehmigt. Diese Baumaßnahmen stehen nicht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Um entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes § 1 und 2 die städtebauliche Entwicklung an der Moritzhöfen zu ordnen, hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 19. 9. 1967 das Stadtbaureferat beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren für den im Plan vom 18. 9. 1967 dargestellten Geltungsbereich einzuleiten. Die im Flächennutzungsplan festgelegte städtebauliche Konzeption wurde zum Teil aufgehoben und auf den vorhandenen Baubestand abgestimmt.

Für die Gebäude an der Moritzhöfen wird eine blaue vordere und eine violette seitliche und rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Die mit Regierungsentschließung vom 1.8.1896 Nr. 10860 festgesetzte Baulinie wird aufgehoben. Den [REDACTED] ist dadurch die in ihrem Bauantrag skizzierte Erweiterung des Doppelhauses ermöglicht. Planungs-idee ist die Freihaltung des Bereiches zwischen Schleiermacherstraße und Moritzhöfen beiderseits des Aubaches. Dieser Wasserlauf ist die Fortsetzung des Röhrenseegebietes. Er stellt mit seinen beiderseits angeordneten Freiflächen eine Grünverbindung aus dem Innenstadtbereich in das Erholungsgebiet am Röhrensee und die südlich daran anschließenden Neuanlagen dar. Art und Maß der baulichen Nutzung werden mit den im Plan eingezeichneten neuen Baulinien und Baugrenzen präzisiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 681/Teilfl., 682/Teilfl., 683, 684, 708 1/2, 1847, 1848, 1848 1/2, 1848 1/3, 1849/Teilfl., 1863/Teilfl., 3494 1/2/Teilfl. Der Geltungsbereich liegt südlich der Moritzhöfen gegenüber dem Neubaugebiet im ehemaligen Hagen'schen Park. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt ein die Schleiermacherstraße und die Moritzhöfen verbindender Weg, der als Fußweg mit 3,50 m Breite ausgebildet werden soll und daran das Grundstück Fl.Nr. 681, auf dem ein Altersheim errichtet wird. Die an der Moritzhöfen gelegenen Flächen sollen nach dem Bebauungsplan vom 18. 9. 1967 mit 2geschossigen Gebäuden bebaut werden. Baubestand ist bereits vorhanden. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches soll ein 4-Familienwohnhaus errichtet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 in Verbindung mit § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) sowie auf Grund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der

Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (§§ 6,12,17,18,19, 20,22,23 u.a.), der Bayer. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Art. 107 Abs. 4 u.a.):

Reines Wohngebiet (WR), offene Bauweise (o)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4)
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7) 2 v

Dachneigung 30°, kein Kniestock max. 50 cm konstruktiv,
Satteldach, keine Dachaufbauten, engobierte Pfannen
Einfriedigung zwischen den Baukörpern und entlang
Weg Fl.Nr. 708 1/2

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die vorhandene Moritzhöfen bereits abgeschlossen. Erschließungskosten fallen nicht an.

Stadtplanungsamt:

