

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 2/78
Grunau, Teilbereich III
und zur
Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 Bereich
Lettenhof

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Anlaß und Planziele:

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens sowie des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, nach der Mitte 1976 vollzogenen Eingemeindung des Ortsteiles Aichig einen baulichen Abschluß zwischen der Randzone Aichigs, dem Gut Grunau und der umgebenden freien Landschaft zu erbringen. Diese Gebietsabgrenzung nimmt weitgehendst Rücksicht auf die vorhandenen reizvollen Hanglagen und auf die im Talraum liegenden Weiheranlagen mit Bachlauf.

1.2 Verfahrensgang:

Mit Beschluß des Stadtrates vom 28.6.1978 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Bebauungsplanvorentwurf vom 25.11.1978 lag zur Beteiligung der Bürger vom 15.1. bis 19.2.1979 öffentlich auf. Die in dieser Zeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden dem Bauausschuß am 20.3.1979 vorgetragen. Nach Überarbeitung des Entwurfes bezüglich Neuplanung der Erschließungsstraßen und Auflockerung der Bebauung am Hang zum Bühlersweiher begutachtete der Bauausschuß am 12.1.1982 das neue Bauungskonzept. Weiter Änderungen wurden in dieser Sitzung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf vom 18.6.1982 trägt den Wünschen des Bauausschusses

Rechnung. Dieser Entwurf lag dann vom 26.7. bis 26.8.1982 öffentlich auf. Aufgrund vielzählig eingegangener Bedenken und Anregungen wurden wieder Änderungen am Entwurf notwendig, die eine erneute öffentliche Auflage auslösten. Diese Maßnahme empfahl der Bauausschuß nach vorheriger Ortsbesichtigung dem Stadtrat. In seiner Sitzung am 30.3.1983 faßte der Stadtrat den Beschluß, den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 10.3.1983 erneut öffentlich auszulegen. Letztlich faßte der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.6.1983 den Beschluß, aufgrund der Umwidmung im Bereich Lettenhof von landwirtschaftlicher Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet den Bebauungsplanentwurf vom 28.6.1983 und parallel dazu für diesen Bereich die Flächennutzungsplanänderung Nr. 15 vom 28.6.1983 erneut öffentlich auszulegen.

1.3 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfaßt folgendes Gebiet: Im Norden schließt das geplante Gemeindezentrum an, grenzt im Osten auf der Höhe Aichigs an die letzte Hauszeile bis fast an die Jupiterstraße und im Westen an den im Talraum liegenden Bachlauf zwischen den beiden Weihern an. Den südlichen Abschluß bildet die bogenförmige Verbindung zwischen dem südöstlich bestehenden Wald und dem westlich liegenden Bühlersbach, rd. 120 m nördlich des "finsteren Weihers".

Im einzelnen liegen die nachfolgenden Flurnummern ganz oder teilweise (TF) im Geltungsbereich:

Gemarkung Aichig: Fl. Nrn. 144 TF, 145, 152, 152/1 TF, 154/19, 154/20, 155/2 TF, 155/5 TF, 159 TF, 159/12 TF.

Gemarkung Oberkonnersreuth: Fl. Nrn. 346/1 TF, 393 TF, 397, 399 TF, 400 TF, 401 TF, 406 TF.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan wurde aus dem am 21.4.1978 wirksam gewordenen

Flächennutzungsplan entwickelt. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Mit Beschluß des Stadtrates vom 28.6.1983 wurde im Bereich Lettenhof die Durchführung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens beschlossen.

2.2 Vorhandene Baugrenzen, Bebauungsplan:

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Baulinienplanes "Aichig NW" vom 24.7.1961 und des Bebauungsplanes "Am Mostholz" vom 12.6.1969 werden mit der Rechtskraft dieses Verfahrens aufgehoben.

3. Bestand im Geltungsbereich:

3.1 Gelände:

Das Gelände steigt der Haupterschließungsstraße folgend von rd. 380 NN bis zum weiter südlich knapp außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Plateauhochpunktes von rd. 415 NN. Westlich dieser Haupterschließungsstraße neigt sich das Gelände zu den Weiheranlagen nach dem Bachlauf im Talbereich; östlich zu dem Stadtteil Aichig. Diese Flächen sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Einziges Anwesen ist der "Lettenhof". Die markante Birkengruppe in der Mitte des Baugebietes wird erhalten.

3.2 Eigentümer:

Der Hauptanteil der im Bebauungsplan liegenden Grundstücke ist im Privatbesitz. Eine Fläche von insgesamt 5 1/2 ha ist im Besitz der Stadt Bayreuth.

4. Planinhalt:

4.1 Erschließung:

a) Fahrverkehr: Die Haupterschließung erfolgt von Norden kommend - abgesetzt von der bestehenden Bebauung an der Sonnenstraße und vom vorhandenen Feldweg - durch eine 6,50 m breite Straße mit beidseitigen Gehsteigen. Bis zur landschaftsmarkanten Birkengruppe ist diese Straße teilweise mit einem westlich angeordneten 2,50 m breiten Grünstreifen mit Baumbepflanzung und teilweise mit Längsparkbuchten versehen.

Der anschließende süd- und südwestliche Bereich des Gesamtareals wird durch eine Ringstraße, die in Höhe der Sternstraße wieder einmündet, erschlossen. Dieser Straßenring wird durch eine Wohn- und Spielstraße, der verkehrsberuhigende Bedeutung zukommt, durchquert. Gleichartigen Straßenausbau erhalten die beiden Stichstraßen, welche das südöstliche Gebiet erschließen. Die Ausbaubreite dieser Straßen beträgt 6,0 m einschl. eines 1,50 m breiten, nicht höhenmäßig abgesetzten Gehsteiges. Senkrechte öffentliche Parkbuchten sind am Ende der Stichstraße am Kinderspielplatz und im Süden des Bauquartieres am Beginn des Wanderweges angeordnet.

Ein Teil der alten Lettenstraße wird ins Straßen- und Fußwegenetz einbezogen.

b) Fußgänger- und Radfahrverkehr: Die Hauptverbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Baugebiet Grunau I und II kommend, erfolgt durch einen 3,1 m breiten Weg, der im Talgrund entlang des Weihers und größtenteils

westlich des Bachlaufes verläuft und an bestehende Wege anknüpft. Die Anbindung des ins Naherholungsgebiet "Schlehenberg" führenden Weges ist berücksichtigt; desgleichen die Anbindung des am Südostrand des Geltungsbereiches liegenden Kinderspielplatzes an die bestehende und an die neue Bebauung. In der Mitte des Gebietes ist eine Fuß- und Radweganbindung an die Sternstraße berücksichtigt.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzung:

Da das Neubaugebiet überwiegend aus Hanglagen besteht und im Westen die beiden Weiheranlagen mit dem Bachlauf liegen, wurde in angemessenem Abstand zum Talraum eine Bebauung gewählt, die sich der Topographie anpaßt. Bewußt ist auf die zu Anfangsbauvorgesehene dreigeschossige Bauweise und auf die Reihenhauszeilen verzichtet worden. Maximal sind nun Doppelhäuser zugelassen. Im überwiegenden Teil des Bauareals ist ein Untergeschoßausbau möglich. Als Dachform wurde ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° gewählt. Die Hauszeile im Anschluß an die bestehenden Häuser an der Marsstraße erhält eine Dachneigung von max. 30° , der Mindestabstand zu den nordöstlichen Grundstücksgrenzen beträgt 5,0 m (auch ausnahmsweise keine Unterschreitung.) Ebenfalls ist eine Firstdrehung nicht zulässig. Die zweigeschossigen Doppelhäuser nördlich des Lettenhofes erhalten 38° Dachneigung. Das Anwesen "Lettenhof" mit Grünumgriff wurde mit Baugrenzen versehen und bewußt geschont, um die Einbindung in die Landschaft zu verdeutlichen. Für diesen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Betrieb hat sich entschlossen, aufzugeben. Kleintierhaltung wird weiterbetrieben.

Im Bereich der bestehenden Birkengruppe ist eine kleine öffentliche Grünfläche eingeplant. Ein Kinderspielplatz ist im südöstlichen Bereich vor dem bestehenden Wald ausgewiesen.

Südlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftliche Äcker an. Hier besteht ein uneingeschränktes Nutzungsrecht für landwirtschaftliche Betriebe; mit Geruchsbelästigung durch Düngung und Viehhaltung ist zu rechnen.

5. Versorgungen:

a) Energie: Aufgrund der Verordnung der Stadt Bayreuth vom . 1975 zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Luftverunreinigung im Neubaugebiet Grunau ist die Errichtung und die Inbetriebnahme von Einzelfeuerungsanlagen, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen (mit Ausnahme von Holzfeuerungsanlagen) beschickt werden, verboten.

Die beschlossene Abgrenzung des Verbotsbereiches läuft entlang der früheren Stadtgrenze (Höhenweg Fl.Nrn. 144 und 346/1).

Entsprechend § 9 (23, 24) BBauG wird festgesetzt, den Geltungsbereich der Verordnung auf das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/78 zu erweitern.

b) Wasser: Aufgrund der Höhenlage dürfen keine Druckspüler eingebaut werden.

c) Abwasser: Die Entwässerung eines Teiles der eingeplanten Doppelhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. erfolgt über Privatkanäle; Leitungsrechte, auch für den städtischen Kanal, der im Talbereich verläuft, sind notwendig.

d) Antennen: Aufgrund der Planungen der Deutschen Bundespost ist die Errichtung von Überdachantennen für den Empfang von in Breitbandverkabelungsverfahren übertragenen Programmen unzulässig.

Kamine (offene Kamine und Gartengrillanlagen), Mindestabstand zum Wald 50 m. Prallbleche auf Kamine zur Verhütung von Funkenflug: bis 100 m zum Wald erforderlich.

6. Flächen, Kosten:

Geltungsbereich	ca. 11,3	ha
Öffentliche, Straßen, Wege und Grünflächen	ca. 3,7	ha
Nettobauland	ca. 7,6	ha
Einwohner (EW) · ha = 68 EW/ha		

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege usw. betragen ca. 3,5 Mio. Ein größerer Teil der Gesamtkosten wird durch Vorfinanzierungsleistung von Eigentümern erbracht. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahme ist in den Jahren 1983 - 1986 geplant. Die Bereitstellung der Mittel ist im Haushalt 1984 vorgesehen. Im Vorgriff auf den Nachtragshaushalt 1983 könnten überplanmäßig Mittel bereitgestellt werden und der Baubeginn im Herbst 1983 erfolgen.

Stadtplanungsamt:



Ergänzung der Begründung

vom 19.09.1983 zum Bebauungsplan Nr. 2/78

1. Erfordernis des vereinfachten Änderungsverfahrens

1.1 Veranlassung und Planziele

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/78 "Grunau Teilbereich III" wurde durch den Bebauungsplan 3/84 ersetzt. Die Umplanung fand aus Gründen der Verkehrsberuhigung statt. Der verbleibende nördliche Teilbereich ist der Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes 2/78.

Im südlichen Teil des 2/78er Bebauungsplanes, nördlich des Lettenhofes, sind die meisten Grundstücke bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Baugrenzen wurden jetzt an die bereits vorhandene Bebauung angepaßt.

Im nördlichen Teil - südlich der Magdalenenkirche - wurden die Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser neu parzelliert.

In Vorgesprächen wurde von mehreren Seiten der Wunsch nach Dachgauben geäußert und als Ausgleich dafür sollte auf ein Vollgeschöß verzichtet werden.

Daraufhin wurde für die zum größten Teil bereits in Planung befindlichen Gebäude eine zusätzliche textliche Ergänzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die Gebäuden mit I+D bei zulässigen II Vollgeschossen eine Dachneigung von 45° und Dachgauben erlaubt.

Auch die bisher nicht erlaubten Nebenanlagen wurden durch eine textliche Änderung im Bebauungsplan zugelassen, um damit eine Angleichung an die neueren Bebauungspläne zu erzielen.

1.2 Verfahrenshinweise

Es sind keine wesentlichen Änderungen an den Grundzügen des Bebauungsplanes 2/78 "Grunau Teilbereich III" vorgenommen worden.

Die Änderungen sind städtebaulich unerheblich. Und so wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet. Es erfolgt eine öffentliche Auslegung über einen Zeitraum von 3 Wochen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt etwa das Gebiet zwischen der Magdalenenkirche im Norden und dem Lettenhof im Süden. Im Osten liegt der Geltungsbereich auf der Grenze zwischen der Bebauung Frankenwald- und Sonnenstraße. Im Westen verläuft der Geltungsbereich entlang des im Talraum liegenden Bachlaufes. Im einzelnen gegen die nachfolgenden Flurnummern ganz oder teilweise (TF) im Geltungsbereich:

Gemarkung Aichig: Fl.Nrn. 154/19 TF, 155/2 TF, 155/5 TF, 159/12 TF

Gemarkung Oberkönnersreuth: Fl.Nrn. 392, 393 TF, 393/1, 393/2, 393/3, 393/7 TF, 393/18, 393/19, 393/21, 393/23, 393/24, 393/25, 393/26, 393/27, 393/28, 393/29, 393/30, 393/31, 393/32, 393/33, 393/34, 393/35, 393/37, 393/38, 393/39, 393/40, 393/41, 393/42, 393/43, 393/44, 393/47, 393/48, 393/49, 393/50, 393/51, 393/52, 393/53, 393/54, 393/55, 393/56, 393/57, 393/58, 393/59, 393/60, 393/61, 393/62, 393/63, 393/64, 393/65, 393/66, 393/67, 393/68, 393/69, 393/70, 393/71, 393/72, 393/73, 393/74

2. Bisherige bauliche Realisierung

Bis auf die Fl.Nrn. 393/18 und 393/19 sind im südlichen Teil des Bebauungsplanes alle Parzellen mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Im nördlichen Teil auf der Westseite der Frankenwaldstraße sind bereits einige Bauanträge für Einzel- und Doppelhäuser anstelle mit II Vollgeschossen und 38° Dachneigung mit I+D und 45° Dachneigung (mit Gauben) eingegangen. Auf der Ostseite der Frankenwaldstraße sind bis auf die Fl.Nrn. 159 TF u. 393/35, 155/2 TF u. 393/34, 155/5 TF u. 393/33 TF bereits alle Parzellen bebaut. Auf den Fl.Nrn. 393/32 u. 393/33 sind Stellplätze für die benachbarten Anwohner und für Besucher errichtet worden.

3. Die Haupteerschließung erfolgt von Norden über die Frankenwaldstraße.

Die Frankenwaldstraße hat eine Fahrbahnbreite von 4,50 m, ist verkehrsberuhigt mit links und rechts ungleichmäßig angeordneten 4-5 m breiten kopfsteingepflasterten Einfahrten und Parkbuchten, Grünstreifen und Bäumen. Zwei 70 Meter voneinander entfernte Baumscheiben mit links und rechts nur 1,0 m breiten Grünstreifen sorgen für eine zusätzliche Verkehrsberuhigung. Da der gesamte Bereich verkehrsberuhigt wurde, konnte auf zusätzliche Rad- und Gehwege verzichtet werden.

4. Bauliche Nutzung

Östlich der Frankenwaldstraße ist für den ganzen Bereich ein Untergeschoßausbau möglich. Diese Möglichkeit wurde auch für alle bisher errichteten Gebäude genutzt. Die Dachform und die festgelegten 35° Dachneigung (ohne Gauben) wurden eingehalten. Die Doppelhäuser nördlich des Lettenhofes sind durchgehend zweigeschossig mit einer Dachneigung von 38° . Das noch unbebaute Gebiet unterhalb der Magdalenenkirche kann mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Hier besteht jetzt die Möglichkeit anstatt der vorgeschriebenen 2 Vollgeschosse mit 38° Dachneigung (ohne Gauben), I+D mit 45° Dachneigung und Gauben zu realisieren.

Stadtplanungsamt:

