

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9/91

"Siedlung Laineck"

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1. Veranlassung

Die überwiegend Anfang der 30er Jahre in Laineck errichteten Siedlungshäuschen erwiesen sich auf Grund des zunehmenden Raumbedarfs pro Person als erheblich zu klein. Viele Hausbesitzer haben schon in den letzten 15 bis 20 Jahren eingeschossige Anbauten realisieren können.

Da nun im Juni 1991 der erste Antrag auf Vorbescheid für die Realisierung eines zweigeschossigen Anbaues mit zweigeschossigem Querbau an der Warmensteinacher Straße vorgelegt wurde, ist es notwendig, mittels dieses Bebauungsplanverfahrens für alle künftigen in diesem Baugebiet entstehenden Anbauwünsche eine einheitliche Linie festzulegen.

1.2. Verfahrenshinweise

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 18.12.1991 (entsprechend dem Gutachten des Bauausschusses vom 03.12.1991) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/91 für den Bereich "Siedlung Laineck" beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde dem Planentwurf vom 25.11.1991, geändert am 09.12.1991 als Grundlage für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG und einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

1.3. Planunterlagen, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bayreuth im Katasterbereich NO 87-2, Blätter Nr. 6 und 11. Der Geltungsbereich ist im Planentwurf durch die Balkenlinie markiert und beinhaltet alle Anwesen in der Siedlung Laineck am Bühlweg 3, 5 - 33, Leiteweg 4 - 18 (gerade), Hangweg 3 sowie an der Warmensteinacher Straße die Hausnummern 2 - 32 (gerade).

Es sind folgende Flurnummern der Gemarkung Bayreuth betroffen (TF = Teilfläche):

3974 TF, 3974/2, 3975, 3976, 3977, 3978, 3979, 3980,
3981, 3982, 3983, 3984, 3985, 3986, 3987, 3988,
3989, 3990, 3991, 3992, 3993, 3994, 3995, 3996, 3997,
3998, 3999, 4000, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006,
4007, 4008, 4009, 4010, 4011, 4012, 4013, 4014, 4015,
4016, 4017, 4018, 4019, 4020, 4021, 4136, 4137, 4138,
4139, 4140, 4141, 4142, 4143,

2. Planvorgaben und Planinhalt

2.1. Bestand im Geltungsbereich

Auf allen betroffenen Grundstücken (mit einer Ausnahme: Hangweg 3) wurden vor Jahrzehnten kleine Siedlungshäuschen in Doppelhausbauweise errichtet, die in den letzten Jahren teilweise durch eingeschossige Anbauten erweitert wurden.

2.2. Vorhandene Bauleitplanung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan 1978 als WS (Kleinsiedlungsgebiet § 2 BauNVO) ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht; für die straßenseitigen Dacherker an der Warmensteinacher Straße gibt es einen Grundsatzbeschluß des Bauausschusses vom 20.11.1979, der Größe und Art festlegt. Ebenso gibt es eine Festlegung über eine maximale rückwärtige Anbaulänge von 26,0 m.

2.3. Planinhalt

Die künftigen Erweiterungswünsche der Siedlungshäuser haben sich nach den π -förmig festgelegten Baugrenzen zu richten. Die geplanten Gebäudetiefen für den rückwärtigen Querbau und auch für einen Anbau an das Siedlungshaus mit je 8,0 m (zusammen 16,0 m) resultieren aus dem Art. 6 Abs. 5 BayBO (Halbierung der Abstandsfläche). Eine Befreiung für eine Haustiefe von bis zu 10,0 m ist möglich, wenn für den anderen Schenkel der Baugrenze die volle Abstandsfläche erhalten bleibt. Die Grundflächenzahl darf 0,25 und die Geschößflächenzahl den Wert 0,4 nicht überschreiten. Die Anbauten (Zwischenbau, bzw. rückwärtiger Querbau) sind entweder eingeschossig mit steilerem Dach und Dachausbau oder zweigeschossig mit flacherem Dach ohne Dachausbau innerhalb der Baugrenzen möglich. Die Dachneigung richtet sich dabei nach den Mindest- und Höchstmaßen für die Firsthöhe, z. B. Zwischenbau: Firsthöhe mind. 6,50 m, max. 7,00 m oder rückwärtiger Querbau: Firsthöhe mind. 8,00 m, max. 8,50 m.

Für jedes Grundstück wurden Bereiche für den Nachweis der notwendigen Stellplätze und private Grünflächen (100 % Grünfläche = keine Stellplätze, Zufahrten usw.) festgelegt.

Über den südlichen Teil des Geltungsbereiches führt eine 110 kv-Freileitung. Eine Unterbauung mit bis zu 2 Vollgeschossen (Firsthöhe max. 8,50 m) ist möglich, wenn die Dachneigung mehr als 15° beträgt. In jedem Fall ist vor Erteilung der Genehmigung, der EVO ein Plansatz zur Überprüfung vorzulegen.

Stadtplanungsamt:



siehe auch Ergänzung vom 06.04.1992 Lov

Ergänzung der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9/91

"Siedlung Laineck"

Erläuterung der durch Bedenken und Anregungen erforderlichen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes:

- a) Die an der Grundstücksgrenze zusammenstoßenden Baukörper sind mit gleichen Trauf- und Firsthöhen auszuführen.
- b) Eine Eintragung des geplanten Abwasserkanals DN 1800 (Sammler "Bindlacher Allee") wurde notwendig
- c) Da das Baugebiet in der weiteren Wasserschutzzone liegt, mußte die Abgrenzung eingetragen und in der Legende auf die Beachtung der im Schutzkatalog genannten verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen hingewiesen werden.
- d) Innerhalb der Bauverbotszone an der BAB mußte die Baugrenze für das Anwesen Warmensteinacher Straße 2 wesentlich enger (d.h. am vorhandenen Gebäude) eingetragen werden, d.h. keine Erweiterung ist mehr möglich
- e) Da der Leiteweg mit ca. 4 m für Müllautos jetzt schon teilweise zu schmal ist, soll beidseitig ca. 1,0 m schrittweise (bei jeweiligen Bauvorhaben) als Verbreiterung dazukommen und langfristig eine verkehrsberuhigte Zone mit Pflanzstreifen hergestellt werden.

gestrichen gemäß Beschluß Bauausschuß vom 05.05.1992 La

Hinweis: Gemäß § 17 BauNVO darf im Kleinsiedlungsgebiet (WS) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 nicht überschritten werden.

Im Zusammenhang mit § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) wird zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs eine GRZ von bis zu 0,25 zugelassen.

Stadtplanungsamt:

