

## **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4/97**

**"SAAS-WEST"**

**Entwurfsverfasser:**

**Stadtplanungsamt Bayreuth**

**Planunterlagen:**

**Entwurf Bebauungsplan  
Nr. 4/97 vom 10.09.1997  
zuletzt geändert am 23.02.1998**

**Satzungsbeschluß:**

**Stadtratssitzung am 26.03.1998**

**Verfahrensstand:**

**Satzungsbeschluß und Inkraft-  
treten des Bebauungsplanes  
gem. § 10 BauGB**

## TEIL A: GRUNDLAGEN

### 1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Erschließung und für die Bodenordnung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und den Planungsnotwendigkeiten.

Das Bebauungsplanverfahren selbst ist in den entsprechenden §§ des Baugesetzbuches (BauGB) reglementiert.

### 2. Erfordernis der Planaufstellung

#### 2.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Nach mehrjährigen Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin war es der Stadt Bayreuth jetzt möglich, im Westen des Stadtteils Saas 26 150 m<sup>2</sup> Land zu erwerben.

Aus dieser Situation heraus konnte der bereits 1982 angedachte Bebauungsplanentwurf für eine Stadtteilerweiterung in der Saas weitergeführt werden.

Für den durch gewachsene städtebauliche Strukturen geprägten Stadtteil besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken - so ist das Ziel dieses Bebauungsplanentwurfes, durch 36 Einzelhausparzellen (teilw. Einzel- oder Doppelhausparzellen) in diesem Gebiet, neuen Wohnraum zu schaffen.

#### 2.2 Zum Verfahren

Am 28.04.1982 beschloß der Stadtrat der Stadt Bayreuth die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/82 mit dem Titel „Saas - an der Langen Zeile“.

Gleichzeitig erließ der Stadtrat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes eine Veränderungssperre mit einer Geltungsdauer von 2 Jahren - am 17.07.1982 trat diese in Kraft.

Am 27.10.1982 stimmte der Stadtrat der vorgestellten Planung zu und beschloß auf dieser Grundlage die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 a Abs. 2 BBauG durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 28.01.1983 bis zum 28.02.1983 öffentlich aus und den Trägern öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum die Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.

Das Verfahren wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht weitergeführt, da zwischen der Stadt und der Eigentümerin bezüglich des Verkaufs, der für den Bebauungsplanentwurf erforderlichen Flächen, keine Einigung erzielt werden konnte.

Im Februar 1996 nahm die Grundstückseigentümerin die Verhandlung mit der Stadt wieder auf und am 26.03.1997 stimmte der Stadtrat dem Erwerb von 6 470 m<sup>2</sup> Straßenland (Grünland, Gemeinbedarfsfläche) und 19 680 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland zu.

Das restliche Bauerwartungsland, das im Bebauungsplanentwurf enthalten ist, verbleibt in privatem Eigentum.

Nachdem 1982 bereits eine öffentliche Auslegung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf einer anderen planerischen Grundlage erfolgt ist, konnte bei der Fortführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB auf die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Um die Aktualisierung der damaligen Planung zu verdeutlichen, beschloß der Stadtrat gleichzeitig mit der Einleitung des Verfahrens die Umnummerierung von Nr. 5/82 in Nr. 4/97 und Umbenennung von „Saas - an der Langen Zeile“ in „Saas-West“.

Nach dem o. g. Stadtratsbeschluß lag der Bebauungsplanentwurf gemäß der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24 vom 17.11.1997 bis einschl. 17.12.1997 öffentlich aus. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In der gestellten Frist gingen Stellungnahmen von Träger öffentlicher Belange und Bedenken und Anregungen von einigen Bürger ein. Zweimal führten diese zu einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 13 Abs. 1 BauGB.

Weder die diesbezüglich beteiligte Eigentümerin noch die beteiligten Träger öffentlicher Belange führten daraufhin in der Ihnen gewährten Frist Einwände an.

