

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6/66 Laineck, südlich  
der Warmensteinacher Straße, Teilbereich II

- 1.0 Erfordernis der Planaufstellung
- 1.1 Um die städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich der Warmensteinacher Straße zwischen der Siedlung Laineck und dem westlichen Rand des Ortsteiles Laineck entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes zu ordnen, hat der Bauausschuß am 19. 7. 1966 Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes erteilt. Die nachträgliche Zustimmung zur Einleitung dieses Verfahrens erteilte der Stadtrat am 30. 10. 1968.
- 1.2 Das Bebauungsplanverfahren wurde seinerzeit durch Anträge eines Architekturbüros und einer Baugesellschaft über Bauvorhaben ausgelöst, deren Beurteilung nur im Rahmen von Untersuchungen der Bebauungsmöglichkeiten für das gesamte Planungsgebiet erfolgen konnte.
- 1.3 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird im Westen durch die nordwestlichen Grundstücksgrenzen Fl.Nr. 4696 und Fl.Nr. 4715/3, sowie durch die Siedlung Laineck begrenzt. Die nördliche Grenze stellt die Warmensteinacher Straße, die östliche Grenze die Steinachstraße dar. Im Süden verläuft der Geltungsbereich entlang der südöstlichen Grenze der Fl.Nr. 4696, schließt zirka die nördliche Hälfte des Grundstückes Fl.Nr. 4715 ein, verläuft weiter entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 4698 und mündet nach Osten abknickend in die Steinachstraße ein.

Die folgenden Grundstücke werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6/66, Teilbereich II, erfaßt:

Gemarkung Laineck:

Fl.Nrn. 178/2 Teilfl., 179 Teilfl., 179/5 Teilfl., 179/6 Teilfl., 179/10 Teilfl., 179/11 Teilfl., 184/4 Teilfl., 187/19 Teilfl., 187/20 Teilfl., 189/1 Teilfl., 189/2 Teilfl., 191/2 Teilfl., 191/3 Teilfl., 191/6 Teilfl., 191/7 Teilfl., 192/2 Teilfl., 201 Teilfl., 371/6, 384 Teilfl., 386 Teilfl., 386/3 Teilfl., 387 Teilfl.

Gemarkung Bayreuth:

3974 Teilfl., 4694 Teilfl., 4696, 4697, 4698, 4698/1, 4699, 4700, 4700/1, 4701, 4702, 4703, 4704, 4705, 4706, 4707/3 Teilfl., 4708, 4709, 4710, 4712, 4712/1, 4712/2, 4712/3, 4712/4, 4712/5, 4712/6, 4712/7, 4712/8, 4712/9, 4712/10, 4712/11, 4712/12, 4712/13, 4712/14, 4712/15, 4712/16, 4712/17, 4712/18, 4712/19, 4712/20, 4712/21, 4712/22, 4712/23, 4712/24, 4712/25, 4712/26, 4712/27, 4712/28, 4712/29, 4712/30, 4712/31, 4713, 4715 Teilfl., 4715/2, 4715/3, 4717 Teilfl., 4717/2.

## 2.0 Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Im derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes erfaßten Flächen zum Teil als Wohnbau-, zum Teil als Kleinsiedlungsgebiet und zum Teil als Gebiet für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Die davon abweichenden, im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Nutzungsarten entsprechen der Ausweisung des neuen Flächennutzungsplanentwurfes.

2.2 Für den Teilbereich II des Bebauungsplanentwurfes Nr. 6/66 existieren weder ältere Baulinienpläne noch sonstige rechtskräftige Festsetzungen und Baubeschränkungen.

- 3.0 Geländebeziehungen, bisherige Nutzung und Baubestand im Geltungsbereich
- 3.1 Das Gelände stellt einen nach Südosten geneigten Hang dar. Während der obere Teil sehr flach einfällt, neigt sich die untere Hanghälfte stark, teils böschungsartig, bis zur Rotmain-Aue. Das südliche Planungsgebiet liegt wiederum in einem flach verlaufenden Gelände. Der Höhenunterschied zwischen der Häuserreihe entlang der Warmensteinacher Straße und der südlichen Begrenzung des Neubaugebietes beträgt ca. 15 m.
- 3.2 Der überwiegende Teil der Grundstücke wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Ein älterer Baubestand, zweigeschossige Einzelhäuser, befindet sich entlang der Warmensteinacher Straße als westliche Fortsetzung des Ortsteiles Laineck. An der Fichtelgebirgsstraße wurden im Jahre 1967 2 Reihenhausergruppen, sowie 4 aneinandergereihte, dreigeschossige 6-Familienhäuser für Bedienstete des Bundesgrenzschutzes und im Jahre 1970 ein sechsgeschossiges Punkthaus errichtet. Diese Bebauung entsprach dem damaligen Bebauungsplankonzept, das auf einer städtischen Bebauung basierte.
- 4.0 Inhalt des Planentwurfes
- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
In seiner Sitzung am 3. 4. 1973 hat der Bauausschuß beschlossen, den dörflichen Charakter des Ortsteiles Laineck zu erhalten und die Nutzung der Baugrundstücke im bisher üblichen Rahmen zu halten. In Anlehnung an diese Richtlinien hat der Bauausschuß am 30. 10. 1973 auch für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes beschlossen, nur ein- und zweigeschossige Bebauung



Nutzungswerte im reinen Wohngebiet:

Zahl der Vollgeschosse (Z) = I, II, III.

