

**Stadt Pegnitz
Landkreis Bayreuth**



**Deckblatt Nr. 4 zum
Bebauungsplan
„Trockau / Bodendorfer Weg“**

Begründung

Entwurf: 14.10.2022

Pegnitz, den

.....
Wolfgang Nierhoff (Erster Bürgermeister)

Verfasser:
Ursula Barth
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin
Ohrenbach 24
91275 Auerbach

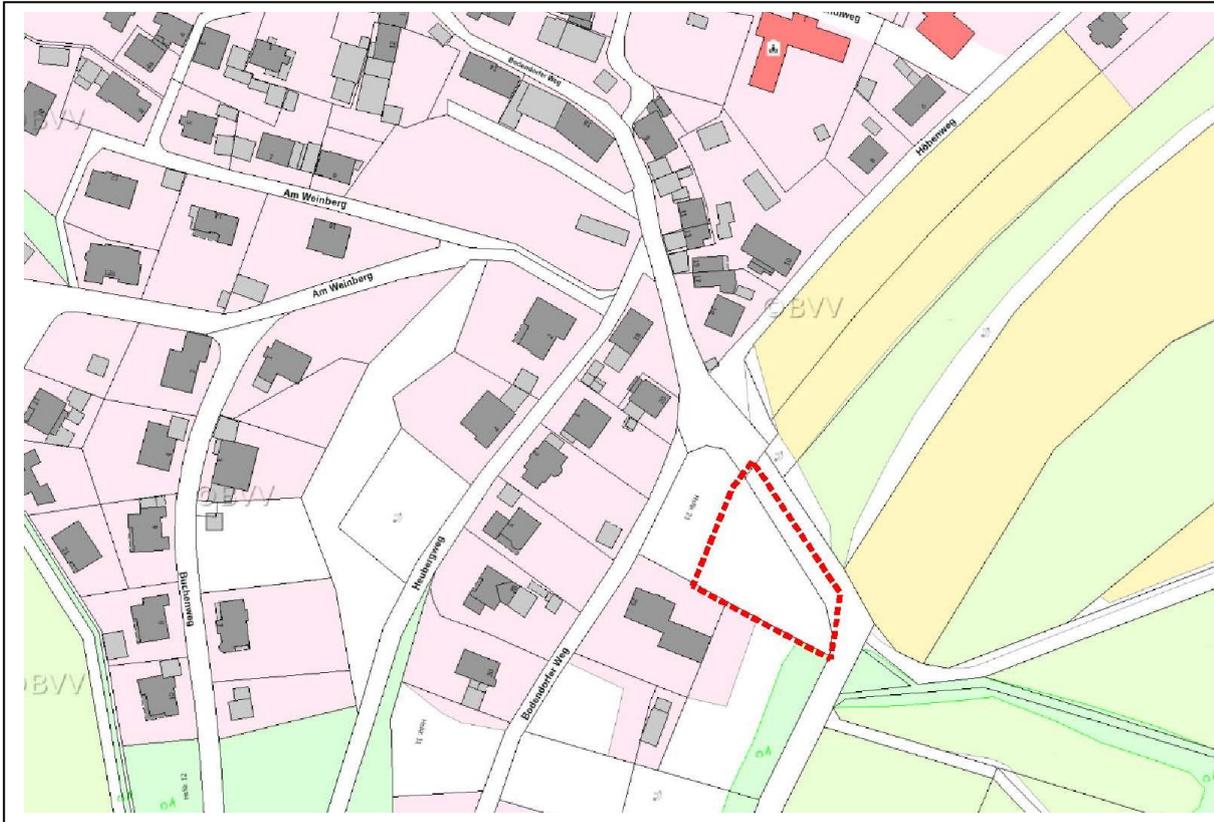

.....
Unterschrift Verfasser

Begründung

- 1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung
- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes
- 3 Örtliche Gegebenheiten und Städtebauliches Konzept
- 4 Verfahrenswahl und Verfahrensablauf
- 5 Rechtliche Vorgaben

1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

Übersichtslageplan



Die Stadt Pegnitz beabsichtigt die Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes „Bodendorfer Weg“ im Ortsteil Trockau (gültiges Deckblatt Nr.3 vom 04.03.2013) im Teilbereich Flurnummer 176 (östliche Teilfläche), Gemarkung Trockau, Stadt Pegnitz. Eine 3-geschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dach für bis zu 8 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen soll ermöglicht werden.

Laut gültigem Bebauungsplan ist auf dem Grundstück eine Bebauung von zwei Geschossen mit ausbaufähigem Dachgeschoss zulässig. Der Bebauungsplan sieht ein Einfamilienhaus mit max. 3 Wohneinheiten vor.

Der private Besitzer möchte auf dem Grundstück einen Geschosswohnungsbau realisieren, der sich in die vorhandene Geländesituation mit der hohen Böschung gut einfügen kann (siehe Schnitt auf der Planzeichnung).

In unmittelbarer Umgebung befindet sich bereits Wohnbebauung, die mehrgeschossig ausgebildet ist.

Bei einer mehrgeschossigen Bebauung ergeben sich folgende Vorteile:

- Es wird neuer Wohnraum geschaffen, der im Gemeindegebiet von Pegnitz dringend benötigt wird.
- Verdichtetes und platzsparendes Bauen werden ermöglicht.

Verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans „Bodendorfer Weg“ für den Planungsbereich sind für die geplante Bebauung zu ändern bzw. anzupassen.

So muss für die geplante Nutzung die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erhöht werden und damit verbunden die zulässigen Wandhöhen.
Ebenso sind Anpassungen bei der und Geschossflächenzahl und die Zulässigkeit von Carports erforderlich.

Das Landesentwicklungsprogramm fordert mit folgendem Grundsatz flächensparendes Bauen ein:

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Die vorliegende Tektur zum Bebauungsplan „Bodendorfer Weg“ folgt diesem Grundsatz

2 Geltungsbereich und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet des Deckblatts umfasst ca. 1.690 m² (ca. 1.248 m² zu bebauendes Grundstück zzgl. öffentliche Flächen wie Grünstreifen und Teil des angrenzenden Erschließungswegs).

Betroffen sind die Flurstücksnummern 176 sowie 236 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Trockau, Stadt Pegnitz.

Es handelt sich um die Parzelle in der Nordostecke des Baugebiets „Bodendorfer Weg“ in Trockau. Das Gelände ist derzeit eine Brachfläche bzw. Wiesenfläche. Es weist einen Höhenunterschied von ca. 5,50 m gegenüber dem nördlich angrenzenden öffentlichen Erschließungsweg auf.

3 Örtliche Gegebenheiten und Städtebauliches Konzept

Neben dem Bedarf an Bauflächen für Eigenheime bzw. einzeln stehende Häuser ist in Pegnitz und seinem Gemeindegebiet auch ein nicht gedeckter Bedarf an Wohnungen mit unterschiedlicher Größe festzustellen.

Im Geltungsbereich des Deckblatts des Bebauungsplanes können solche Wohneinheiten in verkehrsgünstiger Lage, mit guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz, angeboten werden.

Im Umgriff des Planungsbereichs, befindet sich vorhandene Wohnbebauung mit unterschiedlichen Geschosshöhen, die z.T. bereits die hier geplante Geschosshöhe abbilden.

Baulich-räumliches Konzept

Die neu geplante Bebauung stellt den nordöstlichen Abschluss des Baugebiets „Bodendorfer Weg“ in Trockau dar.

In der Umgebung sind Gebäude mit mehreren Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss zu finden. Die geplante Bebauung mit drei Vollgeschossen und ausbaufähigem Dachgeschoss ist hier als gut verträglich zu werten, insbesondere auch weil die vorhandene Hanglage des natürlichen Geländes zu einer guten Einbindung des Gebäudekörpers beiträgt (siehe dazu auch den Systemschnitt auf der Planzeichnung).

Nutzungskonzept

Es soll ein Gebäudekörper mit insgesamt 8 Wohneinheiten entstehen.

Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt über die Ortsverbindungsstraße, die das Planungsgebiet nördlich tangiert.

Erforderliche Pkw-Stellplätze werden in ausreichendem Umfang angeboten.

4 Verfahrenswahl und Verfahrensablauf

Die Änderung erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dieser dient der "Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung".

Die weitere Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Größe der Umgriffsfläche von weniger als 20.000 m². Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 sind Flächen unter 20.000 m² vom naturschutzrechtlichen Ausgleich freigestellt. Ebenso entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Aufstellungsbeschluss:2022

Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit:2022 bis2022

Reguläre Beteiligung der Behörden:2022 bis2022

Behandlung der Stellungnahmen:

Satzungsbeschluss der Gemeinde:

5 Rechtliche Vorgaben

Die (zum Satzungsbeschluss) gültigen Fassungen der Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch BauGB vom 23.06.1960 mit Änderung vom 20.10.2015
- Baunutzungsverordnung BauNVO vom 26.06.1962 mit Änderung vom 11.06.2013
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 01.03.2010 mit Änderung vom 11.02.2017
- Bayerische Bauordnung BayBO vom 01.07.2013, mit Änderung vom 01.02.2021

Pläne:

- Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Bodendorfer Weg“ einschl. seiner planerischen und textlichen Festsetzungen, M 1:500

Aufgestellt: 14.10.2022

Ursula Barth, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin