

B E G R Ü N D U N G

ZUR

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG "AM MOSTHOLZ",

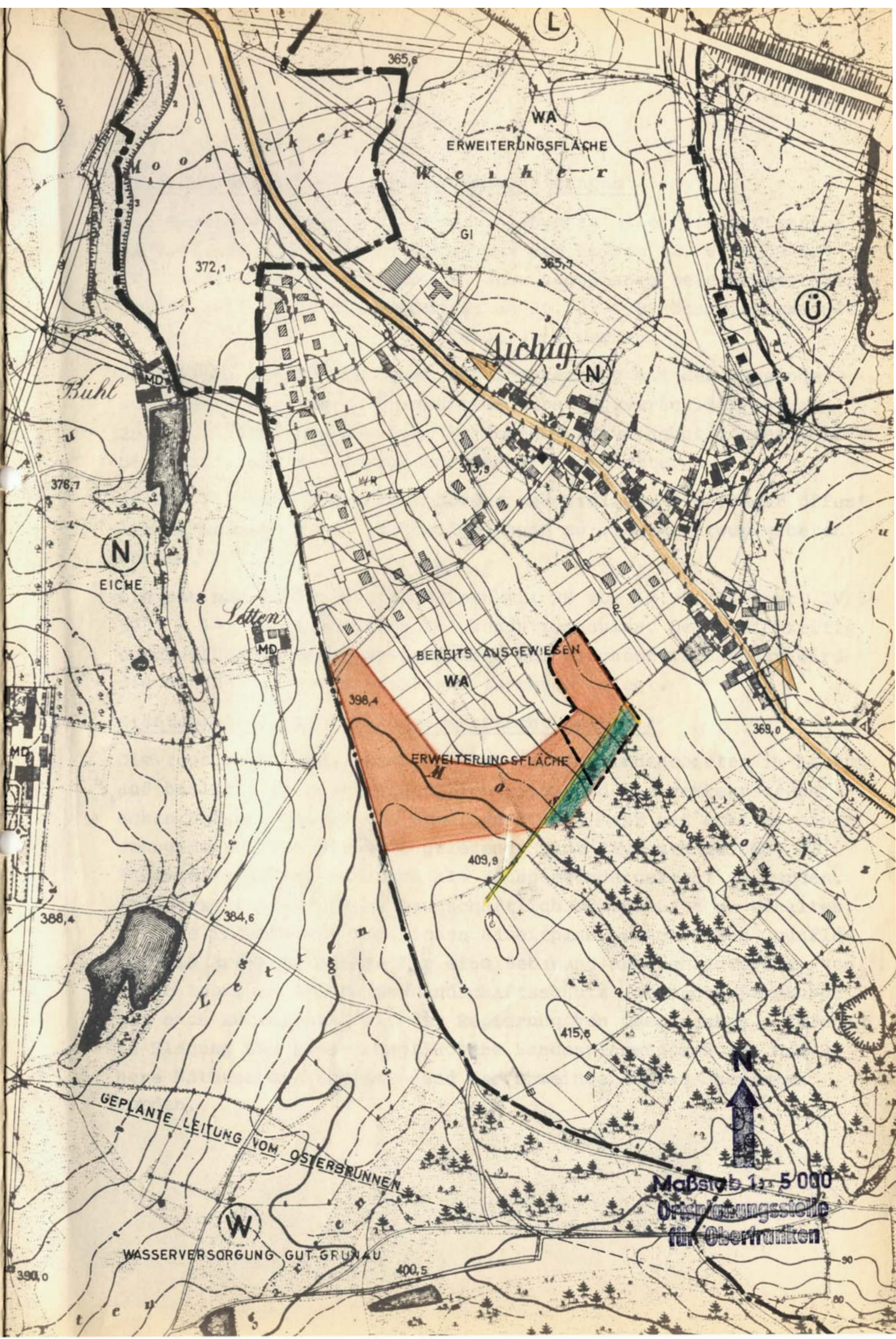
GEMEINDE AICHIG,
LANDKREIS BAYREUTH

gleichzeitig Erläuterungsbericht zur
Flächennutzungsplanänderung.

Inhaltsverzeichnis:

Lageplan M 1 : 5 000	Seite 2
Planungsverlauf und Planungsvoraussetzungen	Seite 3
Städtebauliche und ver- kehrstechnische Belange	Seite 3
Bauprogramm	Seite 4
Beteiligte Fachstellen	Seite 5
Technische Angaben	Seite 5
Kostenüberschlag der Er- schließungsanlagen	Seite 7

Einwohnerzahl: 716 (31.12.71)
Bodenverkehr: gem. VO vom
24.9.1970 genehmigungspflich-
tig;
Flächennutzungsplan: geneh-
migt mit RE v.12.5.1964 Nr.
IV/3-5231 A 1-1/64;
Genehmigungsbehörde für Be-
bauungsplan: Landratsamt
Bayreuth.



WA
ERWEITERUNGSFLÄCHE
Weiherr

Aichig

N
EICHE

BEREITS AUSGEWIESEN
WA
ERWEITERUNGSFLÄCHE

GEPLANTE LEITUNG VOM OSTERBRUNNEN

W
WASSERVERSORGUNG GUT GRUNAU

Maßstab 1:5000
Ortsplanungsstelle
für Oberfranken

1. Planungsverlauf und Planungsvoraussetzungen:

Die Gemeinde Aichig hat die Ortsplanungsstelle für Oberfranken am 2. 4. 1970 mit der Änderung des mit RE vom 12. 6. 1969 Nr. IV/3-5231 A 1-2/67 genehmigten Bebauungsplanes beauftragt. Gleichzeitig soll die vom Gemeinderat am 25. 8. 1969 beschlossene Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt werden.

Nach einer Ortsbesichtigung und Besprechung mit der Gemeinde sowie nach Unterbreitung mehrerer Bebauungsvorschläge ist am 29. 11. 1971 ein Bebauungsplan-Vorentwurf vorgelegt worden, der die Zustimmung des Gemeinderates gefunden hatte.

Am 29. 11. 1971 sind die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme zu diesem Entwurf gebeten worden.

Die Gemeinde Aichig besitzt einen mit RE vom 12. 5. 1964 Nr. IV/3-5231 A 1-1/64 genehmigten Flächennutzungsplan. Dem gleichzeitig durchgeführten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird die Fläche des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

2. Städtebauliche und verkehrstechnische Belange:

Die topographischen Gegebenheiten des Gemeindegebietes in bezug auf bauliche Entwicklungsmöglichkeiten und die verkehrstechnischen Belange lassen die Gemeinde Aichig mehr und mehr zu einer Wohngemeinde für die nahe gelegene Stadt Bayreuth werden. Um einerseits seiner Funktion als Wohngemeinde gerecht zu werden, andererseits aber seine landschaftlich schöne Lage zu erhalten, ist die im rechtsverbindlichen Bauleitplan ausgewiesene Grünfläche als äußerste Grenze für eine Bebauung angesehen worden. Von einer Bebauung der unter Landschaftsschutz stehenden Bergkuppe ist nach Rücksprache mit der Regierung von Oberfranken - Referate Planung und Bauordnung, Höhere Landesplanungsbehörde und Höhere Naturschutzbehörde - und der Gemeinde Abstand genommen worden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über 6,00 m breite Stichstraßen mit 1,5 m breiten, einseitigen Gehsteigen. Eine ringförmige Erschließungsstraße ist wegen des zu starken Gefälles des Geländes nicht vorgesehen worden. Die Reihenhäuser selbst werden über einen 3,00 m breiten Fußweg erschlossen, der gleichzeitig der Ver- und Entsorgung dienen soll; der Fußweg am Waldrand ist als Wundstreifen gegenüber Wald und bebauter Zone vorgesehen.

3. Bauprogramm:

Das erweiterte Baugebiet umfaßt ca. 3,5 ha, darin sind vorgesehen:

3.1 Wohnungen:

12 Einfamilienhäuser, erdgeschossig	12 WE
6 Einfamilienhäuser, erdgeschossig mit talseits sichtbarem Untergeschoß	6 WE
4 Wohnhäuser, Erd- und Obergeschoß	8 WE
2 Reihenhäusergruppen mit 6 bzw. 5 Einheiten, Erd- und Obergeschoß	11 WE
	<u>insgesamt 37 WE</u>

3.2 Garagen:

Als Abstellflächen für die Reihenhäuser sind vorgesehen:

Gemeinschaftsgaragen: 2 x 4 und 1 x 6	= 14 Abstp.
Stellplätze: 3 und 7	= 10 "
	<u>insgesamt 24 Abstp.</u>

Bei den freistehenden Familienheimen sind die Garagen im Haus oder auf dem Grundstück eingeplant.

