

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Aichig-Am Mostholz
(Lkr. Bayreuth)

Inhaltsverzeichnis:

Übersichts- und Verkehrsplan M 1:25 000	Blatt 1
Lageplan M 1:5000	Blatt 2
Städtebauliche und verkehrstechnische Belange	Blatt 3
Bauprogramm	Blatt 3
Beteiligte Fachstellen	Blatt 4
Technische Angaben	Blatt 4
Kostenüberschlag für die Erschließungsanlagen	Blatt 6

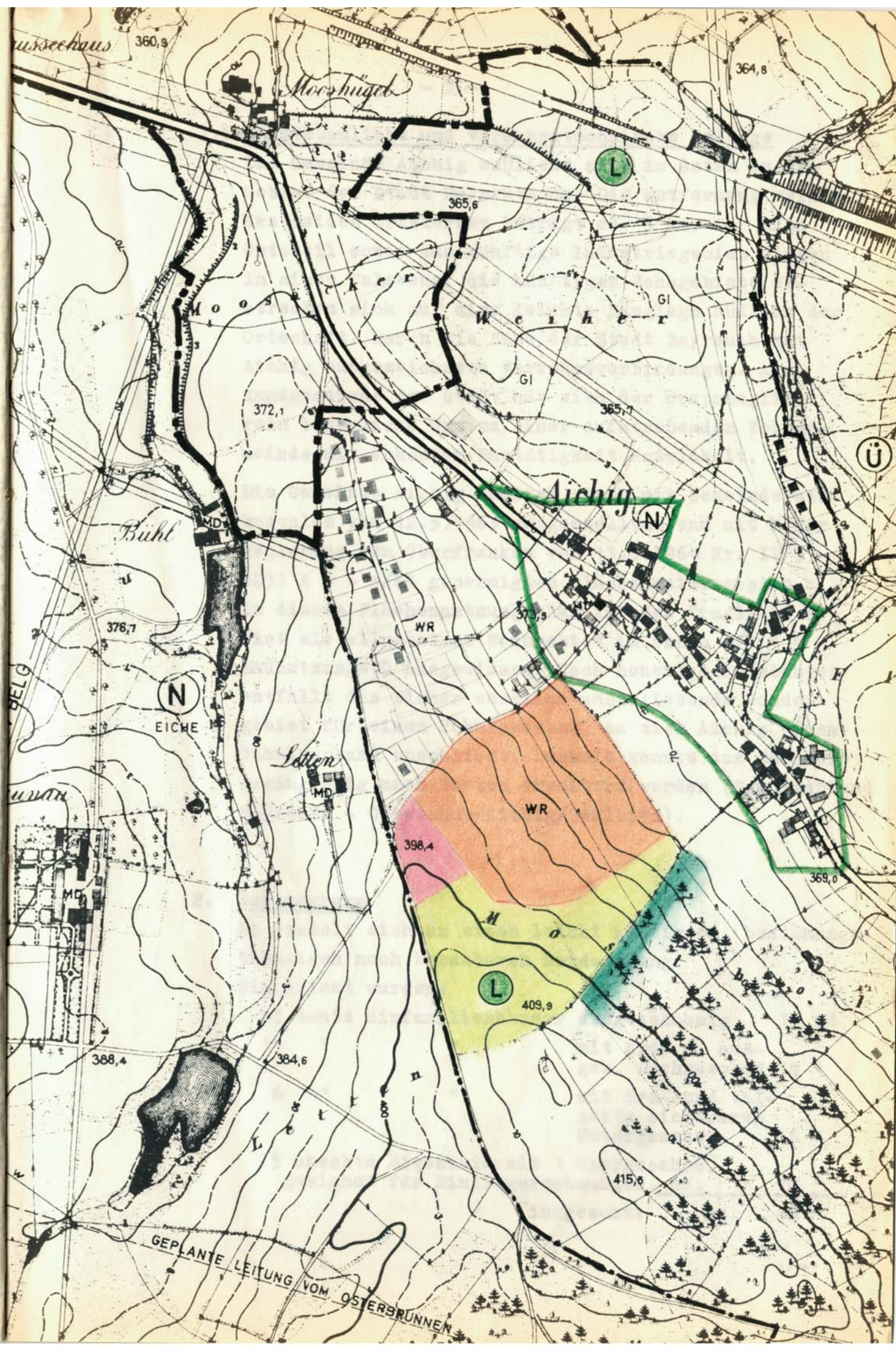
Einwohnerzahl: 428

Grundstücksverkehr: Gem. VO v. 22.6.1961
genehmigungspflichtig

Flächennutzungsplan: Mit RE v. 13.5.1964
Nr. IV/3 - 5231 A 1 - 1/64 genehmigt.

Genehmigungsbehörde für Bebauungsplan:
Landratsamt Bayreuth





1.) Städtebauliche und verkehrstechnische Belange

Die Gemeinde Aichig schließt sich im Osten an das Gebiet der Stadt Bayreuth an. Die Entfernung zwischen den beiden Ortskernen beträgt ca. 3 km. Der alte Ortsteil sowie das künftige Industriegebiet liegen in einer Talebene, die künftigen Wohngebiete erstrecken sich auf eine leichte Hanglage südlich der Ortschaft. Durch die Nähe der Stadt Bayreuth hat Aichig ausgezeichnete Verkehrsverbindungen. Als Randgemeinde der Stadt hat sich der ursprünglich rein bäuerliche Ort zu einer aufstrebenden Wohngemeinde mit erhöhter Bautätigkeit entwickelt.

Die Gemeinde Aichig besitzt einen mit Gemeinderatsbeschuß vom 12.5.1963 aufgestellten und mit E der Regierung von Oberfranken vom 13.5.1964 Nr. IV/3 - 5231 A 1 - 1/64 genehmigten Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das fragliche Gebiet als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BaunutzungsVO ausgewiesen. Nach neuesten Erhebungen entfällt das bisher westlich anschließende Sondergebiet für einen Schulhausbau, da sich Aichig einem Schulverband anschließt. Deshalb konnte das Baugebiet geringfügig nach Westen erweitert werden (Schulverband Bayreuth - Ochsenhut/Aichig/Seulbits).

2.) Bauprogramm

Es handelt sich um einen leicht geneigten, besonnungstechnisch noch bebaubaren Nordosthang.

Eingeplant wurden:

13	echte Einfamilienhäuser	erdgeschossig	13	WE
19	"	"	mit Erd- u. aus- geb. Dachgeschoß	19 "
6	"	"	mit Erd- und tal- seits sichtbarem Untergeschoß	6 "
5	unechte Eigenheim	mit 1 Obergeschoß, geeignet für Einliegerwohnungen, ca.	10	"
insgesamt:			ca.	48 "

Es wird noch darauf aufmerksam gemacht, daß nach den geltenden Richtlinien des sozialen Wohnungsbaues für Eigenheime eine zweite Wohnung (Einliegerwohnung) nicht mehr finanziert wird.

Auf Kfz-Einstellung und zusammenhängende Gartenanteile sowie auf möglichst günstige Besonnung wurde bei der Aufplanung besonderer Wert gelegt.

3.) Beteiligte Fachstellen

- | | |
|---|-----------|
| a) Aus den Verhandlungen zum Flächennutzungsplan: | |
| Bergamt Bayreuth | 22.5.1962 |
| b) Aus den Verhandlungen zum Flächennutzungsplan: | |
| Landratsamt - Naturschutz | 15.6.1962 |
| c) Forstamt Bayreuth: | 25.1.1965 |
| d) B E L G | 28.1.1965 |
| e) Wasserwirtschaftsamt Bayreuth: | 28.1.1965 |
| f) Ing.Büro Miller, Nürnberg 5.2.1965 u. | 30.3.1965 |
| g) Bayer. Forstamt Bayreuth-Ost: | 16.2.1965 |
| h) Landratsamt Bayreuth | 26.2.1965 |
| i) Kreisbrandinspektor | 31.3.1965 |

4.) Technische Angaben

Bergbauinteressen bestehen nicht.

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Oberes Rotmaintal wurden bereits im Flächennutzungsplan auf das Baugebiet abgestimmt. Bedenken sind von den Naturschutzstellen damals nicht erhoben worden, zumal der fragliche Hang sich als einzige und günstige Wohnbaumöglichkeit anbietet.

Die Straßenerschließung ist gesichert; die geplanten Straßen gehen in das vorhandene Ortsstraßennetz über.

Das Forstamt Bayreuth-Ost hat hinsichtlich des Abstandes zum Wald in seiner zweiten Stellungnahme

(16.2.1965) der Bebauung zugestimmt. Überdies wurden Brandverhütungsvorschriften im Bebauungsplan festgelegt.

Das Landratsamt Bayreuth hat sich zustimmend zum Entwurfsvorschlag II geäußert, der auch von der Gemeinde für die endgültige Planung ausgewählt wurde. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesem Vorschlag II.

Die Stromversorgung obliegt der BELG. Nach deren Angaben wurde ein Trafo eingeplant, von welchem aus das Baugebiet versorgt werden soll.

Der Baugrund ist normal, der Grundwasserstand liegt sehr tief, es genügen die üblichen Hausentwässerungen. Rutschgefahr besteht nicht. Für Tagwasserableitung ist zu sorgen.

Mineralöllagerungen sind nur mit den zugelassenen Schutzmaßnahmen möglich.

Die Gemeinde besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Das Wasser wird aus dem Netz der Stadt Bayreuth bezogen. Das Baugebiet Mostholz kann durch Rohrverlegung NW 100 mm ohne technische Schwierigkeiten angeschlossen werden.

Im Bauentwurf des Ing. Büros Miller zur Kanalisation ist das Baugebiet berücksichtigt. Der Anschluß soll im Frühjahr 1965 vorgenommen werden. Das Ing. Büro Miller hat die Kanalführungen auf den vorliegenden Bebauungsplan abgestimmt.

Der Kreisbrandinspektor fordert 100 mm - Wasserleitungen und den Einbau von Hydranten. Aus verkehrstechnischen und ästhetischen Gründen sollten aber Unterflurhydranten verwendet werden, deren Lage an den Garagen oder Zäunen bezeichnet werden kann.

K o s t e n ü b e r s c h l a g

der Erschließungsanlagen für das Baugebiet "Am Mostholz"

Nr.	Gegenstand	Menge	Einzel- preis DM	Gesamtpreis DM
1	Straßen einschl. Unterbau u. Asphaltdecke	4320 m ²	42,-	181440,-
2	Betonrinnensteine mit Rand- leisten liefern und verlegen	1440 lfdm	16,-	23040,-
3	Schmutz und Regenwasserkanal einschl. Schächte, Regenein- lässe und Anschlußstutzen her- stellen und mit Erdarbeiten	720 "	130,-	93600,-
4	Wasserleitung, Graben, liefern und verlegen der Rohre (ca. 100 mm Ø) einschl. Hydranten und Ab- sperrschieber samt Zubehör	720 "	55,- DM	39600,-
5	4,5 m hohe gußeiserne Mastaufsatz- leuchten mit Zubehör und Kabelan- schluß	8 Stck.	350,- "	2800,-
6	Elektr. Erdkabel einschl. liefern und verlegen (ab Trafo)	500 lfdm	20,- "	10000,-

Gesamtkosten: 350480,-

Kosten pro Wohneinheit:

350480 DM : 48 = 7301,- DM

ca. 7300,- DM Erschließungskosten pro Wohneinheit

Bayreuth, den 21. 5. 1965

Ortsplanungsstelle für Oberfranken

gez. N e u

(N e u)

Oberregierungsbaurat

N A C H T R A G

zur

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Mostholz", Gemeinde Aichig, Landkreis Bayreuth (gleichzeitig Änderung des Flächennutzungsplanes)

Der Bebauungsplan "Mostholz" hat vom 1.10. bis 31.10.1965 zum ersten Male öffentlich ausgelegen.

1. Allgemeines:

Mit Gemeinderatsbeschluß vom 10.10.1967 und 2.2.1968 sowie einer Besprechung mit dem Bürgermeister vom 23.11.1967 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.5.1965 wie folgt geändert:

Für die Häuser beiderseits der mittleren Wohnstraße wird eine Bauweise E+Dg mit Kniestock (Innenhöhe 45 cm) und tal-seits U festgesetzt. (zuvor waren Häuser mit nur E+Dg vorgesehen)

Diese Änderung ist bedingt durch die Hanglage des betreffenden Baugeländes; sie wirkt sich auch in gestalterischer Hinsicht vorteilhaft auf das künftige Ortsbild aus.

Die beabsichtigte und von der Gemeinde am 22.12.1967 beschlossene Erweiterung der Bebauung von Fl.Nr. 150 kann nicht realisiert werden. Die geplante Siedlung liegt im Landschaftsschutzgebiet, was bedeutet, daß an die Planung hinsichtlich des

Schutzes der Landschaft, der Einbindung der künftigen Siedlung in das Landschaftsbild und an die Ortsrandbildung besondere Anforderungen zu stellen sind.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.5.1965 wurde auch in diesem auf die Bauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes abgestimmt. Nur der Umstand, daß zwischen Siedlungsrand und Waldrand ein 70 - 90 m breiter Grünstreifen eingeplant wurde, hat in landschaftsschutz- und forstaufsichtlicher Hinsicht die Ausweisung des Baugebietes ermöglicht. Auf die RE Nr. IV/3-5131 A 1-1/67 vom 10. Januar 1968 wird besonders hingewiesen. Von einer Erweiterung der Siedlung auf Fl.Nr. 150 durch eine Stichstraße in Richtung Waldrand, wie sie von der Gemeinde angestrebt wurde, muß daher abgesehen werden.

Zu 2. Bauprogramm:

Nach dem geänderten Bebauungsplan entsteht folgendes Bauprogramm,

es sind geplant:

13 erdgeschossige Häuser	E	13 WE
7 Einzelhäuser mit erd- und ausgebautem Dachgeschoß	E+Dg	7 WE
12 Einzelhäuser mit talseits sichtbarem Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (mit Kniestock Innenhöhe zulässig 45 cm)	U+E+Dg	12 WE
6 Einzelhäuser mit talseits sichtbarem Untergeschoß und Erdgeschoß	U+E	6 WE
5 Einzelhäuser mit Erdgeschoß und 1 Obergeschoß, geeignet für Einliegerwohnungen	E+1	10 WE
	insgesamt	48 WE

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gleichzeitig Flächennutzungsplanänderung. Für die Genehmigung ist die Regierung zuständig.

Der Flächennutzungsplan wurde in folgenden Punkten geändert bzw. berichtigt:

1. im Geltungsbereich Bebauungsplan "Mostholz" ist anstelle von WA WR festgesetzt,
2. geringfügige Ausweitung des Wohngebietes im Süden,
3. die Gemeinbedarfsfläche für die Schule ist als Wohngebiet ausgewiesen,
4. im Anschluß an das Baugebiet ist im Westen eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten ausgewiesen,
5. die Grenzen des Landschaftsschutzes wurden entsprechend der mit Bezirksverordnung festgesetzten Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Maintal" berichtigt.

Bayreuth, den 26.3.1968
Ortsplanungsstelle für Oberfranken


(Hertrich),
Oberregierungsbaurat