

Markt Heiligenstadt i. OFr.
Landkreis Bamberg

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wohngebiet Siegritz-West“
des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

umfassend das Grundstück mit der Flurnummer 86 sowie Teilflächen des Grundstückes mit der Flurnummer 64/3 (Kreisstraße BA 18), jeweils Gemarkung Siegritz.

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

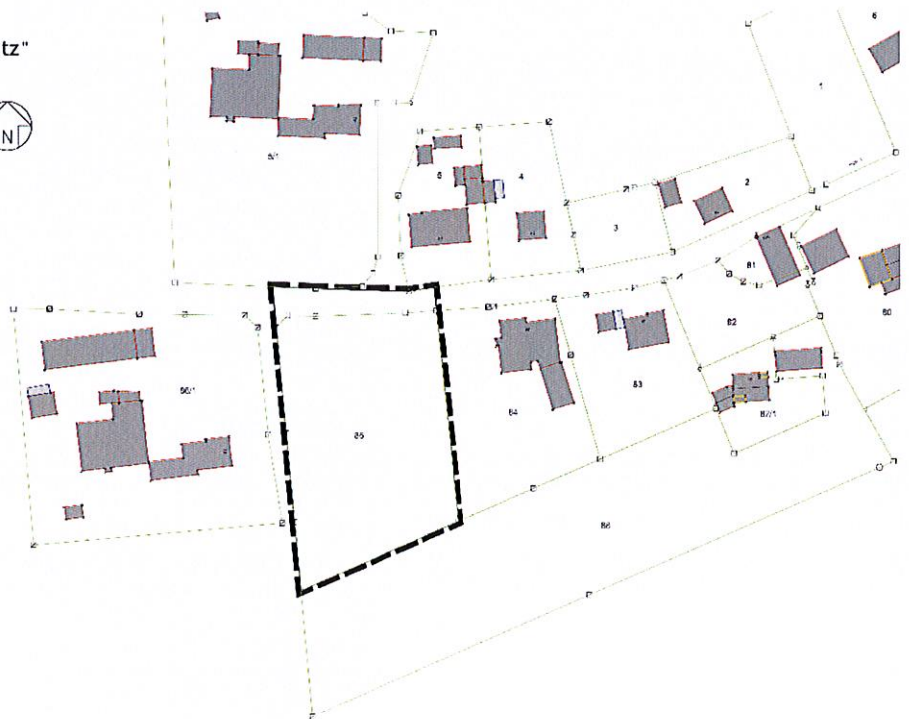
Der Marktgemeinderat Heiligenstadt i. OFr. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Siegritz-West“ in Siegritz beschlossen.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets soll der anhaltende örtliche Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser in Siegritz 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.

Bebauungsplan "Wohngebiet Siegritz"
des Marktes Heiligenstadt i.OFr.

Fassung vom 23.10.2023



Städtebauliche Planung:



REGIO-KONZEPT
STANDORTENTWICKLUNG
BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU

Jörg Strang, Architekt und Stadtplaner
Lindowweg 8, 95445 Bayreuth

Grünordnung:
Günther Maack
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Am Siegel 5, 97286 Winterhausen

