

Markt Heiligenstadt i. OFr.
Landkreis Bamberg

BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberngrub - Teich“
des Marktes 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

I. BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat Heiligenstadt i. OFr. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.08.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberngrub - Teich“ des Marktes Heiligenstadt i. OFr. beschlossen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan für diesen Bereich stammt aus dem Jahr 1998 und enthält – wie zum damaligen Stand üblich – vergleichsweise detaillierte Festsetzungen.

Zwischenzeitlich ist das Baugebiet „Oberngrub Teich“ straßenmäßig erschlossen und es liegen mehrere Bauanträge für dieses Baugebiet vor. Bei diesen vorliegenden Bauanträgen müssten bereits zahlreiche Befreiungen ausgesprochen werden, um die vorgesehenen Bauanträge zu ermöglichen. Es ist zu vermuten, dass auch bei weiteren Bauanträgen solche oder ähnliche Befreiungen erforderlich sein werden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt hat der Marktgemeinderat des Marktes Heiligenstadt i.OFr. daher beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass er den heutigen Anforderungen, den ortsgestalterischen Ansprüchen und zugleich den Bauwünschen weitgehend entspricht. Dies bedeutet unter anderem (im Sinne einer „schlanken“ Bebauungsplanung):

- Änderung / Liberalisierung der zulässigen Bauweise (II statt nur E+D, so dass z.B. auch zweigeschossige Wohnhäuser mit Pultdächern zulässig sind),
- Änderung / Liberalisierung der zulässigen Dachneigungen (im Blick auf Pultdächer),
- Ausweisung großzügigerer Baugrenzen (weitere zusammenhängende Baugrenzen statt enger Baugrenzen für Einzelgebäude),
- Anpassungen weiterer Festsetzungen, u.a. für zulässige Stützmauern, Auffüllungen, Kniestock, Dachflächenfenster und Garagendächer.

Die beschlossenen Änderungen wurden sowohl in den zeichnerischen als auch in den textlichen Festsetzungen umgesetzt.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Oberngrub Teich“ bleiben unverändert bestehen.



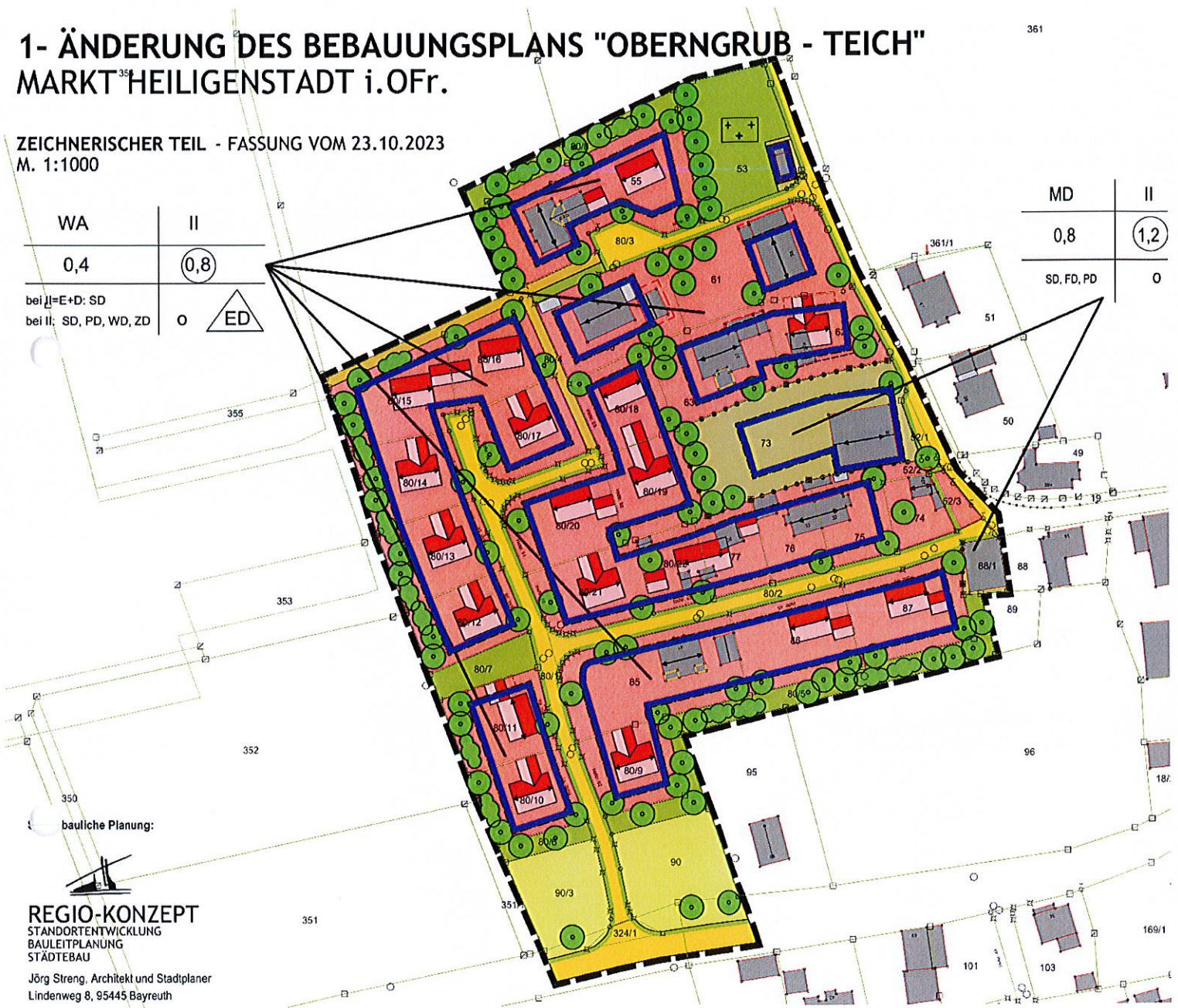
Rechtswirksamer Bebauungsplan „Obergrub Teich“ des Marktes Heiligenstadt i.OFr.

1- ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "OBERNGRUB - TEICH" MARKT HEILIGENSTADT i.OFr.

ZEICHNERISCHER TEIL - FASSUNG VOM 23.10.2023
M. 1:1000

WA	II
0,4	0,8
bei II=E+D: SD	ED
bei II: SD, PD, WD, ZD	O

MD	II
0,8	1,2
SD, FD, PD	0



bauliche Planung:

REGIO-KONZEPT
 STANDORTENTWICKLUNG
 BAULEITPLANUNG
 STÄDTEBAU
 Jörg Streng, Architekt und Stadtplaner
 Lindenweg 8, 95445 Bayreuth

Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberngrub“ des Marktes Heiligenstadt i.OFr.

2. Planerisches Verfahren

Da bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt, der Geltungsbereich an bereits bebaute Ortsteile anschließt und es sich insofern um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, hat der Marktgemeinderat in Abstimmung mit dem Landratsamt beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „Oberngrub Teich“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates der Gemeinde Heiligenstadt i.OFr. in der öffentlichen Sitzung am 17.08.2022 beschlossen.

Der Marktgemeinderat hat den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans in seiner öffentlichen Sitzung am 24.10.2023 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie zeitgleich die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

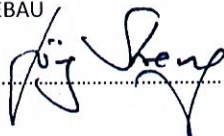
Heiligenstadt i. OFr., ~~15. FEB. 2024~~

1. Bürgermeister


.....
Reichold
1. Bürgermeister

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

REGIO-KONZEPT BAYREUTH
STANDORTENTWICKLUNG – BAULEITPLANUNG -
STÄDTEBAU


.....