

B e b a u u n g s p l a n

der Gemeinde Leupoldsgrün

für das Wohngebiet

„ Zwischen Webersteig und Waldstraße “

im Ortsteil Lipperts

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 Absatz 8 BauGB

Gemeinde	Leupoldsgrün
Landkreis	Hof
Regierungsbezirk	Oberfranken
Region	5 (Oberfanken-Ost)

zum Entwurf vom: 20.10. 1995

1. LAGE

Die Gemeinde Leupoldsgrün liegt im westlichen Teil des Landkreises Hof im Regierungsbezirk Oberfranken und somit in der Region 5 "Oberfranken Ost".

Die Anbindung der Gemeinde Leupoldsgrün an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Staatsstraße St 2693 (Volkmannsgrün - AS Hofwest) zur Autobahn A 9 (München-Berlin).

Das zu beplanende Gebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Lipperts in der Gemeinde Leupoldsgrün.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der rechtskräftige Bebauungsplan und der Grünordnungsplan der Gemeinde Leupoldsgrün für das Gebiet zwischen Webersteig und Waldstraße vom 05.08.1981 sowie die 1. Änderung dieser Pläne vom 14.07.1988 sollen aufgehoben und durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet erfolgt im Parallelverfahren.

3. BETROFFENE GRUNDSTÜCKE

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke bzw. deren Teilflächen in der Gemarkung Lipperts:

Flur-Nrn.: 448/11; 448/10; 314/22; 314/24; 314/23; 314/7; 314/5; 314/6; 314/8; 314/4; 314/12; 314/13; 314/14; 314/15; 314/17; 314/21; 314/20; 314/19; 314/4; 19/6; 340, 337/2; 337/3; 337/4; 337/5; 314/18; 343/2; 357/18; 316/1; 344/3; 344, 344/2; 344/4; 343, 343/7; 343/8; 345/1; 345/3; 345/4; 345/5; 357, 357/16; 357/3; 355/1; 357/12; 357/2; 357/14; 360, 361, 362/12; 362/1; 362/2; 362/3; 362/4; 362/5; 362/6; 362/7; 362/8; 362/9; 362/10; 362/11; 367/1; 367/2; 367/3; 367/4; 367/5; 367/6; 367/7; 368/2

Teilflächen aus Flur-Nrn.: 428, 316, 317, 318, 43, 345/2; 382/2; 370/1.

4. ZIEL UND ZWECK

Da die Nachfrage nach Wochenendhausgrundstücken seit der Grenzöffnung stark zurückgegangen ist und für die Erschließung eines solchen Gebietes erhebliche Kosten entstehen würden, entschloß sich der Gemeinderat, auf die Ausweisung eines solchen Sondergebietes zu verzichten und den Großteil der Sonderbaufläche wieder dem Außenbereich zuzuweisen. Weiterhin sollen Änderungen in Bezug auf Gestaltung und Zielfestsetzungen, die zur Erleichterung und freieren Gestaltung der Bauherren und Planer führen, durchgeführt werden.

5. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind Wohngebäude, Versorgungsbetriebe, nichtstörende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Planbereiches unterschiedlich festgesetzt. Im nördlichen Bereich werden auf der Südseite der Waldstraße Wohnhäuser mit maximal 3 Vollgeschossen (Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß) zugelassen, wobei das Untergeschoß nur errichtet werden darf, wenn sich bei einer Aufschüttung bzw. einem Abtrag des natürlichen Geländes bis zu 1 m ein Vollgeschoß im Keller ergibt. Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Im übrigen Bereich des Plangebietes wird eine max. zweigeschoßige Bauweise - wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß (E + D) - festgesetzt. Die max. Grundflächenzahl beträgt hier 0,35 und die Geschößflächenzahl 0,70.

Die festgesetzten Werte sind Höchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen. Die Festsetzung von Vollgeschossen richtet sich nach Art. 2 Abs. 4 der BayBO.

Die ehemals vorgesehene Reihenhausbebauung wird aufgegeben, es ist nur noch eine Einzelhausbebauung zulässig. Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

6. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungsstraßen werden im noch nicht ausgebauten Bereich auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m festgesetzt. Auf die Anlage von Gehwegen

wird verzichtet. Statt dessen soll ein verkehrsberuhigter Ausbau mit Grüninseln, Bäumen sowie Belagswechsel zwischen Asphalt und Pflaster erfolgen.

Die ausgewiesenen Bauflächen können an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Entwässerungsanlage im Mischsystem.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EVO gesichert. Eine Grundstücksfläche für die Trafo-Station ist ausgewiesen.

Für eine evtl. Gasversorgung sind die Licht- und Kraftwerke Helmbrechts zuständig.

Die Deutsche Telekom AG wird Fernmeldeanlagen in die öffentlichen Straßen und Wege einlegen. Bauausführende Firmen sind auf die Beachtung der „Anweisung zum Schutz unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG“ hinzuweisen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Einbindung in die umgebende Landschaft ist auf der Westseite des Baugebietes ein Grüngürtel vorgesehen. Dieser soll eine Breite von 3 m haben und mit standortgerechten Laubgehölzen (s. Auswahlliste im Bebauungsplan) bepflanzt werden, wobei eine mind. zweizeilige dichte Anpflanzung mit einem großkronigen Laubbaum im Abstand von 15 m vorzusehen ist.

8. Kosten

Die Erschließungsaufwendungen für das Wohngebiet wurden wie folgt ermittelt:

Straßenbau	920.000,-- DM
Kanalbau	610.000,-- DM
Wasserleitung	265.000,-- DM
Beleuchtung	60.000,-- DM
Bepflanzung	10.000,-- DM
	<hr/>
Baukosten	1.865.000,-- DM

Verwaltungskosten

135.000,-- DM

Gesamtkosten

2.000.000,-- DM

aufgestellt:
Konradsreuth, den 20.10.1995

Leupoldsgrün, den **11. JULI 96**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
O. BRUCHNER

Pfarr-~~Diebst~~str. 1, 90176 Konradsreuth
Telefon 09292-5630 Fax. 09292-83625



(1. Bürgermeister)

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.02.1996 bis 25.03.1996 öffentlich ausgelegt.