

Markt Heiligenstadt i. OFr.
Landkreis Bamberg

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wohngebiet Burggrub“
des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

umfassend die Grundstücke mit der Flurnummer 16, 121 (Teilfläche), 116 (Teilfläche), 116/2, 27/5 (Teilfläche), 27 (Teilfläche) und 18/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Burghaig.

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

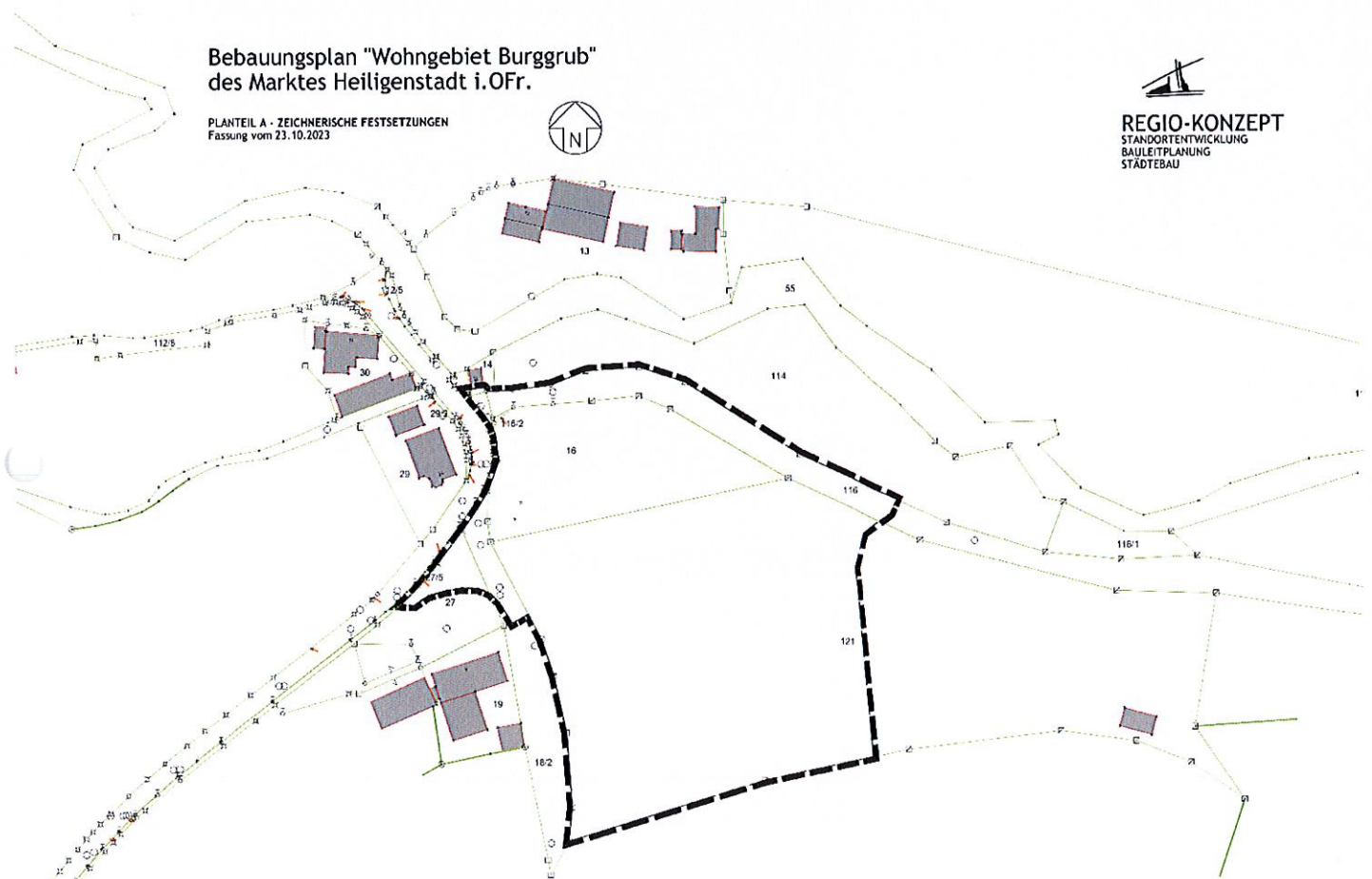
I. STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets soll der anhaltende örtliche Bedarf an Wohnbauflächen in Burggrub 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.



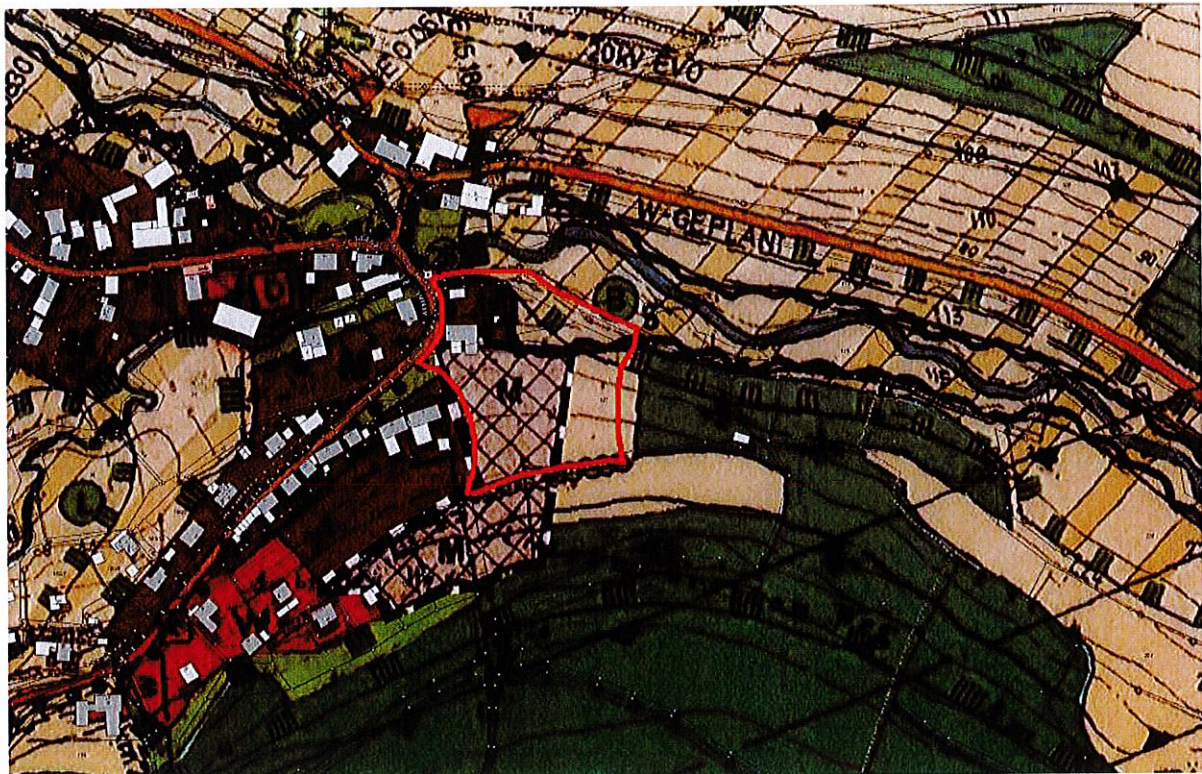
Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Burggrub“ des Marktes Heiligenstadt i.OFr.

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.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Markt Heiligenstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 30.11.1998), der auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Burggrub umfasst. In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans teilweise als „Mischgebiet“ dargestellt, teilweise (im östlichen Bereich) als „Fläche für die Landwirtschaft“.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Heiligenstadt i. OFr. / Ausschnitt Burggrub

Die betroffenen Flächen sollen in einem späteren Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan entsprechend der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung als „Wohngebiet“ (W) ausgewiesen werden.

4. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 12.935 m² liegt am östlichen Rand des Ortsgebiets Burggrub. Der Planungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch vorhandene Bebauung (Mischgebiet),
- im Süden, Osten und Norden durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen.

Das Gelände fällt in nördlicher 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 einen Straßenanschluss an die Kreisstraße nach Oberngrub. Dieser Straßenanschluss wird mit leichter höhenmässiger Steigung in das Baugebiet geführt und endet dort an einem Wendekreis.

Das nördlichst gelegene Grundstück wird durch einen Stichweg an diese Straße angeschlossen. Auf diese Weise wird ein weiterer Anschluss an die Kreisstraße vermieden.

Entlang der Erschließungsstraße und im Bereich des Wendekreises werden insgesamt 6 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

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 9 Bauparzellen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Die entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung vorgesehenen Baugrundstücke haben eine Größe zwischen ca. 491 m² und 904 m², die durchschnittliche Grundstücksgröße der Wohnbauparzellen beträgt ca. 661 m².

Ergänzend werden im Bereich der Verkehrsflächen kleinere Randbereiche als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

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. Das Wohngebiet wird an die Tour durch Burggrub angeschlossen.

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:	12.935 m ²
<i>davon:</i>	
Allgemeines Wohngebiet (Baugrundstücke)	5.951 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.228 m ²
zuzügl öffentliche Stellplätze	107 m ²
zuzügl. Straßenbegleitgrünflächen	263 m ²
Fußwege	568 m ²
Öffentliche Grünflächen	4.818 m ²
Vorgesehene Anzahl Parzellen für Wohnbebauung	9 Stk.
durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 661 m 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

