

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 2/75 Grunau, Teilbereich II

Mit Stadtratsbeschluß vom 26. 3. 75 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/75 Grunau, Teilbereich II, eingeleitet. Mit der Bearbeitung sind gemeinsam das Architekturbüro Wendler/Seebe/Meyer und der Landschaftsarchitekt Grebe beauftragt. Die Baugebietsausweisung für den Teilbereich II erfolgte unter Berücksichtigung der im neuen Flächennutzungsplanentwurf vorgesehenen Bauflächen.

Der Teilbereich II umfaßt die folgerichtige Abrundung und räumlich notwendige Ergänzung zum Teilbereich I, der inzwischen Rechtskraft erlangt hat. Die städtebaulich erwünschte Anlehnung an den Ortsteil Aichig und die verkehrsmäßige Anbindung der beiden Teilbereiche an die B 22 ist somit erreicht. Der Bebauungsplanentwurf vom Oktober 1975 trägt dem Beschluß des Bauausschusses vom 18. 3. 75 weitestgehend Rechnung.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 9,0 ha. Es wird begrenzt: Im Norden von der B 22, im Osten von der Stadtgrenze zur Gemeinde Aichig, im Westen teilweise von der Talzone des Bühlersbaches und von der bestehenden Allee zum Gut Grunau. Die südliche Abgrenzung verläuft etwa in Höhe des Mühlweihers.

Der Planungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Oberes Maintal. Die bestehende Grünzone entlang des Bühlersbaches einschließlich des Mühlweihers und der bestehende dichte Baumbestand werden beibehalten. Eine bauliche Unterbrechung dieses Bereiches ist ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich läßt sich in 3 Zonen unterteilen:

1. Die Talzone westlich des Mühlweiher ist als Ergänzung und Abrundung des Teilbereichs I als reines Wohngebiet vorgesehen. Hier sind 21 Einfamilienhäuser entsprechend der Bauweise im Teilbereich I vorgesehen.
2. Die Zone zwischen Teilbereich I und B 22 ist als reines und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der Randzone im Nordteil dieses Bereiches sind 7 Winkelhäuser ausgewiesen. Die westliche bauliche Abgrenzung bilden 5 Doppelhäuser. Hier liegt entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf eine fühlbare Höhenstufe, die durch die mit Giebelmotiv aufgereihten Häuser markiert ist. In der Mitte dieses Bereiches können 8 erdgeschossige Einfamilienhäuser errichtet werden. Eine Randzonenbebauung an der Haupterschließungsstraße übernehmen 4 zweigeschossig gestaffelte Gebäudegruppen. In der Nähe des Einmündungsbereiches in die B 22 ist die Unterbringung von Einkaufsmöglichkeiten vorgesehen. Die Dachneigungen sämtlicher Häuser werden analog dem ersten Bauabschnitt zwischen 25° und 33° festgesetzt.
3. Ein kleiner kultureller Bereich mit Bürgersaal, Kindergarten und Kirche entsteht am Hang nordostwärts des Mühlweiher. Im Anschluß daran sollte entsprechend den Ausweisungen des neuen Flächennutzungsplanes eine spätere Erweiterung des Baugebietes Grunau nach Süden zu erfolgen, um eine vollständige bauliche Einbindung des Gesamtbereiches mit der vorhandenen Aichiger Bebauung zu erreichen.

Die notwendigen Garagen für den Geltungsbereich sind teils als Einzelgaragen und teils als Sammelgaragen nachgewiesen.

Erschließung:

Die Verlängerung der Haupterschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 7,50 m und Gehsteigbreiten von 1,50 m bzw. 2,25 m vom Teilbereich I her mit Anschluß an die B 22 am Ortsrand von Aichig ist vorgesehen. Die abzweigenden Stichstraßen erhalten Ausbaubreiten von 6,50 m und beidseitige 1,50 m breite Gehsteige und enden jeweils mit Wendepplatz. Die Erschließung des in städtischem Besitz befindlichen Gebietes erfolgt zusätzlich mit vier 4,50 m breiten Erschließungswegen.

Die Nordsüd-Fußwegverbindung wird im zweiten Teilbereich im Grünbereich des Bühlersbaches fortgeführt. Bestehende Fuß- und Radwegverbindungen werden dabei größtenteils berücksichtigt. Eine Überquerung des Talraumes in Westost-Richtung als Fuß- und Radweg wurde eingeplant. Die Anbindung des Straßennetzes an die Grunauer Allee erfolgt durch einen 4,50 m breiten öffentlichen Weg am südlichen Ende des Baugebietes.

Zum Schutz gegen den auftretenden Verkehrslärm von der B 22 ist es aufgrund der Bestimmungen über die Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau erforderlich, westlich der B 22 einen bepflanzt ca. 2,50 m hohen Lärmschutzwall auszubilden.

Die Erschließungskosten belaufen sich nach der Kostenermittlung des Städtischen Tiefbauamtes auf ca. 1,4 Millionen DM.

Die folgenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/75

Gemarkung Oberkonnersreuth: Fl.Nr. 433, 433/2, 434, 435, 435/1, 435/2, 435/3, 436, 437, 439, 440, 451.

Gemarkung St. Johannis: Fl.Nr. 346/1, 385, 387, 387/1, 388, 389, 393, 384.

Gemarkung Aichig: Fl.Nr. 144.

Angaben zum Baugebiet:

Bruttogröße (Gebietsgrenzen)		ca. 9,0 ha
Verkehrsflächen - Straßen (NEU):	10.500 qm	
Fußwege - öffentlich	4.000 qm	
private Erschließungen (Stellplätze in Gruppe)	ca. 3.500 qm	
öffentliche Grünflächen u. Weiher	23.200 qm	
	<hr/>	
	42.200 qm	= 4,2 ha
Nettobauland		ca. 4,8 ha

Zahl der Wohneinheiten: 125 WE = 315 EW

Stadtplanungsamt:

