

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3/84 "Grunau III"

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/78, südlicher Teilbereich

1. Erfordernis des Bebauungsplanänderungsverfahrens:

1.1 Anlaß:

Bereits während der öffentlichen Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 2/78 wurde die Anregung vorgebracht, daß sich dieses Baugebiet besonders gut für eine Verkehrsberuhigung eignen würde. Aus zeitlichen Gründen wurde dieser Bebauungsplan jedoch zur Rechtskraft gebracht; für den südlichen Teilbereich bietet sich jedoch die Möglichkeit, durch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren einen verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsstraßen zu ermöglichen.

1.2 Verfahrensgang:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.03.1984 einen Vorentwurf für den verkehrsberuhigten Ausbau dieses Bereiches zugestimmt und das Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet, um in einem Modellversuch einen verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsanlagen zu erreichen. Da die Änderungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete unwesentliche Auswirkungen haben, wird auf die Darlegung und Anhörung verzichtet. Der Auslegungsbeschluß wurde in der Sitzung des Stadtrates am 28.11.1984 gefaßt. Die öffentliche Auslegung selbst war in der Zeit vom 02.01. bis einschließlich 04.02.1985. Im Rahmen der Behandlung der dabei eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat am 27.02.85 Änderungen (Wegfall des Überdachantennenverbots, Holzfeuerung nur für Zusatzöfen) beschlossen, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machen. Diese findet in der Zeit vom 04.11. bis einschließlich 04.12.1985 statt.

1.3 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Teil des Bebauungsplanes Nr. 2/78, der südlich des Lettenhofes liegt. Er ist im Bebauungsplan dargestellt.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der diesen Bereich als reines Wohngebiet ausweist.

2.2 Vorhandene Festsetzungen:

Die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/78 werden weitgehend in diesen Änderungsplan übernommen, bei Abweichungen - insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen - werden die bisherigen Festsetzungen mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes aufgehoben.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Gelände

Das Gelände fällt nach Nord-Nord-West leicht, nach Westen und nach Nord-Osten stärker; der Hochpunkt liegt bei ca. 410 m über NN, der Tiefpunkt bei ca. 380 m über NN.

3.2 Bewuchs:

Das Gelände ist ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, die markante Birken-gruppe an der Feldweggabelung bleibt erhalten.

3.3 Gebäude:

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden im westlichen Teil bereits mehrere Neubauten errichtet, der östliche Teil ist noch unbebaut.

3.4 Eigentümer:

Der große Teil der Grundstücke ist im Besitz eines Bauträgers, die übrigen sind im Privatbesitz.

4. Planinhalt:

Insbesondere in Wohngebieten dienen die Erschließungsstraßen nicht nur der Abwicklung des motorisierten Verkehrs, vielmehr stehen die Aufgaben der Straße für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke und für den Aufenthalt der Bewohner im Vordergrund. Es ist deshalb das Ziel der Verkehrsberuhigung, zu einem verträglichen Neben- und Miteinander von Verkehr und Anliegernutzung zu gelangen. Die Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer wird dadurch erhöht, die Qualität der Wohnumgebung wird gesteigert.

4.1 Erschließung:

Die Erschließung erfolgt durch eine Straßenschleife mit einer Querspange und zwei angehängten Stichstraßen, die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt nach Norden hin zur B 22. Zusätzlich ist das Baugebiet durch Rad- und Fußwege nach allen Richtungen angeschlossen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Gebiet ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise, wobei teilweise entsprechend der Hanglage bei den eingeschossigen Gebäuden ein Untergeschoß möglich ist. Als Dachform wurde ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 °, in unmittelbarem Anschluß an die vorhandene Bebauung Aichig von 30 ° gewählt. Als Grundflächenzahl sind einheitlich 0,3, als Geschoßflächenzahl im eingeschossigen Bereich 0,5, im Bereich mit zwei Geschossen bzw. mit Untergeschoß 0,6 vorgesehen.

4.3 Ergänzende Festsetzungen:

- a) Energie: Zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Luftverunreinigungen ist die Errichtung und die Inbetriebnahme von Einzelfeuerungsanlagen, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen (ausgenommen Zusatzöfen für Holz) beschickt werden, verboten.
- b) Wasser: Aufgrund der Höhenlage dürfen keine Druckspüler eingebaut werden.
- c) Antennen: Aus gestalterischen Gründen ist die Errichtung von Einzelüberdachantennen unerwünscht, nach Möglichkeit sind Gemeinschaftsantennen zu errichten.
- d) Feuersicherheit: Kamine (offene Kamine und Gartengrillanlagen) müssen zum Wald einen Mindestabstand von 50 m haben. Bei einem Abstand von 50 - 100 m zum Wald sind zur Verhütung von Funkenflug Prallbleche auf den Kaminen erforderlich.
- e) Grünplanung: Zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ist entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin eine heimische standortgerechte Gehölzpflanzung vorgeschrieben.

4.4 Kosten:

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen im gesamten Baugebiet Grunau III betragen ca. 3,5 Mill. DM. Mit dem Bau der Erschließungsstraßen wurde bereits begonnen. Die Finanzierung ist durch die Einstellung der entsprechenden Mittel in die städtischen Haushalte 1983 - 1986 gesichert.

5. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bayerische Bauordnung (BayBO) u. a. in der derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

V. Taubmann