Am 17.03.1998 nahm der Bauausschuß den Bebauungsplan ein letztes Mal zur Kenntnis und empfahl dem Stadtrat diesen als Satzung zu beschließen, was dieser am 26.03.1998 auch tat.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 17.04.1998 in Kraft.

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

#### 3.1 Abgrenzung, Lage, Größe

##### Abgrenzung:

Der Geltungsbereich verläuft im Süden in der Mitte des Südlichen Ringweges, im Norden oberhalb der Verlängerung des Nelkenweges angrenzend an die Fl.Nrn. 3444/4, 3444/9 und 3444/6.

Im Osten ist der Geltungsbereich begrenzt durch die West-Grundstücke entlang der Langen Zeile.

##### Lage:

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Stadtteils Saas, parallel zur Langen Zeile.

##### Größe:

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von insgesamt ca. 37 720 m<sup>2</sup> wobei ca. 8 370 m<sup>2</sup> auf Straßen-, Gehweg- und Grünflächen fallen.

Nachfolgende Flurnummern werden vom Geltungsbereich umfaßt (TF = Teilfläche:

1711/8, 3439 TF, 3439/14, 3444 TF, 3447 TF, 4237/14, 4244/1 TF

Die geplanten Parzellengrößen liegen zwischen ca. 660 und ca. 1 260 m<sup>2</sup>. Die gesamte Fläche der Baugrundstücke umfaßt ca. 29 350 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Bisherige Nutzung, bestehende Gebäude

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohngebäude mit einem Grundstück von ca. 908 m<sup>2</sup>, welches vom Südlichen Ringweg erschlossen wird. Das Gebäude wird in seinen jetzigen Maßen mit einer Baugrenze umgeben. Der Garagen- und Stellplatzbereich mit der dazugehörigen Ein- und Ausfahrt wird mit dem Planzeichen für die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ versehen. Bis auf die bereits vorhandene Erschließung wird das gesamte Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Die verbleibenden Felder im Westen außerhalb des Geltungsbereiches werden bis auf weiteres auch weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

#### 3.3 Topographie, Geologie und Böden

Von dem südöstlichsten Punkt des Geltungsbereiches bis zum nordwestlichsten Punkt steigt das Gelände von 365,5 m üNN auf ca. 374 m üNN (ca. 8,5 m Höhendifferenz). Von Ost nach West steigt das Gelände auf einer Breite von 85 m um ca. 5 m.

Die vom Bayerischen Geologischen Landesamt München 1977 herausgegebene Geologische Karte von Bayern zeigt den Untergrund innerhalb des Planungsgebietes als ungliederten oberen Burgsandstein an.

#### **4. Vorgaben und Rahmenbedingungen**

##### **4.1 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Mit dem geplanten Geltungsbereich überschneidet sich kein weiterer rechtskräftiger Bebauungsplan, lediglich im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 2/71 an den vorgesehenen Geltungsbereich an.

##### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth stellt das durch den Bebauungsplanentwurf überplante Gebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) dar, somit ist in diesem Fall keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

#### **1. Bauliche Nutzung**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die geplanten 36 Bauparzellen ist, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet vorgesehen. Dabei wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB von der Möglichkeit der Beschränkung der Wohneinheiten auf eine maximale Anzahl von 2 Gebrauch gemacht.

Angrenzend an das Kleinsiedlungsgebiet (WS) Saas mit seinen Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern soll die Entwicklung hin zu Mehrfamilienwohnhäusern durch Zuhilfenahme der Wohneinheiten-Beschränkungsmöglichkeit verhindert werden.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der gewachsene Ortsteil Saas besteht überwiegend aus den damals errichteten eingeschossigen Hauptgebäuden und später erfolgten ein- und zweigeschossige Anbauten. Um für das geplante Wohngebiet im Vergleich zur „gewachsenen Saas“ eine einheitliche Struktur zu erreichen, wurde für alle Bauparzellen die Geschossigkeit auf I + D (Erdgeschoß + Dachgeschoß) festgelegt, wobei das Dachgeschoß unter Einhaltung der Festsetzungen auch ein Vollgeschoß werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde durchgehend auf 0,2 festgelegt, womit überbaubare Flächen von ca. 130 m<sup>2</sup> bis ca. 260 m<sup>2</sup> erreicht werden können.