Als Spielplatz für Kleinkinder wurde die Fläche hinter den Gemeinschaftsgaragen am Ende der südlichen Stichstraße vorgesehen.

4. Beteiligte Fachstellen (§ 2 Abs. 5 BBauG):

- | | |
|---|--|
| 4.1 Regierung von Oberfranken
-Höhere Landesplanungsbehörde- | Stellungnahme vom 27. 1. 1971
und 20. 12. 1971 |
| 4.2 Regierung von Oberfranken
-Höhere Naturschutzbehörde- | Stellungnahme vom 26. 1. 1971
und 22. 12. 1971 |
| 4.3 Landratsamt Bayreuth | Stellungnahme vom 8. 3. 1972 |
| 4.4 Wasserwirtschaftsamt Bayreuth | Stellungnahme vom 12. 3. 1971
und 21. 12. 1971 |
| 4.5 Bayerische Elektrizitäts-Lie-
ferungs-Gesellschaft | Stellungnahme vom 22. 1. 1971
und 29. 12. 1971 |
| 4.6 Bayerisches Forstamt
Bayreuth-Nord | Stellungnahme vom 22. 12. 1970
und 14. 12. 1971 |

5. Technische Angaben:

- 5.1 Die Regierung von Oberfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, hat die Bebauungsplan-Erweiterung raumordnungsmäßig überprüft. Übergeordnete Planungen sind nicht festgestellt worden; mit dem Vorhaben besteht Einverständnis, wenn die Fragen der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und des Landschaftsschutzes befriedigend gelöst werden.
- 5.2 Die Regierung von Oberfranken, Höhere Naturschutzbehörde, schlägt vor, entlang des Waldes einen öffentlichen Fußweg einzuplanen; Einwände gegen die Planung werden nicht erhoben.
- 5.3 Das Landratsamt Bayreuth, Kreisbaumeister, stimmt der geplanten Ausweisung zu. Die vorgebrachten Bedenken des Kreisbaumeisters sind, soweit möglich, berücksichtigt worden.
- 5.4 Das Wasserwirtschaftsamt Bayreuth teilt mit, daß das geplante Baugeliet ohne Schwierigkeiten an das Ortsnetz der zentralen Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden kann. Für die Gebäude mit einer Höhenlage über 400,0 m üNN reichten die Druck-

verhältnisse des Hochbehälters der Stadt Bayreuth nicht aus, so daß die Errichtung einer Drucksteigerungsanlage notwendig ist.

Im Kanalisationsentwurf vom Ing.-Büro Miller, Nürnberg, ist das Erweiterungsgebiet berücksichtigt. Ein Anschluß an die gemeindliche Kanalisation mit Zentralkläranlage der Stadt Bayreuth ist möglich.

5.5 Die BELG Bayreuth benötigt zur Sicherstellung der Stromversorgung des Erweiterungsgebietes eine zusätzliche Transformatorstation, deren Standort im Plan eingetragen worden ist. Der hochspannungsseitige Anschluß sowie die Hausanschlüsse erfolgt über Erdkabel.

5.6 Das Bayerische Forstamt Bayreuth-Nord stimmt dem Bebauungsplan-Entwurf unter gewissen Auflagen noch zu: Zum Schutze des Waldes gegen ein Bodenfeuer soll ein 3 m breiter Wundstreifen als Weg vorgesehen werden. Bei Häusern, die weniger als 30 m vom Wald entfernt stehen, sind auf den Kaminen Vorrichtungen anzubringen, die einen Funkenflug verhindern.