Geltungsbereich der Bebauungsplan „Siegritz-West“

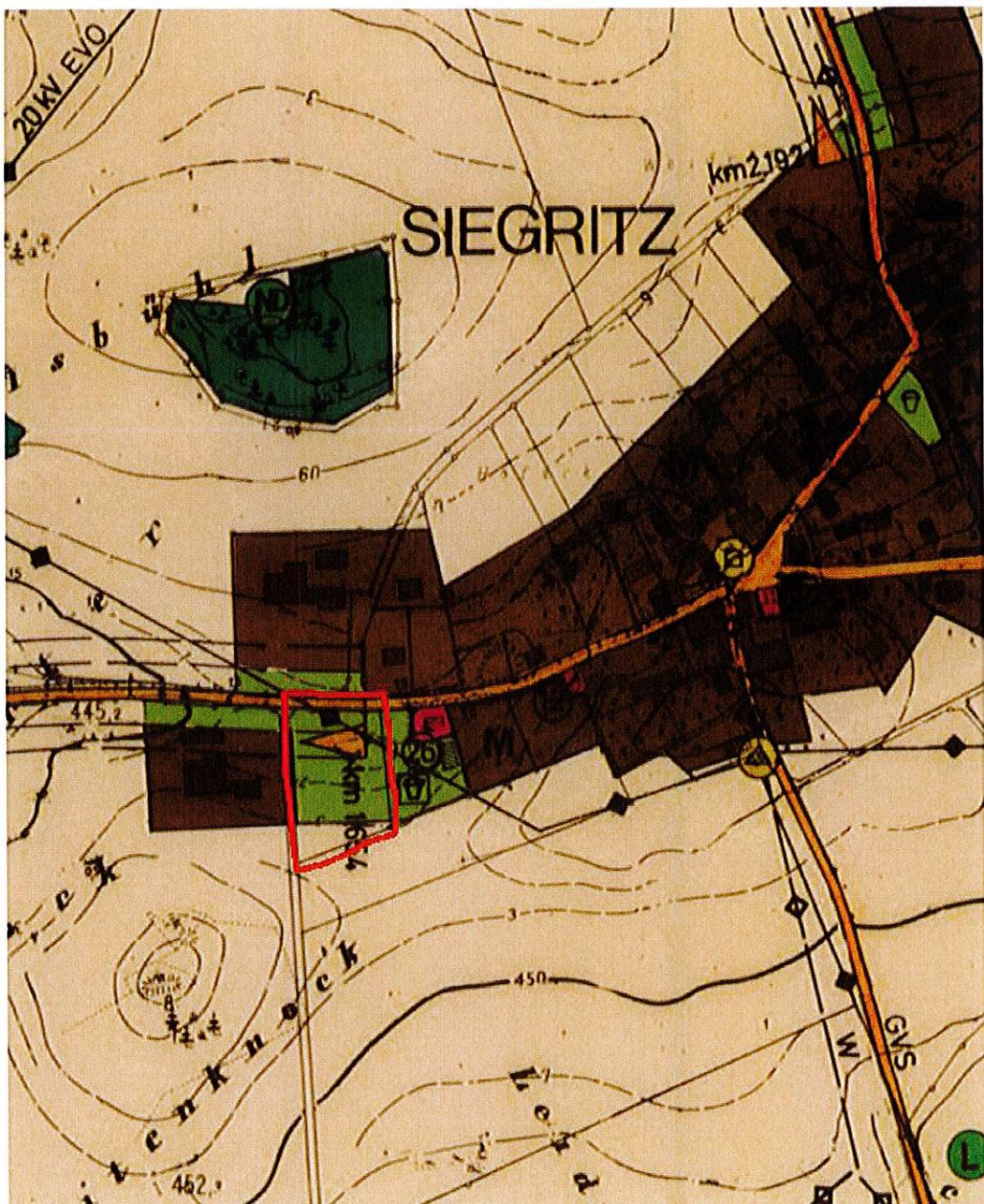
2. Planerisches Verfahren

Die sich aus diesem Bebauungsplan ergebende Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Der Bebauungsplan „Wohngebiet Siegritz-West“ dient der Nachverdichtung und ist insofern eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Markt Heiligenstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 30.11.1998), der auch den Ortsbereich Siegritz umfasst. In diesem Flächennutzungsplan ist der betroffene Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als „Grünfläche“ bzw. (im südlichen Bereich) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



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

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 4.812 m² liegt am westlichen Rand des Ortes Siegritz (Markt Heiligenstadt i. OFr.). Der Planungsbereich wird

- im Westen durch einen Flurweg sowie durch vorhandene Bebauung (Wohnhaus und landwirtschaftlicher Betrieb),
- im Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch vorhandene Bebauung (Schützenhaus) und
- im Norden durch die Kreisstraße BA 18 sowie nördlich davon wiederum durch vorhandene Bebauung

begrenzt.

Das Gelände ist innerhalb des Geltungsbereichs nahezu eben. 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 über einen innerhalb des Geltungsbereichs neu geplanten Straßenanschluss an die Kreisstraße BA 18. Dieser neue Straßenanschluss wird als Wohnweg in südlicher Richtung ausgebaut und erhält einen Wendehammer. Ein Fußweg bindet an den westlich vorhandenen Flurweg an. Im Bereich des Wohnweges werden fünf 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 5 Bauparzellen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Die entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung vorgesehenen Baugrundstücke haben eine Größe zwischen ca. 579 m² und 772 m², die durchschnittliche Grundstücksgröße der Wohnbauparzellen beträgt ca. 668 m².

Ergänzend werden im Bereich der Verkehrsflächen kleinere Randbereiche als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Im nordöstlichen 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 und durch das östlich angrenzende Schützenhaus gegebenenfalls mit Immissionen zu rechnen ist.

8. Ver- und Entsorgung

Wasser:

Der Ortsteil Siegritz 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, in den letzten Jahren neu errichtete 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 Siegritz 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:	4.812 m ²
<i>davon:</i>	
Allgemeines Wohngebiet (Baugrundstücke)	3.339 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.060 m ²
Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz	295 m ²
Öffentliche Verkehrsgrünflächen inkl. Fußweg	118 m ²
Vorgesehene Anzahl Parzellen für Wohnbebauung	5 Stk.
durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 668 m ²

Heiligenstadt i. OFr., 15. FEB. 2024

1. Bürgermeister



Reichold
1. Bürgermeister

Bayreuth, 23.10.2023

Jörg Streng Dipl.Ing. (FH)

Regio-Konzept Architektur und Stadtplanung

