Pl - 610 Nr. 9/63

Bayreuth, den 6. Mai 1964
Sti/Fi

Begründung

zum Bauleitplan Nr. 9/63 für die Siedlung
Roter Hügel zwischen Ulmenweg und Waldrand

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Siedlungsteil Roter Hügel war veranlaßt durch verschiedene Bauanträge und ohne Genehmigung errichteter Bauvorhaben. Der Bauausschuß hat daher in seiner Sitzung am 11.6.1963 das Stadtbauamt beauftragt, einen Bebauungsplan zu erstellen, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich Roter Hügel zu ordnen. Mit dem Entwurf vom 20. 2. 1964, der die Billigung des Bauausschusses am 14. 4. 1964 fand, wurden die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude und Nebengebäude und die Schaffung von Einstellplätzen untersucht. Als städtebaulich günstige Entwicklung werden im Geltungsbereich

a) die Erweiterung des Hauptbaues in gleicher First- und Traufhöhe
b) die Verbindung der Nebengebäude in gleicher First- und Traufhöhe

festgelegt. Durch die Verbindung der Nebengebäude hat weitgehendst jeder Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Errichtung einer Garage. Im Bereich des Kiefern- und Ahornweges ist die Anordnung von Einzelgaragen städtebaulich nicht günstig unterzubringen, so daß am Waldrand hierzu eine Garagengruppe eingeplant wurde.

Für das Grundstück [redacted] Fl.Nr. 3751/20 am Waldrand konnten in dieser Planung die widerrechtlich errichteten Baukörper nicht übernommen werden. Der Bauausschuß hat hierzu die nachträglich beantragte Genehmigung versagt.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs müssen bei den Kreuzungspunkten aller Straßen Abrundungen vorgenommen werden. Eine Verbreiterung der Straßen ist wegen der vorhandenen Bebauung und Einfriedung nicht mehr möglich. Im Schnittpunkt des Ulmen-, Kiefern- und Ahornweges ist für die unbebauten Grundstücke eine Neubebauung vorgesehen. Hierbei ist auf Grund einer Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer eine bodenordnende Maßnahme notwendig. Als Neubebauung ist eine 2geschossige Bauweise in Fortführung der vorhandenen Bebauung des Evang. Siedlungswerkes festgesetzt. Die Ausweisung eines Ladens mit Flachdach war geboten. In diesem Bereich beabsichtigt die Evang-Luth. Kirchenverwaltung ein Jugendzentrum zu errichten.

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG sowie auf Grund der Verordnung vom 22. 6. 1961 zu § 9 Abs. 2 BBauG vom 26.6.1962 (§§ 2, 17 u.a.), der Bayer. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Art. 6, 7, 107 Abs. 4 u.a.):

Kleinsiedlungsgebiet (WS), offene Bauweise

Grundflächenzahl	(GRZ) 0,2	1 V	GRZ 0,2	2 V
Geschoßflächenzahl	(GFZ) 0,2		GFZ 0,3	

Erweiterung der Siedlungshäuser nur in Verlängerung der Giebel, bei vorhandener Dachneigung und sich gestalterisch einfügenden Dachaufbauten möglich.

Anbauten bei Beibehaltung vorhandener Dachneigung möglich.

Straßenseitige Einfriedung: Holz oder Eisenzaun 1,00 m

Zwischenzäune zum Nachbarn: Maschengewebe 1,00 m

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 3767/2, 3767/3, 3767/6, 3767/7, 3768/17, 3767/4, 3767/5, 3767/8, 3768/16, 3768/11, 3768/10, 3762/14, 3768/15, 3768/12, 3768/9, 3762/13, 3768/14, 3768/13,

3768/8, 3762/12, 3768/1, 3768/3, 3768/7, 3762/11, 3768/2, 3768/4, 3768/5, 3755/1, 3768/6, 3755/2, 3762/5, 3762/6, 3762/7, 3762/8, 3762/9, 3762/10, 3755/3, 3755/4, 3762/2, 3762/3, 3762/4, 3759/1, 3759/2, 3759/3, 3759/4, 3759/5, 3759/7, 3759/8, 3759/9, 3759/6, 3753/8, 3754/7, 3754/13, 3754/21, 3753/7, 3754/16, 3754/12, 3754/20, 3753/6, 3754/17, 3754/11, 3754/19, 3753/4, 3754/18, 3754/10, 3754/22, 3755/5, 3754, 3758, 3754/23, 3757/2, 3753/2, 3753/3, 3752/2, 3751/2, 3751/19, 3751/20, 3751/21, 3751/4, 3751/3, 3751/18, 3751/17, 3751/16, 3751/15, 3754/3, 3754/4, 3751/5, 3751/6, 3751/11, 3751/12, 3751/13, 3751/14, 3754/5, 3754/6, 3751/7, 3751/8, 3751/9, 3751/10, 3749/3, 3749/2, 3756/2, 3756/3, 3756/1, 3756/11, 3756/10, 3749/4, 3749/5, 3749/6, 3756/4, 3756/5, 3756/6, 3756/7, 3756/8, 3756/9, 3749/8, 3748/7, 3757/1, 3757/3, 3757/4, 3757/5, 3748/4, 3748/5, 3748/6, 3757/6, 3746/1, 3746/2, 3746/3, 3746/4, 3748/3, 3748/2, 3746/10, 3746/9, 3746/8, 3746/7, 3746/6, 3746/5, 3748/1, 3745/2, 3745/3, 3745/4, 3745/5, 3745/6, 3745/7, 3768/18, 3749/9, 3762/15, 3744, 3752, 3746/11, 3761, 3753, 3751/22, 3747, 3769, 3761/2.

Planungsamt:

H. Baan