

Gemeinde Bischofsgrün

Landkreis Bayreuth



Begründung

in der Fassung vom 13. Februar 2014

zum

Bebauungsplan

„Puchtlerswiesen – 2. Änderung“

1. Ziel und Zweck der Planung:

Ziel und Zweck der Änderung ist die Modifizierung des bestehenden Bebauungsplanes. An der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Bereich der Flurstücke 102/11, 102/12, 102/13, 102/14, 102/15, 102/16, 102/17, 102/18, 102/19, 104/12, 104/13, 104/20, 104/21, 104/17, 102/22, 104/5, 104/16, 104/15, 102/21, 104/18, 104/19, 104/14, 102/32, 102/20, 102/24, 102/23, 102/31, 102/27, 36 TF der Gemarkung Bischofsgrün wird festgehalten.

Die betrachteten Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan vom 20.08.1991 bereits als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO ausgewiesen.

Es besteht aus Sicht einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Notwendigkeit die Bebauung in diesem Bereich zu konkretisieren und zu erweitern, um eine geordnete bauliche Nutzung und zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Nutzung des bebaubaren Bereiches erweitert werden. Damit wird anstelle der Ausweisung neuer Bauflächen eine Verdichtung bereits bestehender Bauflächen angestrebt und ermöglicht. Im Bereich nördlich der Berliner Straße sollen auch die rückwärtigen, derzeit mit Nebengebäuden oder als Gartenflächen genutzten Grundstücksteile bebaut werden können.

Gleichzeitig wird mit dieser Änderung der bestehende ursprünglich aus den 60er Jahren stammende Bebauungsplan behutsam an modernere bauliche Entwicklungen angepasst, ohne jedoch den Charakter des Baugebietes grundsätzlich zu ändern.

Mit dem Bebauungsplan „Puchtlerswiesen – 2. Änderung“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und dem dringend notwendigen Bedarf entsprochen und dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Grundzüge der bebaubaren Flächen nicht verändert werden.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nummer 102/11, 102/12, 102/13, 102/14, 102/15, 102/16, 102/17, 102/18, 102/19, 104/12, 104/13, 104/20, 104/21, 104/17, 102/22, 104/5, 104/16, 104/15, 102/21, 104/18, 104/19, 104/14, 102/32, 102/20, 102/24, 102/23, 102/31, 102/27, 36 TF der Gemarkung Bischofsgrün und besitzt eine Fläche von 2,3 ha.

3. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsgrün ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO dargestellt. Die bisherige Nutzung entspricht bereits diesem Zweck.

Eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung ist für den Erholungs- und heilklimatischen Kurort Bischofsgrün von besonderer Bedeutung. Die Gesamtflächen gliedern sich mit der

vorgesehenen Nutzung sehr gut in die vorhandene Natur und Landschaft ein und stellen eine sinnvolle Ortsabrundung für diesen Bereich dar.

4. Städtebauliches Konzept/Flächenbilanz:

Die Darstellung bleibt ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die geplante Baugebietsfläche umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,3 ha.

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Ortstraßen (Berliner Straße und Wunsiedler Straße) erschlossen. Von dort bestehen die Anbindungen zum überregionalen Verkehrsnetz (B 303 und BAB A 9). Die vorgesehene Bebauung gliedert sich direkt an die vorhandene Bebauung an. In Bischofsgrün liegen günstige infrastrukturelle Voraussetzungen vor.

Die geplante zulässige bauliche Nutzung passt sich in Form und Umfang der angrenzenden Bebauung und der regionalen Baugestaltung an.

5. Inhalt des Bebauungsplans:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Puchtlerswiesen – 2. Änderung“ wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WA:	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse:	III U+E+D, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das erste Geschoss im UG und das dritte Geschoss im DG liegen muss.
Dachform:	SD 22 - 45 ° DN oder VPD 12 - 40 ° DN
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl:	GFZ = 0,8

Dachform und Dachneigung:

Die Dachneigung wird für Satteldächer auf 22 - 45° DN und für versetzte Pultdächer auf 12 - 40° DN festgesetzt. Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun, grau, anthrazit oder schwarz zulässig. Insgesamt darf die Summe der Einzelgauben max. 1/2 der Hauslänge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Gauben sind nur auf Satteldächern zulässig.

Gestalterische Festlegungen:

Als Einzäunungen sind unter Beachtung der Sichtdreiecke, Hecken oder Zäune mit möglichst senkrechter Füllungsstruktur bis max. 1,60 m Höhe zulässig. V

Verkehrskonzeption:

Das Plangebiet ist über die bestehenden Ortstraßen und öffentlichen Flächen bereits erschlossen. Fußläufige Verbindung zum Ortskern und der umgrenzenden Landschaft sind ebenfalls gegeben.

Die Zufahrt und Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt über die öffentlichen Flächen.

6. Grün- und Freiflächenkonzept:

Für die bebaubaren Flächen erfolgt ein Pflanzgebot von Laubbäumen (Hochstämmen) und Sträuchern. Die Lage im Baugrundstück ist frei wählbar. Als Pflanzenmaterial sind möglichst Bäume und Sträucher entsprechend der nachstehenden Gehölzliste zu verwenden. Von den Standorten kann ggf. abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern.

Gehölzliste (einheimische Wildgehölze):

a) Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (in Wassernähe)
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche

b) Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohrweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Soweit möglich sind autochthone Sorten zu verwenden.

7. Maßnahmen zur Lärmbeschränkung:

entfällt

8. Maßnahmen zur Verwirklichung:

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im vorliegenden Bereich im Mischsystem. Die bestehenden Gebäude sind am gemeindlichen Mischwasserkanal angebunden.

Die anfallenden Abwässer können über den vorhandenen Ortskanal der Kläranlage in Bischofsgrün zugeführt und dort entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gereinigt werden.

Durch die empfohlene wasserdurchlässige Ausführung der befestigten Grundstücksflächen soll eine bessere Grundwasserneubildung und Reduzierung des Niederschlagsabflusses unterstützt werden. Innerhalb der Baugrundstücke sollen Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung angeordnet werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Es ist ein Anschluß an die gemeindliche Trinkwasserversorgung vorgesehen. Der Wasserverbrauch ist durch die gemeindliche Trinkwasserversorgung gesichert.

Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

Die Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Trinkwasserleitung (Hauptleitung DN 150) gesichert.

Denkmalschutz:

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

9. Landschafts- und Naturschutz:

Die Erweiterung der Baugrenzen in einem bisher teilweise mit Nebengebäuden bebauten bzw. als Hausgarten intensiv genutzten Bereich zieht keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nach sich, so dass auch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich ist.

Bischofsgrün, den 12. Februar 2014
Gemeinde Bischofsgrün

Stephan Unglaub
1. Bürgermeister