

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6/66 Laineck, südlich
der Warmensteinacher Straße, Teilbereich
Fl.Nr. 4696/1, Gemarkung Bayreuth

Um die städtebauliche Entwicklung für die Grundstücke südlich und östlich der Siedlung Laineck bis zum Rand des Ortsteiles Laineck zu ordnen, hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 19. 7. 1966 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/66 beschlossen. Die nachträgliche Zustimmung des Stadtrates zur Einleitung des Verfahrens erfolgte am 30. 10. 1968.

Das Verfahren wurde zum damaligen Zeitpunkt durch Anträge auf Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 4696 und 4712 ausgelöst und zusammen mit einem Vorentwurf für das gesamte, vom Geltungsbereich erfaßte Baugebiet als Grundlage für die weitere Planbearbeitung vom Bauausschuß begutachtet.

Die Bebauung des im östlichen Planungsbereich liegenden Grundstückes Fl.Nr. 4712 wurde zwischenzeitlich realisiert.

Die nach einem Vorentwurf ursprünglich vorgesehene bauliche Verdichtung durch drei- und sechsgeschossige Wohnblöcke sowie zweigeschossige Reihenhäuser wird laut Beschluß des Bauausschusses vom 30. 10. 1973 aufgrund neuer städtebaulicher Gesichtspunkte nicht in die weitere Bebauungsplanung aufgenommen. Zur Erzielung einer ein-

heitlichen Entwicklung und zur Erhaltung des dortigen baulichen Charakters sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/66 nunmehr nur noch zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen.

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 4696/1, Gemarkung Bayreuth, beabsichtigt in absehbarer Zeit die Bebauung desselben und beantragte die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan stellt einen Teilbereich des Gesamtbebauungsplanes Nr. 6/66 dar. Das Baugebiet grenzt südlich an die Siedlung Laineck. Eine Böschung bildet den natürlichen topographischen Abschluß gegen das Maintal zu. Es ist beabsichtigt, das Grundstück Fl.Nr. 4696/1 in 7 Einzelparzellen zu teilen, die mit sechs aneinandergereihten Bungalows und einem einzelstehenden Wohngebäude bebaut werden können. Die eingeschossigen Wohngebäude sollen kombinierte Flach- und Pultdächer erhalten. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken zu errichten. Das kleine Bauquartier wird durch eine 5,5 m breite Anliegerstraße mit einseitigem Gehsteig erschlossen. Sie wird im Osten durch einen Wendeplatz abgeschlossen. Diese Erschließungsstraße soll als Eigentümerweg gemäß Art. 53 des BayStrWG gewidmet werden.

Die Baugrundstücke liegen innerhalb des 200 m - Schutzstreifens der westlich verlaufenden Bundesautobahn Berlin - München. Durch dichten Baum- und Strauchbewuchs auf der nach Südwesten abfallenden Steilböschung sind die geplanten Wohngebäude zur Bundesautobahn optisch abgeschirmt.

Zur Klärung der Frage, ob in dem zukünftigen, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bauquartier die in der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" angegebenen Planungsrichtpegel eingehalten sind, wurde das Bayerische Landesamt für Umweltschutz in das Bebauungsplanverfahren eingeschaltet. Nach einer Berechnung dieser Behörde, die die Verkehrsentwicklung bis zum Jahre 1990 berücksichtigt, werden die bei der Bebauungsplanung zu beachtenden Werte der Vornorm DIN 18005 im Bereich des zu bebauenden Grundstückes Fl.Nr. 4696/1 überschritten.

Zum Schutze der Bewohner des im Teilbebauungsplan Nr. 6/66 ausgewiesenen Baugebietes vor Belästigungen durch den Verkehrslärm auf der Autobahn hat das Landesamt für Umweltschutz in seiner gutachtlichen Stellungnahme vom 4. 7. 1975 die Errichtung eines mindestens 2 m hohen Lärmschutzwalles oder einer ebenso hohen Lärmschutzwand entlang der Steilböschung an der südwestlichen Grenze des Baugebietes sowie die Anordnung der Ruhe- und Schlafräume in dem der Autobahn abgewandten Wohnbereich vorgeschlagen. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Nach dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 4696/1, Gemarkung Bayreuth, als landwirtschaftlich zu nutzende Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ausgewiesen. In der Sitzung am 19. 7. 1966 hat der Bauausschuß eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Antragstellung beschlossen. Im Flächennutzungsplanentwurf der AGS - Arbeitsgemeinschaft für Stadtplanung - wird dies berücksichtigt.

Verbindliche Festsetzungen gem. § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) sowie aufgrund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WA = allgemeines Wohngebiet

I = Zahl der Vollgeschosse (Z)

Untergeschoßausbau bei geeigneter Geländeform nach den Bestimmungen der BayBO zulässig, soweit das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,3

Bauweise:

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 der BauNVO im Bereich der Einzelgebäude ;

abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 der BauNVO im Bereich der Reihenhäuser

Bebauung:

Errichtung einer Hausgruppe bis zu max. 73 m Länge.

Bei den der Autobahn zugewandten Außenwänden sind gem.

Art. 29 (1) der BayBO besondere Schallschutzmaßnahmen zu fordern.

Baugestaltung:

Flachdach und Pultdach kombiniert, Pultdach mit Dachneigung = 12° , Satteldach 38° - 45°

Sonstige Festsetzungen:

Errichtung einer mindestens 2 m hohen Lärmschutzmauer entlang der Steilböschung am südwestlichen Bebauungsrand.

Straßenseitige Einfriedung max. 80 cm hoher Jägerzaun, Zwischenzäune 80 cm hoher Maschendrahtzaun.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden das Grundstück Fl.Nr. 4696/1 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 4136, 4697 und 4715/3 erfaßt.

Stadtplanungsamt:

