

Teil 2: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894 und Grünordnungsplan

Vorbemerkung

Die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894 und die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem beiliegenden Plan, Anlagen A zu entnehmen, außerdem sind sie unter Punkt „2. Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele“ enthalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894 nach § 3 + § 4 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regulären Verfahren. Ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren ist nicht möglich.

1. Anlass der Planung / Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Pegnitz beabsichtigt auf dem Gelände der Flurstücks Nummern 1894, Gemarkung Pegnitz, eine Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vorhaben bezogener Bebauungsplan Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894“ zu realisieren.



Bild 02

Der Übersichtsplan (maßstabslos) zeigt den derzeitigen Flächennutzungsplan mit den Grünflächen.

Die Übersicht (maßstabslos) zeigt das Gebiet aus dem Flächennutzungsplan für den „Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894“.

Der Stadtrat der Stadt Pegnitz hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des vorhaben bezogenen Bebauungsplans Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894, beschlossen.

Das für die Ausweisung des WA vorgesehene Flurstück (mit Gemarkung Pegnitz) ist im Luftbild auf der nächsten Seite rot dargestellt.

Die hiermit vorliegende Planung konkretisiert das Vorhaben auch bezüglich der Bewertung der Umweltauswirkung und der Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt.



Bild 03
Luftbild Pegnitz – WA Ausweisung (rote Markierung)

Die Ausweisung des WA – Gebietes in der Straße „Am Buchauer Berg“ wird als Nachverdichtung innerhalb des Ortsgebietes verstanden.

Der Einwohnerstand der Stadt Pegnitz hat sich im 4. Vierteljahr 2021 gegenüber dem 4. Vierteljahr 2020 von 13.944 auf 13.986 Einwohner gesteigert.

Dabei handelt es sich um Haupt- und Nebenwohnungen. So standen 656 Anmeldungen und 102 Geburten, 494 Abmeldungen und 188 Sterbefälle gegenüber.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Pegnitz ist sehr hoch.

Die Stadt Pegnitz begründet somit ihren Bedarf an Wohnbauflächen.

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894

Nachbargebäude
ca 458.00

best. Gelände
gepl. Gelände

454.04

12.80

3.00

3.00

3.50

+12.80=459.99

3.OG

2.OG

1.OG

±0.00=447.19

EG

Parken

Gehweg

Straße

Parken

443.09

[illegible]

best. Gelände
gepl. Gelände
Abbruch Gebäude

+12.00=456.44m

3.OG
2.OG
1.OG
±0.00=443.64m EG

12.80
3.00
3.30
3.50
3.00

449.08
441.41
439.09

Parken Gehweg Straße

Seite 11



Bild 05 – KUPFERGRAU Architekten GmbH
 Planausschnitt Anlage A Bebauungsplan

2.2 Städtebauliche Gesamtkonzeption des Bebauungsgebietes:

Die geplante Bebauung „Am Buchauer Berg“ beruft sich auf die Ausweisung als Wohnbaufläche im aktuellen Flächennutzungsplan. Es ist hier eine Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. Das Grundstück wird über die Straße Buchauer Berg erschlossen. Die Bebauung orientiert sich in seiner Ausrichtung am Geländeverlauf und fügt sich in die umgebende Höhensituation ein.

Verkehrerschließung:

Die Straße am Buchauer Berg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens. Von hier beginnend ist eine Anwohnerstraße vorgesehen.

Ver- und Entsorgung:

Das geplante Baugebiet ist an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die notwendigen Kapazitäten sind vorhanden. Die Versorgung ist gesichert. Die Versorgung mit Strom wird durch die E.ON Bayern AG gewährleistet. Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtung ist gesichert (Telefon durch die Telekom AG). Die Entsorgung des Abwassers wird durch den bestehenden beziehungsweise neu zu errichtendem Kanal der Stadt Pegnitz sichergestellt. Die Abfall- und Wertstoffentsorgung wird durch den Landkreis Bayreuth sichergestellt.

Kanalisation / Oberflächenentwässerung:

Das Schmutzwasser und Regenwasser der Gebäude wird über den öffentlichen Kanal entsorgt.

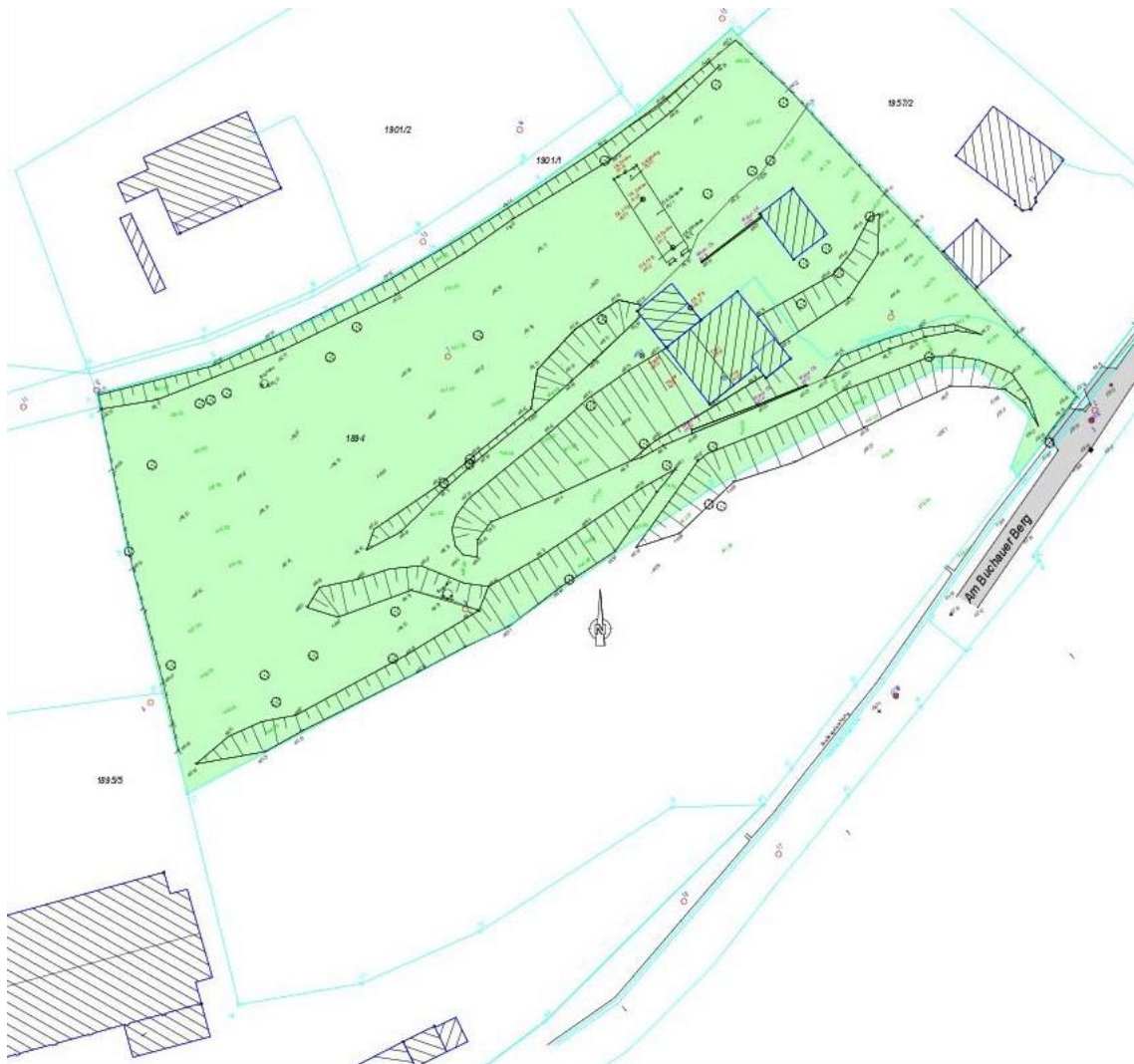


Bild 06
Planausschnitt Am Buchauer Berg - Grundstück

Die geplante Gesamtgrundstücksfläche hat eine Größe von: 5.600,50 m²
Diese umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am
Buchauer Berg, Flur Nr. 1894.

Seite 15

4. Nutzungen im Bestand

4.1 Derzeitige Nutzung des betroffenen Grundstückes

Aktuell ist das Grundstücke verbuschte Grünfläche und in FNP als Wohnfläche ausgewiesen.

4.2 Derzeitige Nutzung der angrenzenden Grundstücke

Angrenzende Grundstücke sind mit gemischter Nutzung bebaut. Ein B-Plan existiert in diesen Bereich nicht.

5. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen für das Gebiet formulierten Ziele

5.1. Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pegnitz:



Bild 08
FNP der Stadt Pegnitz

6. Zusammenfassung

Geplant ist die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf den Flurstück 1894, Gemarkung Pegnitz.

Aufgestellt: Pegnitz, den

(Siegel)

.....
Architekt Dipl.-Ing. (FH) Bernd Detsch

.....
1. Bürgermeister Wolfgang Nierhoff