

Markt Heiligenstadt i. OFr.
Landkreis Bamberg

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wohngebiet Heiligenstadt - Unteres Gewend II“
einschließlich 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unteres Gewend“
des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

umfassend die Grundstücke mit der Flurnummer 406, 407 (Teilfläche), 474/21, 774/23 (Teilfläche),
475, 476, 476/1 und 479/3 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Heiligenstadt i.OFr.

Fassung vom 23.10.2023

Planverfasser:

REGIO-KONZEPT

STANDORTENTWICKLUNG - BAULEITPLANUNG - STÄDTEBAU

Jörg Streng Dipl. Ing. (FH)
Architekt und Stadtplaner
Lindenweg 8
D-95445 Bayreuth
+49-921-741 27 40

Grünordnungsplanung:

Günther Maak
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Am Stiegel 5, 97286 Winterhausen

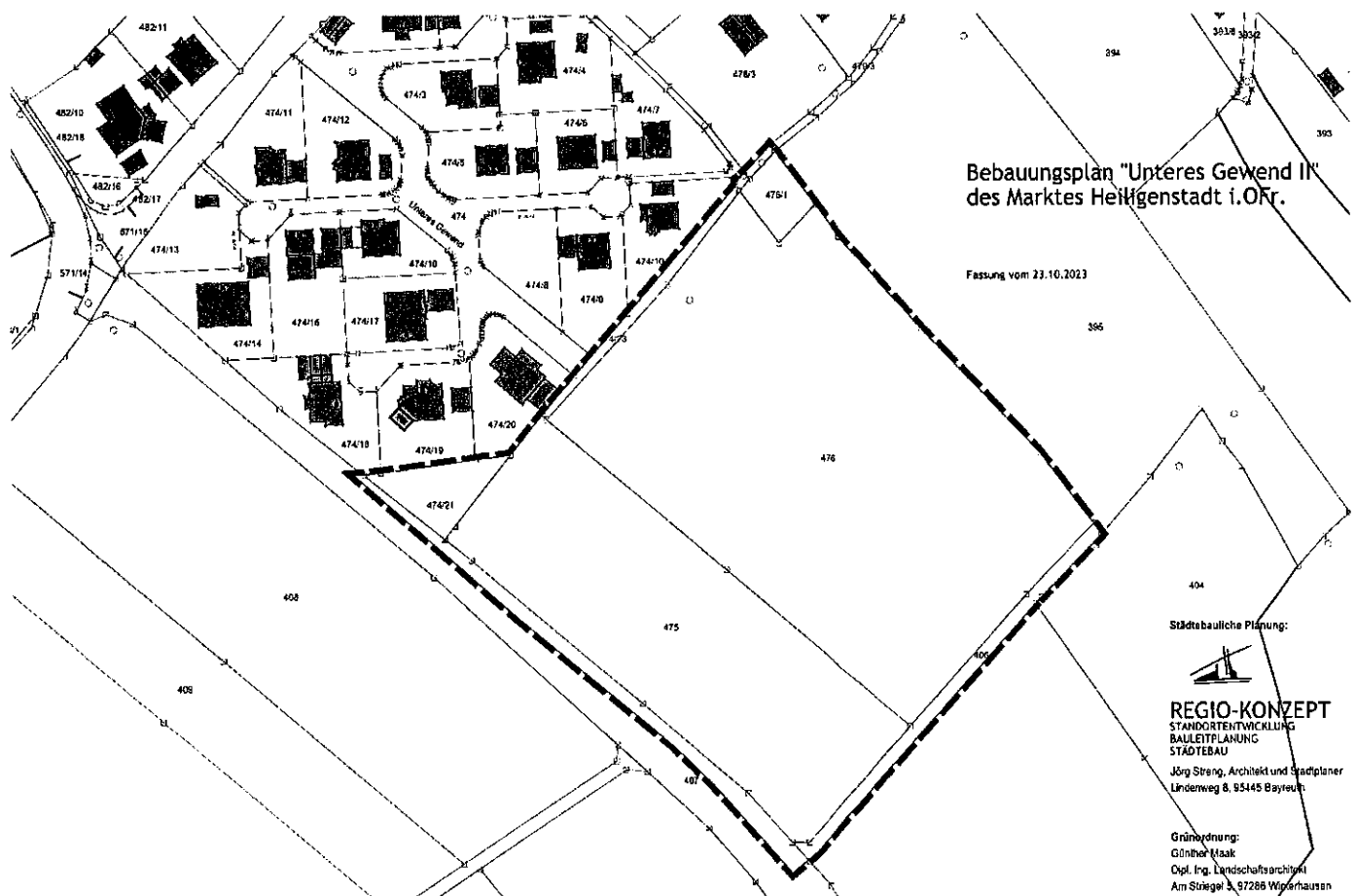
I. STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat Heiligenstadt i. OFr. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Heiligenstadt – Unteres Gewend II“ im Regelverfahren beschlossen.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets soll der anhaltende örtliche Bedarf an Wohnbauflächen in Heiligenstadt abgedeckt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen zur Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes – neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung – angemessene textliche Festsetzungen für eine landschaftsgebundene Bauweise und für grünordnerische Maßnahmen getroffen werden.

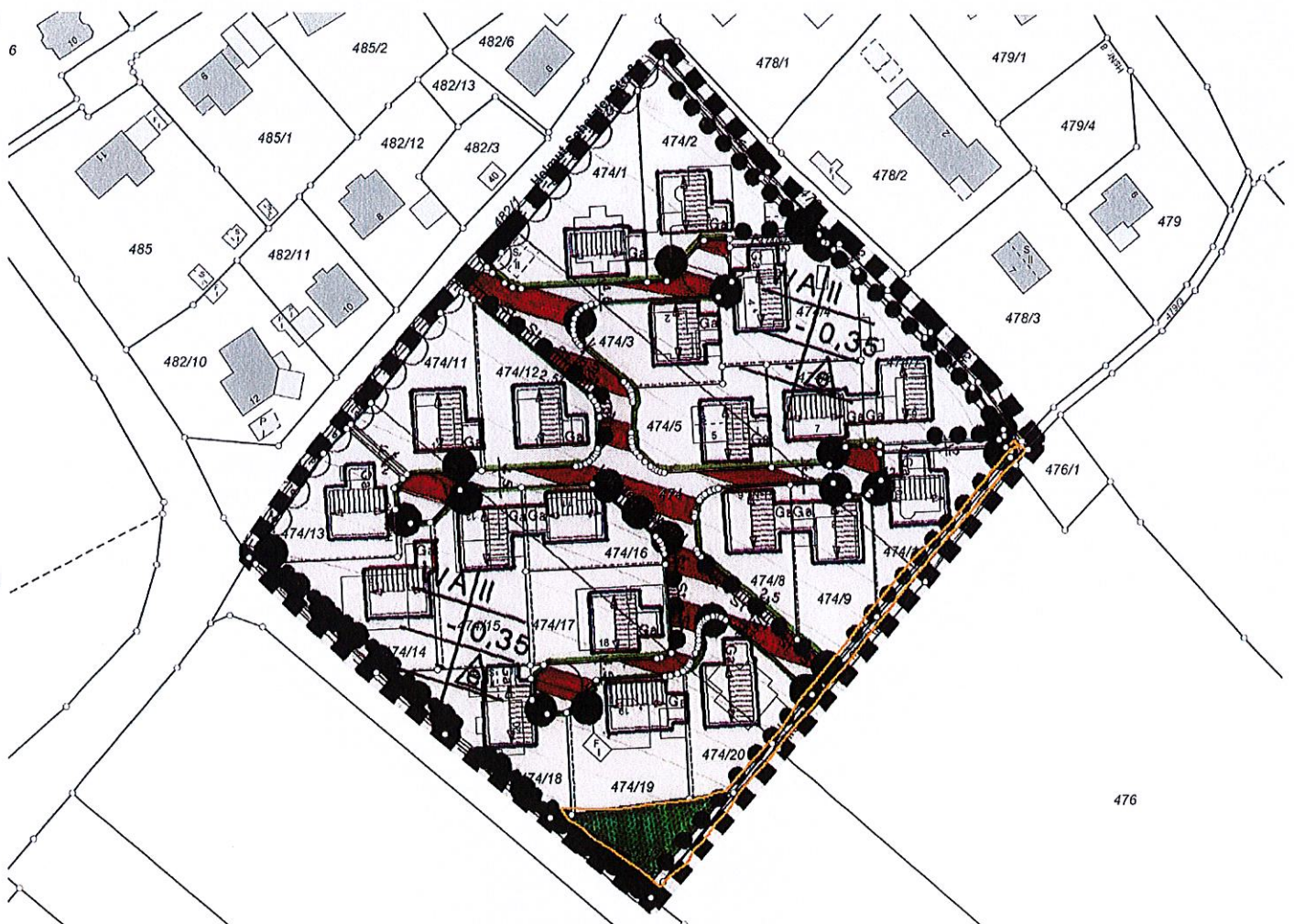


Geltungsbereich der Bebauungsplan „Wohngebiet Heiligenstadt - Unteres Gewend II“

2. Planerisches Verfahren

Ursprünglich war vorgesehen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 24.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan sieht die Fortführung des bereits erschlossenen und vollständig bebauten Wohngebiets „Unteres Gewend“ vor. Die in dieses Planungsverfahren integrierte 1. Änderung des Bebauungsplanes „Unteres Gewend“ bezieht sich auf kleinere, bislang unbebaute Teilflächen im südlichen Bereich dieses rechtswirksamen Bebauungsplanes (Flurstück 474/21 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 475 und 474/23 - jeweils Eigentum des Marktes Heiligenstadt).



Rechtswirksamer Bebauungsplan „Unteres Gewend“ des Marktes Heiligenstadt i.O.Fr.
(orange skizziert ist der Bereich der integrierten 1. Änderung dieses Bebauungsplanes)

3. Planungsrechtliche Situation

Der Markt Heiligenstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 30.11.1998), der auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Heiligenstadt i.OFr. umfasst. In diesem Flächennutzungsplan ist der betroffene Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird insofern aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Heiligenstadt i. OFr. / Ausschnitt Siegritz-West

4. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 23.332 m² liegt am südlichen Rand des Ortsgebiets des Marktes Heiligenstadt i. OFr.. Der Planungsbereich wird begrenzt

- im Nordwesten durch vorhandene Bebauung (Baugebiet Unteres Gewend),
- im Nordosten durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen,
- im Südosten durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und
- im Südwesten durch den vorhandenen Flurwegs sowie südwestlich davon wiederum durch landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände fällt in nordöstlicher Richtung höhenmässig deutlich ab.

Das künftige Baugebiet kann aufgrund seiner Lage und der topographischen Situation als attraktiv für eine Wohnbebauung bezeichnet werden. Zahlreiche Nachfragen nach Bauplätzen an diesem Standort belegen dies.

5. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt die Verlängerung des Straßenzuges „Unteres Gewend“. Dieser Straßenzug im nordwestlich angrenzenden vorhandenen Baugebiet ist bereits bis an die Grenze des vorliegenden Geltungsbereiches ausgebaut worden. Die vorliegende Planung sieht die Verlängerung dieser Straße in das neu geplante Baugebiet vor.

Die Baugrundstücke im neuen Baugebiet werden durch eine neu zu errichtende Ringstraße erschlossen, von der insgesamt drei kurze Stichwege abzweigen. Entlang der Ringstraße und in den Bereichen der Wendehämmer am Ende der Stichstraßen werden öffentliche Stellplätze für PKW ausgewiesen.

6. Geplante bauliche Nutzung und städtebauliches Konzept

Die Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs für die künftigen privaten Baugrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Entsprechend den Planfestsetzungen sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans insgesamt 28 Bauparzellen für eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen. Die entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung vorgesehenen Baugrundstücke haben eine Größe zwischen ca. 479 m² und 724 m², die durchschnittliche Grundstücksgröße der Wohnbauparzellen beträgt ca. 576 m².

Ergänzend werden im Bereich der Verkehrsflächen kleinere Randbereiche als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist zudem eine größere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Im Textteil des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung gegebenenfalls mit Immissionen zu rechnen ist.

8. Ver- und Entsorgung

Wasser:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die zentrale Wasserversorgung des Marktes Heiligenstadt mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das geplante Baugebiet ist durch eine entsprechende Erweiterung des Rohrnetzes an die zentrale Anlage anzuschließen. Die Wasserversorgung des Wohngebiets ist somit sichergestellt.

Abwasser:

Die Abwasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die bestehende Kläranlage. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem.

Strom:

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Firma Bayernwerk.

Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Bamberg.

Fernmeldeanschluss:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Fernmeldeleitungen erforderlich. Der Ausbau des Fernmeldenetzes soll mit dem Straßenbau koordiniert werden.

10. Kenndaten der Planung

Gesamtgröße des Geltungsbereichs:	23.332 m ²
<i>davon:</i>	
Allgemeines Wohngebiet (Baugrundstücke)	16.133 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	2.961 m ²
zuzügl öffentliche Stellplätze	413 m ²
Öffentliche Grünflächen / Kinderspielplatz / Öffentliche Verkehrsgrünflächen inkl. Fußwege sowie Wege	3.825 m ²
Vorgesehene Anzahl Parzellen für Wohnbebauung	28 Stk.
durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 576m ²

Heiligenstadt i. OFr., 15. FEB. 2024

1. Bürgermeister



Reichold
1. Bürgermeister

Bayreuth, 23.10.2023
Jörg Streng Dipl. Ing. (FH)
Architekt und Stadtplaner

REGIO-KONZEPT BAYREUTH
STANDORTENTWICKLUNG – BAULEITPLANUNG –
STÄDTEBAU