Kostenüberschlag für die Erschließungsanlagen im erweiterten Bereich des Bebauungsplanes "Am Mostholz"

Nr.	Gegenstand	Menge	Einzel- preis	Gesamt- preis
1.	<u>Straßen:</u>			
1.1	Fahrbahn für mittleren Verkehr herstellen; 0,60 m Aushub, Unterbau, Entwässerung und Decken	2500 m ²	50,--	125 000,--
1.2	Betonbordsteine mit Rinne, Liefern und Verlegen bei 0,60 m Koffer	360 lfdm	60,--	21 600,--
1.3	Betonrinnensteine, Liefern und Verlegen	330 lfdm	20,--	6 600,--
1.4	Gehsteig mit Teerdecke und Rasenbordsteinen, herstellen einschl. Unterbau	550 m ²	40,--	22 000,--
2.	<u>Fußwege:</u>			
2.1	Fußwege mit Teerdecke und Rasenbordsteinen herstellen einschl. Unterbau	1000 m ²	40,--	40 000,--
3.	<u>Straßenbeleuchtung:</u>			
3.1	Erdarbeiten, Sand, Kabel und Ziegelabdeckung	370 lfdm	15,--	5 550,--
3.2	Polzleuchten alle 25 m	18 Stck.	1000,--	18 000,--
4.	<u>Kanalbau:</u>			
	Liefern und Verlegen der Rohre, einschl. der Schächte, Regeneinlässe und Anschlußstutzen sowie Ausheben und Einfüllen des Grabens. Kreisprofile (Schwerlastbetonrohre auf Sand verlegt) bei 2,50 - 3,00 m Tiefe und Ø 40 cm.	430 lfdm	250,--	107 500,--
5.	<u>Wasserleitungsbau:</u>			
	Liefern und Verlegen der Rohre Ø 100-150 mm einschl. Schieber (alle 150 m) und Hydranten (alle 80 m), Aushub, Sandbettung und Überdeckung	480 lfdm	80,--	38 400,--
			insgesamt	<u>384 650,--</u>

Bruttobauland: 35 950 m²,
Nettobauland: 31 900 m²

Durchschnittliche Erschließungskosten pro m² Nettobauland:

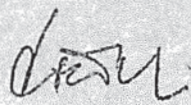
$\frac{384\,650,-- \text{ DM}}{31\,900 \text{ m}^2} = \text{ca. } 12,-- \text{ DM/m}^2 \text{ Nettobauland.}$

Bayreuth, 29. Jan. 1973
Ortsplanungsstelle für Oberfranken

Im Entwurf gezeichnet

Hertrich, Oberreg.-Baurat

I.V.



L ö w e l
Baurat

N a c h t r a g

zur Begründung zum Bebauungs-Plan "Am Mostholz", Gemeinde Aichig (2. Änderung)

Der Gemeinderat von Aichig hat in seiner Sitzung am 1. 7. 1973 beschlossen den Bebauungsplan-Entwurf "Am Mostholz" in der Fassung vom 29. 1. 1973 aufzuheben, sowie er das Grundstück Fl.Nr. 145 [REDACTED] [REDACTED] betrifft. Gleichzeitig ist die Ortsplanungsstelle für Oberfranken mit der 2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes beauftragt worden.

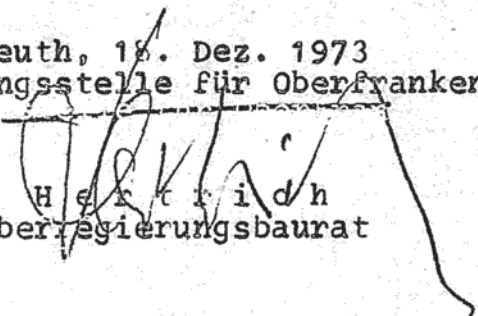
Der Geltungsbereich bezieht sich nunmehr auf eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 150 und 141/2.

An Stelle der ehemals vorgesehenen Reihenhäuser sind erdgeschossige Doppelhäuser eingeplant worden. Insgesamt sind im jetzigen Geltungsbereich vorgesehen:

4 Wohnhäuser, Erd- und Obergeschoß	8 WE
1 Doppelhaus, erdgeschossig	2 WE
2 Einfamilienhäuser, erdgeschossig mit talseitig sichtbarem Untergeschoß	2 WE
insgesamt	12 WE

Als Abstellflächen für das Doppelhaus sind 4 Gemeinschaftsgaragen vorgesehen worden.

Bayreuth, 18. Dez. 1973
Ortsplanungsstelle für Oberfranken


Heinrich
Oberregierungsbaurat