Bei Z = I: GRZ = 0,4  
GFZ = 0,5

Bei Z = II: GRZ = 0,4  
GFZ = 0,8

Bei Z = III: GRZ = 0,4  
GFZ = 1,0

Als Dachform sind im Planungsgebiet Satteldächer mit Neigungen von  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  festgesetzt. Für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Für die Hausgruppen auf Fl.Nrn. 4708 und 4712/12, sowie für die Gartenhofhausbebauung auf Fl.Nr. 4712/1 gilt die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung entsprechend der Darstellung im Bebauungsplanentwurf.

Die Kfz.-Stellplätze sind als Einzelgaragen oder gruppenweise in Garagenhöfen angeordnet.

Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches, südlich der bestehenden Siedlung Laineck, liegenden Grundstücke bleiben als Grünflächen erhalten. In diesem Bereich liegt das Pumpwerk Laineck. Auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 4715 ist ein kombinierter Kinderspiel- und Bolzplatz in der Größenordnung von ca. 0,3 ha ausgewiesen.

#### 4.2 Erschließung

Der nordwestliche Raum des Planungsgebietes wird durch eine diagonal verlaufende, von der Warmensteinacher Straße abzweigende Straße mit Anbindung an den Bühlweg erschlossen. Die als Ring geplante Fichtelgebirgsstraße übernimmt die Erschließungsfunktion für die Grundstücke im südlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfes. Sie ist innerhalb des bestehenden Wohnquartieres der Bediensteten des Bundesgrenzschutzes bereits ausgebaut. Beide Straßen erhalten eine Ausbaubreite von 6,50 m mit beidseitigen 1,50 m breiten Gehsteigen und sind mit öffentlichen Parkstreifen und -buchten versehen. Die den Geltungsbereich im Osten begrenzende Steinachstraße erhält im Endausbau entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung eine Breite von 7,50 m mit beidseitigen 1,50 m breiten Gehsteigen.

Sofern die Wohngebäude nicht unmittelbar an den Straßen liegen, erfolgt die Erschließung in den einzelnen Bauquartieren durch private oder öffentliche Fußwege, wodurch eine günstige Wirkung hinsichtlich der Wohnruhe erzielt wird.

Die Erschließungskosten belaufen sich nach einer Berechnung des städtischen Tiefbauamtes auf ca. 1.460.000,-- DM

#### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte zur Bebauung vorgesehene Grundstücksareal befindet sich im Privatbesitz. Zur Verwirklichung der aufgezeichneten Planung sind teilweise Grundstücksarrondierungen vorzunehmen. Für den Ausbau der geplanten Straßen und Wege sind im erforderlichen Umfang Grundstücksflächen abzutreten.

- 5.0 Größe der Bau-, Grün- und Verkehrsflächen  
Ermittlung der Einwohnerdichte
- 5.1 Bruttowohnbaufläche ca. 7,87 ha  
Öffentliche Verkehrsfläche ca. 1,52 ha  
Nettowohnbaufläche ca. 6,35 ha  
=====
- Öffentliche Fußwege außerhalb  
des Wohngebietes ca. 0,10 ha  
Öffentliche Grünflächen:  
Kombinierter Kinderspiel-  
und Bolzplatz ca. 0,30 ha  
Grundstück Pumpwerk Laineck  
Fl.Nr. 4698 ca. 1,11 ha  
Private Grünflächen außerhalb  
der Baugrundstücke ca. 1,06 ha
- 5.2 Geplante und vorhandene Anzahl der Wohnungen  
ca. 190 WE  
Zu erwartende Einwohnerzahl ca. 570 EW  
Einwohnerdichte ca. 90 EW/ha (EW/Netto-Wohnbauflächen)
- 6.0 Rechtsgrundlagen  
Die im Bebauungsplan getroffenen verbindlichen  
Festsetzungen gründen sich auf § 9 des Bundesbau-  
gesetzes, sowie auf die Verordnung vom 22.6.1961  
(GVBl. 13/61) zu § 9 (2) des Bundesbaugesetzes,  
die Baunutzungsverordnung und die Bayerische Bau-  
ordnung in ihrer derzeit gültigen Fassung.

Stadtplanungsamt:

