

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10/73 a
Eichelberg, Teilbereich

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/73 Eichelberg wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 28. 2. 1973 eingeleitet. Aufgrund der Probleme des Schall- und Landschaftsschutzes wurde ein Teilbereich östlich der Autobahn mit Beschluß des Stadtrates vom 28. 12. 1974 aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.

Die Festlegung der Bauflächen im Bebauungsplanentwurf Nr. 10/73 a, Teilbereich, weicht vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan ab, erfolgte jedoch in Abstimmung mit der Bearbeitung des neuen Flächennutzungsplanes. Das Planungsgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km vom Stadtzentrum. Es wird im Norden von der Königsallee, im Osten vom Höhenweg zum Eichelberg, im Westen von der Bebauung am Hühlweg und im Süden in einem Abstand von 300 m parallel der Königsallee begrenzt. Bis auf die bestehende Bebauung am Hühlweg und an der Königsallee liegt der Bereich im Landschaftsschutzgebiet Oberes Maintal.

Die Hauptaufgabe der Bebauung besteht darin, die bauliche Entwicklung ostwärts des Hühlweges in angemessener Ausweitung und in Abstimmung mit den topographischen Gegebenheiten zu einem Abschluß zu bringen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt vorgesehen:

Entlang der Königsallee liegt ein allgemeines Wohngebiet. Für das Gebiet am Hühlweg und westlich davon werden die mit Regierungsentschließung vom 9. 2. 1956 festgesetzten Baulinien aufgehoben. Die neuen Baugrenzen sind großzügig gezogen. Grundsätzlich ist zweigeschossige Bauweise mit

30 - 35° Dachneigung festgesetzt. Aufgrund der vorherrschenden unterschiedlichen Dachneigungen (25 - 52°) werden entsprechend § 31 Absatz 1 Bundesbaugesetz Abweichungen von der Dachneigung als Ausnahme bei Erweiterungen zugelassen. Innerhalb der neuen ringförmigen Erschließungsstraße können zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden. Die Randzone als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist durchweg der erdgeschossigen Bebauung vorbehalten. Vorgesehen sind durchweg Satteldächer ohne Dachaufbauten mit 30 - 35° Dachneigung.

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanentwurfes wurde wie folgt vorgesehen: Die bereits im Flächennutzungsplan von 1959 im Bereich der Rollwenzerei festgesetzte Abzweigung der Königsallee um 80 m in Richtung Colmdorf bildet zusammen mit der notwendigen Erschließungsstraße für das Baugebiet eine neue Kreuzung. Der Hühweg wird aus verkehrs- und schalltechnischen Gründen als Einbahnstraße vorgesehen und mit der Erschließungsstraße verbunden.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes und als Übergang in das Landschaftsschutz- und Naherholungsgebiet am Eichelberg wird gegenüber der Rollwenzerei ein breiter Grünstreifen mit einem mindestens 2,50 m hohen bepflanzten Lärmschutzwall geschaffen. Die südlich anschließenden erdgeschossigen Reihenhausbungalows müssen grundrißlich so gestaltet werden, daß nordwärts keine Schlafräume eingeplant werden. Außenwände und Fenster müssen den Schallschutzbestimmungen entsprechen. Die zweigeschossigen Einzelhäuser zwischen Hühweg und neuer Erschließungsstraße werden im Bereich des Erdgeschosses durch eine ca. 2,0 m hohe Mauer von der Königsallee abgeschirmt. Schallschutzmaßnahmen für Außenwände und Fenster für die Ober- und Dachgeschosse dieser Häuser werden auch hier gefordert (siehe Schnitte!).

Entlang des bestehenden Höhenweges ist westlich ein 5 m breiter öffentlicher Pflanzstreifen eingeplant, der an der südlichen Grenze des Baugebietes an einem Kinderspielplatz endet. Hier ist auch der Anschluß des Baugebietes Eichelberg an das Baugebiet Grunau durch eine Fußwegverbindung hergestellt. Der landschaftlich reizvolle Bereich zwischen Höhenweg und Grunauer Allee wird unverändert erhalten.

Die Erschließungskosten belaufen sich nach Mitteilung des Städtischen Tiefbaureferates auf 1.200.000,-- DM; Mittel für den Ausbau stehen in diesem Haushalt nicht zur Verfügung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke Fl.Nr.

Gemarkung Oberkonnersreuth: 450 Teilfl., 450/1, 450/2.

Gemarkung Colmdorf: 12/2 Teilfl., 20/4, 20/5, 20/6, 20/7, 20/8, 20/13 Teilfl., 130 Teilfl., 133, 133/1 Teilfl., 134/3 Teilfl., 138 Teilfl., 138/1 Teilfl., 140, 141, 142, 142/1, 142/2, 142/3, 142/4, 142/5, 142/6, 142/8, 142/9, 142/10, 142/11, 142/12, 142/14, 142/15, 143, 143/2 Teilfl., 143/3 Teilfl., 143/5 Teilfl., 143/6, 143/7, 143/8, 143/9, 143/10, 143/11, 143/12, 143/13, 143/14, 143/15, 143/16, 143/17, 143/18, 149 Teilfl., 149/1, 150 Teilfl., 151 Teilfl., und 153 Teilfl..

Nähere Angaben zum Baugebiet:

Bruttobauland	9,95 ha
öffentl. Verkehrsanlagen + Grünfl.	2,54 ha
landwirtschaftl. Flächen	2,19 ha
Nettobauland	5,22 ha
geplante + vorh. Anzahl der Wohnungen	ca. 100 WE
Einwohner	ca. 250
Einwohnerdichte	ca. 48 EW/ha

Stadtplanungsamt:

H. V. Taubmann