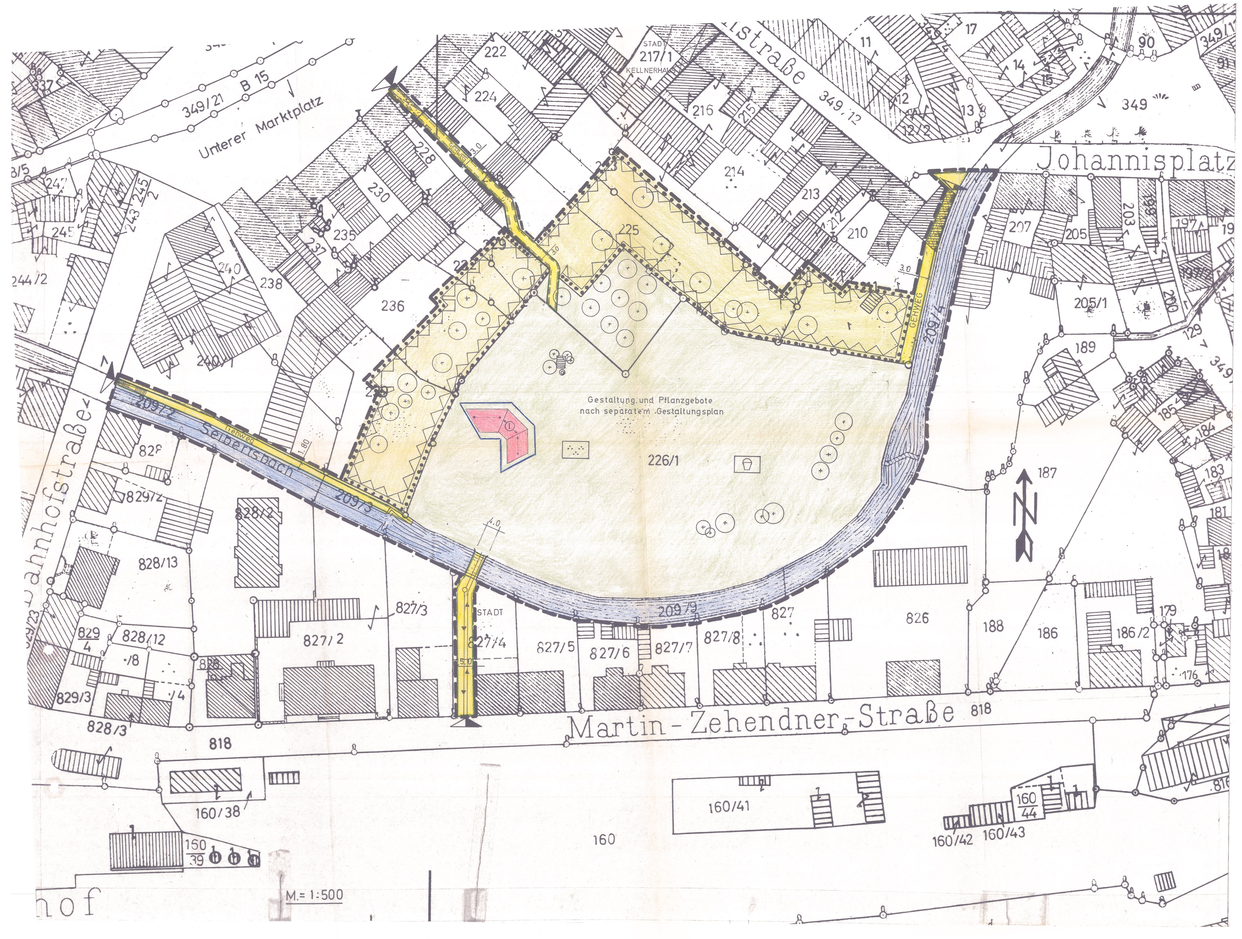

Verfahrensweg über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit überwiegend grünordnerischem Inhalt (Grünordnungsplan) für den Stadtpark „Wiendlwiese"

-Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung des Grünordnungsplan (vgl.§ 2 Abs.1 Satz 1 BBauG).	4.7.1980
-Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (vgl.§ 2 Abs.1 Satz 2 BBauG).	Bek.v. 22.8.1981
-Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (vgl.§ 2 Abs. 5 BBauG) und Beteiligung der Bürger (vgl. § 2a BBauG).	Schr.v. 24.9.1981
-Beschluß der Gemeinde über die Billigung des Planentwurf (mit Begründung) und über die öffentliche Auslegung (vgl. § 2a Abs.6 BBauG).	7.12. 1981 5.02. 1982 12.11. 1984
-öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats	vom 18.12.1981 bis 18.01. 1982 vom 15.02.1982 bis 16.03. 1982 vom 14.12.1984 bis 16.01. 1985
-Abschließende Billigung des Planentwurfs und Satzungsbeschluß gemäß § 2 Abs.1 und § 10 BBauG sowie Art. 23 GO	4.2.1995
-Genehmigung des Grünordnungsplanes durch das Landratsamt Az.: Tirschenreuth 610/13-313-Scha/So	14.09.1987
-Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Grünordnungsplanes (vgl. § 12 BBauG)	Bek. 15.10.1987

Zeichenerklärung für die planerischen Festsetzungen im Grünordnungsplan

- öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg) geplant
- räumliche Grenze des Bebauungsplanes, zugleich Baugrenze
- vorhandener privater Baumbestand, nicht eingemessen, (Bäume sind zu erhalten)
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Wasserversorgung, Entwässerung
- Straßenbegrenzungslinie
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
- Spielplatz
- Parkanlage
- Durchgang
- Arkade
- Baugrenze
- Vollgeschoß, zwingend
- Firstrichtung, zwingend
- Fläche mit Geh- und Fahrtrecht belastet

LAGEPLAN
M 1:5000

BEGRÜNDUNG für den Bebauungsplan mit überwiegend grünordnerischem Inhalt (Grünordnungsplan) für den Stadtpark " Wiendlwiese "

1. Begründung

Bereits in früheren Entwurf des Flächennutzungsplanes war die Wiendlwiese als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Auf Grund dieser Planung hat der Stadtrat bereits 1978 Bauvoranfragen abgelehnt.

In neuem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Mitterteich (die Entwürfe liegen der Genehmigungsbehörde vor und werden in Kürze genehmigt) ist dieses Gebiet als Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen.

Der Grünordnungsplan hat die gleiche Wirkung wie ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Mit ihm soll die Grünordnungsplanung der Stadt in diesem Bereich gesichert werden.

Es ist schon seit längerer Zeit ein Ziel der Stadt Mitterteich, über eine weitere öffentliche Parkanlage für die Bürger von Mitterteich zusätzlich Erholungs-, Spiel- und Aufenthaltsflächen zu schaffen.

Für diesen Stadtpark konnte die Stadt Mitterteich von jetzigen Eigentümer der Flnr. 226 Gemarkung Mitterteich im Juli 1979 aus diesem Grundstück eine Teilfläche von 8.520 qm erwerben (neu FlNr. 226/1 Gemarkung Mitterteich). Angrenzer der "Wiendlwiese" hatten am Erwerb von Teilflächen kein Interesse.

Die vorgesehene Grünordnung ersetzt die räumliche und funktionelle Ordnung und die Sicherung aller Grünelemente zueinander und zu den baulichen Anlagen in Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung. Sie soll zum körperlichen und geistigen Wohlbefinden der Bürger in der Industriegemeinde Mitterteich beitragen.

2. Lage

Der Stadtpark "Wiendlwiese" liegt im Ortskern von Mitterteich. Im Nordwesten wird der Stadtpark von den rückwärtigen Grundstücksteilen an der Bahnhofstraße, an Unterem Marktplatz, im Nordosten von den rückwärtigen Grundstücksteilen der Bachstraße, im Süden von Seibersbach eingegrenzt.

3. Erschließung

a) Die wegemäßige Erschließung (Zugänge) zum Stadtpark ist wie folgt geplant:

- Von der Martin-Zehendner-Straße 17

  Im Hinblick auf die Schaffung einer Zufahrt (für die Anlegung, Unterhaltungs- und Pflegearbeiten im Stadtpark) kaufte die Stadt bereits in Jahre 1978 das Grundstück FlNr. 827/4 Gemarkung Mitterteich an. Hier soll für die Zufahrt eine Brücke über den Seibersbach erstellt werden.

  Die Erschließung über das städt. Grundstück ist als Hauptzufahrt für den Bau und den Unterhalt des Stadtparks vorgesehen. Dadurch werden die anderen Zugänge mit Fahrverkehr nicht belastet.

- Vom Unteren Marktplatz ist für Fußgänger eine Erschließung vorgesehen

  Hier bietet sich nach Prüfung mehrerer Möglichkeiten aus natürlichen und wirtschaftlichen Gründen der Zugang über das Grundstück Unterer Marktplatz 7 (FlNr. 226 Gemarkung Mitterteich) an. Durch das Anwesen Unterer Marktplatz 7 wird die "Wiendlwiese" seit jeher bewirtschaftet. Der Zugang ist nicht verbaut. Es ist deshalb kein Gebäudeabbruch notwendig. In allen anderen Fällen müßte eine Zugangsmöglichkeit geschaffen werden (Gebäudeabbruch oder -durchbruch.)

  Mit der geplanten Wegeführung wird hier das Privateigentum weitgehendst geschont(abknickende Wegeführung zum städt. Grundstück hin).

  Würde vom Unteren Marktplatz her kein Zugang geschaffen, würde mit großer Wahrscheinlichkeit der Stadtpark "Wiendlwiese" wegen der unständlicheren Wege von der Mitterteicher Bevölkerung nicht wie geplant angenommen. Mit der Verbindung Richtung Bachstraße 16 werden Fußgänger vom Unteren Marktplatz aus von der verkehrsarmen und für die Fußgänger geeigneten Bachstraße abgehalten. Ähnliches gilt für die Verbindung Unterer Marktplatz zur Martin-Zehendner-Straße im Hinblick auf die Bahnhofstraße. (siehe hierzu Hinweis).

- Von der Bahnhofstraße

  Hier ist ein Zugang für Fußgänger entweder im Trockenbett des Seibertsbaches (Wasserfluß des Seibersbaches wird dadurch nicht behindert) oder als bewegteter Weg an der nördlichen Stützmauer zum Seibersbach hin vorgesehen. Dieser Zugang hat weniger Bedeutung und ist als nachrangige Erschließungsmöglichkeit zu betrachten.

- Von der Bachstraße / Johannisplatz über das Grundstück Bachstraße 16

  Nach Prüfung und Abwägung der Erschließungsmöglichkeiten für Fußgänger aus diesem Bereich war einer Erschließung über das Grundstück FlNr. 210, bzw. FlNr. 211 Gemarkung Mitterteich der Vorzug zu geben, da bereits durch das Anwesen Bachstraße 16 eine Zufahrt (Arkaden) zum südwestlichen Grundstücksteil vorhanden ist.

  Ein Zugang von Grundstück Johannisplatz 12 (FlNr. 207 Gemarkung Mitterteich) wurde alternativ untersucht. Er läßt sich wesentlich schwieriger realisieren. Hier müßte ein bestehendes Gebäude abgebrochen werden. Auch müßte dann über den Seibertsbach eine Brücke für Fußgänger gebaut werden. Diese Erschließungsmöglichkeit ist daher auch nicht so wirtschaftlich, wie der gewählte Zugang.

  Auch eine wegemäßige Erschließung im Bachbett ist hier nicht möglich.

  Im Fall der Erschließung über das Grundstück Bachstraße 16 wird bei der Wegeführung das Privateigentum weitgehendst berücksichtigt und geschont. Der Weg ist entlang des Seibersbaches bis an das städt. Grundstück FlNr. 226/1 Gemarkung Mitterteich vorgesehen.

b) Die Wasserversorgung und Entwässerung wird vom städt. Grundstück Martin-Zehendner-Straße 17 aus sichergestellt.

4. Überschlägig ermittelte Kosten der Erschließung

- Wasser	9.000,--DM
- Kanal	28.000,--DM
- Wege (Zugänge)	
a) Zufahrt u. Brücke von der Martin-Zehendner-Str. 17	
Zufahrt	52.000,--DM
Brücke	45.000,--DM
b) von Unteren Marktplatz 7	21.000,--DM
c) von der Bachstraße 16	18.000,--DM
d) von der Bahnhofstraße	39.000,--DM
- Strom (Beleuchtung u. Kabel)	8.000,--DM
Überschlägige Kosten	220.000,--DM

Hinzu kommen noch Kosten für Grunderwerb oder dingliche Rechte für die Zugänge Unterer Marktplatz 7 und Bachstraße 16. Diese Kosten sind derzeit noch nicht bekannt. Sie werden mit 18.000,-- DM (40,-- DM/qm) geschätzt. Der Wert des beanspruchten Teils des städt. Grundstücks Martin-Zehendner-Straße 17 wird mit 10.000,-- DM angesetzt.

5. Innere Gestaltung der Parkanlage Stadtpark "Wiendlwiese"

Die Ausgestaltung der Grünflächen Stadtpark "Wiendlwiese" wird noch durch einen eigenen Gestaltungsplan geregelt.

Rechtsverbindliche FESTSETZUNGEN für den Bebauungsplan mit überwiegend grünordnerischen Inhalt (Grünordnungsplan)

1. Öffentliche Grünflächen

Die FlNr. 226/1 Gemarkung Mitterteich und der im Plan gekennzeichnete rückwärtige Teil des Grundstückes FlNr. 226 Gemarkung Mitterteich werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2. Private Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen (rückwärtige Grundstücksteile) werden als private Grünflächen festgesetzt.

3. Freiflächen (nicht bebaubare Grundstücksflächen)

Diese Freiflächen 11. Eintragung im Plan (zwischen Baugrenze und öffentlichen Grünflächen) sind von der Bebauung freizuhalten. Damit soll eine bauliche Einengung der öffentlichen Grünflächen verhindert werden.

4. Öffentliche Verkehrsflächen (Zugänge)

a) von der Martin-Zehendner-Straße 17 (städt. Grundstück) -Zufahrt- Breite 5,00 m
b) von Unteren Marktplatz 7 -Gehweg- Breite 3,00 m
c) von der Bachstraße 16 -Gehweg- Breite 3,00 m
d) von der Bahnhofstraße -Gehweg- Breite 1,80 m

5. Erhaltungs- und Pflanzgebot

Die begrünten und bepflanzten privaten Grünflächen sind in ihren Pflanzbestand zu erhalten (s Erhaltungsgebot).

Erforderlich werdende Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen (s Pflanzgebot). Bei Nachpflanzungen sind einheimische Gehölze (z.B. Erlen, Buchen, Birken) zu verwenden.

Die Bepflanzung und Grüngestaltung der öffentlichen Grünflächen wird durch einen eigenen Gestaltungsplan geregelt.

6. Überbaubare Flächen

Im südwestlichen Bereich des Parkes werden für das ebenerdige Gebäude (I) die Baufluchten (Baugrenzen) festgelegt.

HINWEIS:

- Wegeführung vom Unt. Marktplatz (Anwesen Nr. 7 - FlNr. 226 Gem. Mitterteich): Die Eigentümer dieses Grundstücken haben der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) eingeräumt.
- Mögliche weitere Wegeführung zum städt. Anwesen Bachstraße 4 "Kellnerhaus": Eine weitere Erschließung des Stadtparkes über das städt. Grundstück Bachstraße 4 sollte angestrebt werden.

STADT MITTERTEICH 13 JAN 1987

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MITTERTEICH — BAUAMT	
Bauvorhaben: Bebauungsplan mit überwiegend grünordnerischem Inhalt	Maßstab: 1:500
Bauherr: STADT MITTERTEICH	
Datum: 18.09.1981	gezeichnet: kn
ergänzt: - 07.12.1981 - 05.02.1982 - 25.10.1984	Prüfg: