

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 11/76
Aichig Südost

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Veranlassung und Planziele:

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth wurde durch eine bauliche Abrundung im Bereich Aichig Südost ein Abschluß der dortigen Bebauung vorgesehen. Die konkrete Darstellung dieses Ortsrandes erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

1.2 Verfahrenshinweise:

Das Verfahren wurde vom Stadtrat am 30. 8. 1978 eingeleitet. Nach der öffentlichen Darlegung und Anhörung (15. 1. - 19. 2. 1979) lag der Plan in der Zeit vom 25. 4. bis einschließlich 27. 5. 1980 öffentlich auf.

1.3 Planunterlagen, räumliche Geltung:

Das Plangebiet liegt am Südostrand des Stadtteiles Aichig. Der Geltungsbereich umfaßt die folgenden Flurnummern: 7/20 TF, 60 TF, 60/6 TF, 60/14 TF, 60/15, 124, 137/2, 137/4 TF, 137/7, 138, 138/1, 138/2, 138/3, 140/1, 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/13, 140/14, 140/15, 140/16, 140/17, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21. Der Geltungsbereich ist im Plan durch die Balkenlinie markiert und der Inhalt bunt dargestellt.

2. Vorhandene Bauleitplanung:

2.1 Flächennutzungsplan:

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bestand im Geltungsbereich:

Im Geltungsbereich sind derzeit 15 Gebäude vorhanden, 8 weitere im Bau. Ein Teil der neu auszuweisenden Baugrundstücke ist zur Zeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

3. Planinhalt:

3.1 Erschließung, Verkehr, Versorgung:

Die Erschließung der Bauparzellen erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz. Der Wendepunkt am Mondweg bleibt in der bisher ausgebauten Form bestehen, eine Änderung wird nicht vorgenommen. Die Saturnstraße, welche ursprünglich weiterführend geplant war, wird durch Anordnung eines Wendekreises geschlossen. Von dort aus erfolgt dann die landwirtschaftliche Zufahrt zu Fl.Nr. 124.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden bereits durch die frühere Gemeinde Aichig hergestellt.

3.2 Bauliche Nutzung / städtebauliche Orientierungswerte:

Aufgrund der Straßenrandlage wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, durch die Ortsrandlage bedingt ist eine teils zweigeschossige, teils eingeschossige Bebauung geplant. Für die Gebäude sind Satteldächer mit 35 ° / 40 ° / 45 ° Dachneigung vorgesehen. Garagen und Nebengebäude können wahlweise mit Sattel- oder Flachdach errichtet werden.

Städtebauliche Orientierungswerte:

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca.	3,00 ha
Nettowohnbauland	ca.	2,55 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,45 ha
GRZ = 0,4	GFZ = 0,5 / 0,7	
ca. 15 Wohngebäude vorhanden		
ca. 14 - 20 Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser geplant		
ca. 90 Einwohner		

3.3 Änderung der Eigentumsverhältnisse:

Alle Baugrundstücke sind in Privatbesitz. Die Stadt ist Eigentümer des Straßenlandes mit Ausnahme der kleinen vorgesehenen Erweiterungen. Die erforderlichen Verhandlungen müssen noch durchgeführt werden.

3.4 Planverwirklichung, Wirtschaftlichkeit, Kosten:

Die Realisierung des Baugebietes ist aufgrund der bereits fertiggestellten Erschließungsanlagen und zwischenzeitlich begonnener sowie beantragter Bauvorhaben im kommenden Fünfjahreszeitraum zu erwarten.

Die Wirtschaftlichkeit der Planung erscheint auch gerade durch die Einbeziehung bisher nicht als Bauland ausgewiesener aber erschlossener Grundstücke gegeben.

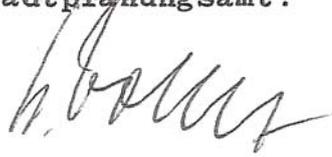
Die Kosten der noch zu erstellenden Erschließungsanlagen (Ergänzungen) dürfen mit etwa 12.000,-- DM veranschlagt werden.

Die von Anliegern vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Bebaubarkeit konnten im Rahmen des Verfahrens durch Erstellung eines Gutachtens der Landesgewerbeanstalt ausgeräumt werden.

4. Rechtsvorschriften:

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBI. I S. 2256, 3617) durchgeführt. Maßgebend für den Planinhalt sind außerdem die Baunutzungsverordnung, die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung in ihrer derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Bauer', written over a faint circular stamp.