Wie in der angrenzenden Saas sollen hier großzügige Grundstücke mit einer, in ihrer Kubatur, zurückhaltenden Bebauung das Orts- und Straßenbild prägen.

## 2. Baugestaltung

### 2.1 Baukörper und Dächer

Siehe dazu auch Punkt 1.2 TEIL B

Von insgesamt 36 geplanten Bauparzellen sind anhand der dafür festgelegten Kriterien 29 Parzellen nur für Einzelhäuser zulässig. Auf den noch verbleibenden 7 Parzellen könnten sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser errichtet werden.

Die Voraussetzungen für die Eignung eines Grundstückes zur Doppelhausbebauung liegt zum einen in seiner Größe, denn um eine lockere Bebauung mit den dazugehörigen Garagen und Stellplätzen ermöglichen zu können, muß die Grundstücksgröße bei ca. 850 m<sup>2</sup> liegen und zum anderen muß das Baufenster im Bebauungsplanentwurf mit seiner Firstrichtung zur Straße hin als traufständig festgelegt sein, damit eine städtebaulich vertretbare Aufteilung des Grundstücks mit Zuordnung der Garagen und eine straßenseitige Erschließung möglich ist.

Bei der Planung von Doppelhäusern muß berücksichtigt werden, daß beide Doppelhaushälften in Dachneigung, Firsthöhe, Kniestock, Gebäudehöhe und Dachgauben gestalterisch übereinstimmen.

Sollten diese Aspekte durch die Planer und Bauherren nicht berücksichtigt werden, wird einer Doppelhausbebauung nicht zugestimmt werden können.

Als Schutz gegenüber dem jeweiligen Nachbarn wurde eine maximale Grenzbebauung von einmalig 6 m festgelegt. Die Erfahrung aus der Vergangenheit zeigt, daß das Problem mit den unzumutbar überdimensionierten Grenzbebauungen nur durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden kann.

In diesem Fall werden zusätzlich zu der maximalen und einmaligen Grenzbebauung von 6 m durch eine Garage weitere Nebenanlagen nicht als Grenzbebauung und nur einmalig mit einer Grundfläche von 3 x 3 m zulässig sein.

Die Dächer werden in der Form von Satteldächern denen der Saas angepaßt. Die Dachneigung soll bei  $38^\circ \pm 3^\circ$  und der Kniestock bei max. 50 cm liegen.

Die Garagendächer können als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von  $0^\circ - 30^\circ$  ausgeführt werden. Sie sollen flachere, nicht ausbaufähige Dächer erhalten, um sie als Grenzbebauung gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet und damit so niedrig wie möglich zu halten.

Aus dem selben Grund wurde die Traufhöhe der Garagen auf eine max. Höhe von 2,60 m über dem geplanten Geländeniveau festgelegt.

## 2.2 Freiflächen

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Freiflächen sind alle, als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Zwei Flächen enthalten jeweils eine zusätzliche Zweckbestimmung; Kinderspielplatz und Grünanlage.

Entlang der Straßen, im Bereich des Parkstreifens und der Verkehrsinseln sind Baumpflanzungen vorgesehen, die zur Auflockerung des gesamten Straßenbildes beitragen sollen.

## 3. **Erschließung**

### 3.1 Verkehr

Die geplante Erschließung verläuft parallel zur „Langen Zeile“. Im Norden wird sie über die Verlängerung des Nelkenweges und im Süden über den Südlichen Ringweg an das vorhandene Straßennetz angebunden.

In der Mitte des Geltungsbereiches ist eine Stichstraße Richtung Westen geplant. Sie soll die Voraussetzung für die Erschließung einer in Zukunft angedachten Erweiterung des Wohngebietes schaffen.

Gegenüber dieser Stichstraße ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der auf der Hälfte der Strecke, zwischen Nelkenweg und Südlichen Ringweg eine zusätzliche Anbindung an die Lange Zeile schafft. Der Weg dient zur Wegeverkürzung und damit der besseren Erschließung des Wohngebietes.

Die geplante Straße wurde als verkehrsberuhigter Bereich in die Planung aufgenommen. Sie ist mit Aufpflasterungen, begrünten Verkehrsinseln und Abknickungen versehen, um eine zusätzliche Verkehrsberuhigung und damit einen Schutz für die zukünftigen Anwohner zu gewährleisten.

Die Fahrbahnbreite wurde auf 4,75 m festgelegt, wobei seitenwechselnd noch ein Park- und Grünstreifen mit 2 m Breite hinzu kommt.

Die Verlängerung des Nelkenweges wurde im Plan mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, einem Schrammbord von 0,50 m auf der Nordseite und einem Gehweg von 2,00 m auf der Südseite vorgesehen, damit im Kreuzungsbereich ein reibungsloser Begegnungsfall zwischen 2 Lkw und in Zukunft die Befahrbarkeit durch Busse möglich ist, ohne daß es zu einer Gefahrensituation kommt.

### 3.2 Versorgung

Voraussichtlich werden die Versorgungsleitungen (Gas und Wasser) unter dem Park- und Grünstreifen bzw. der geplanten Straße verlaufen.

### 3.3 Entsorgung

Die Entwässerungsleitung wird ebenfalls voraussichtlich unterhalb der neu geplanten Straße verlaufen und im Norden und Süden an den bestehenden Entwässerungskanal angeschlossen werden.

## TEIL C: LANDSCHAFTSPLANUNG

### Bestandsbeschreibung und Bewertung der Eingriffe

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an das bestehende Wohngebiet Saas und im Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen, zu diesem Zweck wurde der Planungsbereich bisher ebenfalls genutzt.

Durch die Neubebauung und die dafür entstehende Erschließung soll so wenig Boden wie möglich versiegelt werden (s. dazu Legende Bebauungsplanentwurf).

Die Haupteerschließung wird teilweise gepflastert und wurde so schmal wie möglich dimensioniert.

Private Wege und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

Der bisherige Abschluß des Wohngebietes Saas bestand im Westen aus einem offenen Graben, der westliche Abschluß des neuen Wohngebietes wird ebenfalls aus einem 4 m breiten Graben bestehen, der die gleiche Aufgabe haben wird wie bisher der alte Graben. Er wird die neue und alte Bebauung bis zur Langen Zeile vor dem durch die Felder anfallenden Hang- und Oberflächenwasser schützen.

Die Fläche des alten Grabens wird aufgelöst und an die Grundstücksbesitzer der bestehenden oder der geplanten Bebauung veräußert.

Bäume oder Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches keine vorhanden.

Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser Betrieb genießt Bestandschutz und die zukünftigen Bewohner des neuen Wohngebietes werden die damit verbundenen evtl. Beeinträchtigungen wie Gerüche und Geräusche hinnehmen müssen.

## TEIL D: PLANZIEL UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

### Planziel

Nachdem nach jahrelangen Verhandlungen mit der Eigentümerin des Geländes nun abschließend eine Einigung erzielt werden konnte, ist es möglich, den Stadtteil Saas zu erweitern.

Für den gewachsenen und etwas außerhalb des inneren Stadtgebietes liegenden Ortsteil gibt es seit vielen Jahren eine große Nachfrage nach Grundstücken. Viele der Kinder, die in der Saas aufgewachsen sind, wollen sich und ihren Familien in der nächsten Nachbarschaft zu ihren Verwandten und in ihrer vertrauten Umgebung ein eigenes Zuhause ermöglichen.

Mit diesen im Plan vorgesehenen 36 Parzellen soll eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung des Stadtteils erreicht werden und ein Teil dieser anhaltenden Nachfrage nach Bauparzellen gedeckt werden.

Stadtplanungsamt:

