

Ergänzungssatzung Nr. 4/98

**„Saas/An der Bärenleite“
gem. § 34 Abs. 4 BauGB**

Begründung (Stand 15.11.1998)

Anlaß und Zielsetzung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO dargestellt.

Trotz dieser Darstellung handelt es sich derzeit um Außenbereich gem. § 35 BauGB ohne Vorhandensein eines allgemeinen Baurechts. Das Plangebiet schließt folgende Grundstücke mit den Flurnummern (Teilfläche = TF) ein:

3407 TF, 3426/4 TF, 3494/27 TF, 3506, 3517,

Der Schaffung eines Ortsrechtes (kommunale Satzung) zur Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegen mehrere Zielsetzungen zugrunde.

Die Weiterverfolgung der damaligen 13. Änderung des Bayreuther Flächennutzungsplanes (Genehmigung der Regierung von Oberfranken vom 27.04.1984) in Form einer Satzung bedeutet die Schaffung weiterer vier Baurechte für Einfamilienhäuser unter Manifestierung von Zielsetzungen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Schließung einer „Baulücke“ - wenn auch bisher im Außenbereich - zwischen der alt-eingesessenen Gärtnerei „Kühnlein“ und dem bestehenden bäuerlichen Anwesen „Himself“, bedeutet insgesamt den Erhalt bzw. die Entwicklung einer Kleinsiedlung i. S. jüngerer Interpretationen zu § 2 BauNVO. Eine zu vollziehende Einheitlichkeit der Siedlung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB umgesetzt und gewährleistet.

Den Wohngebäuden werden entsprechende Nutzgärten zugeordnet. Darunter werden Gärten verstanden, die der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf dienen. Eine teilweise Nutzung zur Erholung (Rasenfläche, Brunnen, Freisitz etc.) steht dem nicht entgegen.

Die vier neuen Baugrundstücke weisen eine Größe von nicht weniger als 900 m² pro Einzelgrundstück („angemessene Landzulage“) auf. Die Haltung von Kleintieren wie Hunden, Tauben, Kaninchen, Hühnern, Gänsen, Enten, Ziegen u. ä. ist zulässig.

Übereinstimmung der Zielsetzung dieser Satzung mit weiterem Bebauungsplan

Die Stadt Bayreuth beabsichtigt, nordwestlich der Ludwig-Thoma-Straße die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung und Abrundung des Siedlungsgebietes „Saas“ („An den Hofäckern“). Somit wird das hier in Rede stehende Gebiet zwischen Ludwig-Thoma-Straße und Bärenleite von der zukünftigen Siedlungsentwicklung Bayreuths eingeholt, d. h., es wird dann an den beplanten Innenbereich unmittelbar anschließen.

Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt allein über die Straße „An der Bärenleite“ - eine unmittelbare Erschließung von der Ludwig-Thoma-Straße ist nicht möglich. Die Erschließung mit technischer Infrastruktur gilt als gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (Kanalanschluß Ludwig-Thoma-Straße).

Schutz vorhandener Hochstämme

Die an der „Ludwig-Thoma-Straße“ und „An der Bärenleite“ vorhandenen Eichen- und Lindenhochstämme fallen unter die Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth und sind vollständig zu erhalten. Die Bäume wurden von PL eingemessen (s. Plan). Zum Schutz der Bäume wird die Festsetzung „Bodenauf- und -abtrag nur ausnahmsweise zulässig“ vorgesehen. Die Bäume „An der Bärenleite“ befinden sich vollständig auf städtischem Grund.

Immissionsschutz

Unter Zugrundelegung einer lt. Verkehrsentwicklungsplan (-entwurf) für die Ludwig-Thoma-Straße prognostizierten Kfz-Anzahl von 6 200 in 24 h, wurden grob überschlägig Lärmberechnungen für die voraussichtlichen Immissionswerte angestellt.

Bei der üblichen Annahme eines 20 %igen Lkw-Anteils tags, einem 10 %igen Lkw-Anteil nachts sowie einer gefahrenen Durchschnittsgeschwindigkeit von 60 km/h, ergeben sich folgende Beurteilungspegel für die nächstgelegenen neu zu bauenden Häuser (Immissionswerte):

Haus 1 (s. Plan): 61,9 dB(A) tags, 50,9 dB(A) nachts

Diese Werte betreffen ausschließlich die West-Fassade des Hauses 1 - bei der Süd-Fassade ist von um je 3 dB(A) reduzierten Werten auszugehen. Damit sind die Empfehlungswerte für den Städtebau nach „TA-Lärm“ und „DIN 18005, Teil 2“ an der West-

Fassade von Haus 1 leicht überschritten. Dort sollte es deshalb zu passiven Lärm-schutzmaßnahmen, ggf. zur entsprechenden Berücksichtigung bei der Grundrißplanung kommen.

Bei Haus 2 (s. Plan) werden Werte von 58,0 dB(A) tags und 47,1 dB(A) nachts erreicht. Die Empfehlungswerte für den Städtebau werden hier bereits deutlich unterschritten.

Nachrichtliche Übernahmen

Die Satzung enthält Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht bestehen nicht - nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Danach wird von einer Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird eine Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel hierzu die Beteiligung der Träger öffentliche Belange gem. § 4 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Baugebietsdarstellung des Flächennutzungsplanes gilt die Satzung als aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt und bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nicht.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes anstelle dieser Satzung gilt angesichts der angestrebten Zielsetzungs- und Regelungsdichte als unangemessen.

Stadtplanungsamt:

