

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 16.02.2022 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.

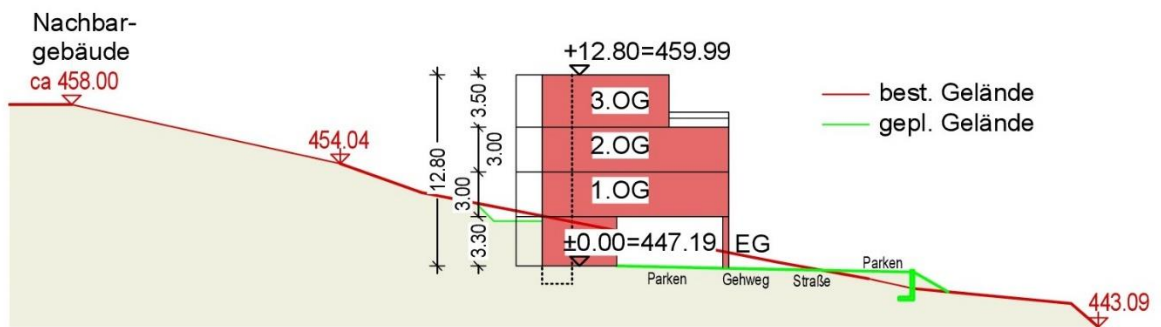
Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Pegnitz ist sehr hoch.

Die Stadt Pegnitz begründet somit ihren Bedarf an Wohnbauflächen.

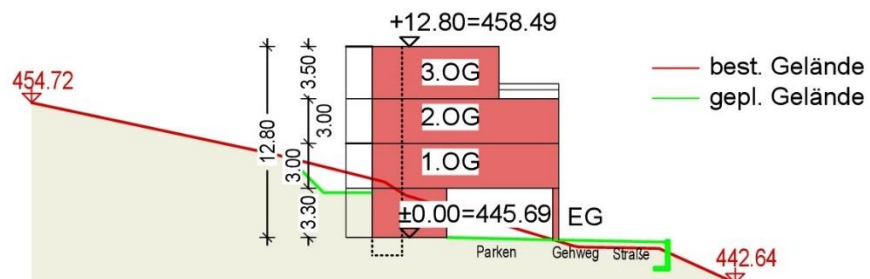
2. Kurzbeschreibung der Planung und ihrer Ziele

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Am Buchauer Berg, Flur Nr. 1894

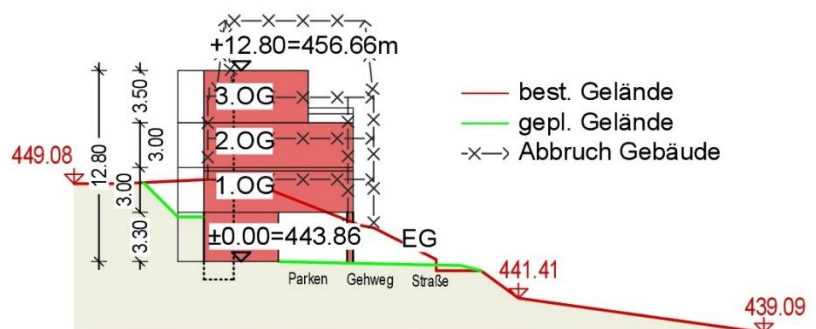
Das bestehende Gelände weist an der Westlichen Grundstücksgrenze einen in Richtung Nord-Süd von ca. 453,70 ü. NN bis ca. 443,94 ü. NN (Höhenunterschied ca. 9,76 m – Gefälle ca. 17,98 %) und an der Östlichen Grundstücksgrenze in Richtung Nord-Süd von ca. 455,79 ü. NN bis ca. 439,36 ü. NN (Höhenunterschied ca. 16,43 m – Gefälle ca. 24,52 %) auf. In Ost-West Richtung an der Südlichen Grundstücksgrenze beträgt der Höhenunterschied von ca. 439,36 ü. NN bis ca. 443,94 ü. NN (Höhenunterschied ca. 4,58 m – Gefälle ca. 3,65 %) und an der Nördlichen Grundstücksgrenze in Ost-West Richtung von ca. 455,79 ü. NN bis ca. 453,70 ü. NN (Höhenunterschied ca. 2,09 m – Gefälle ca. 2,16 %). Grundlage für Berechnung Höhenvermessung IB Kellner.



Schnitt Haus 3



Schnitt Haus 2



Schnitt Haus 1

Bild 04
 Ausschnitt Geländeschnitt – Haus 1 bis Haus 3



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.

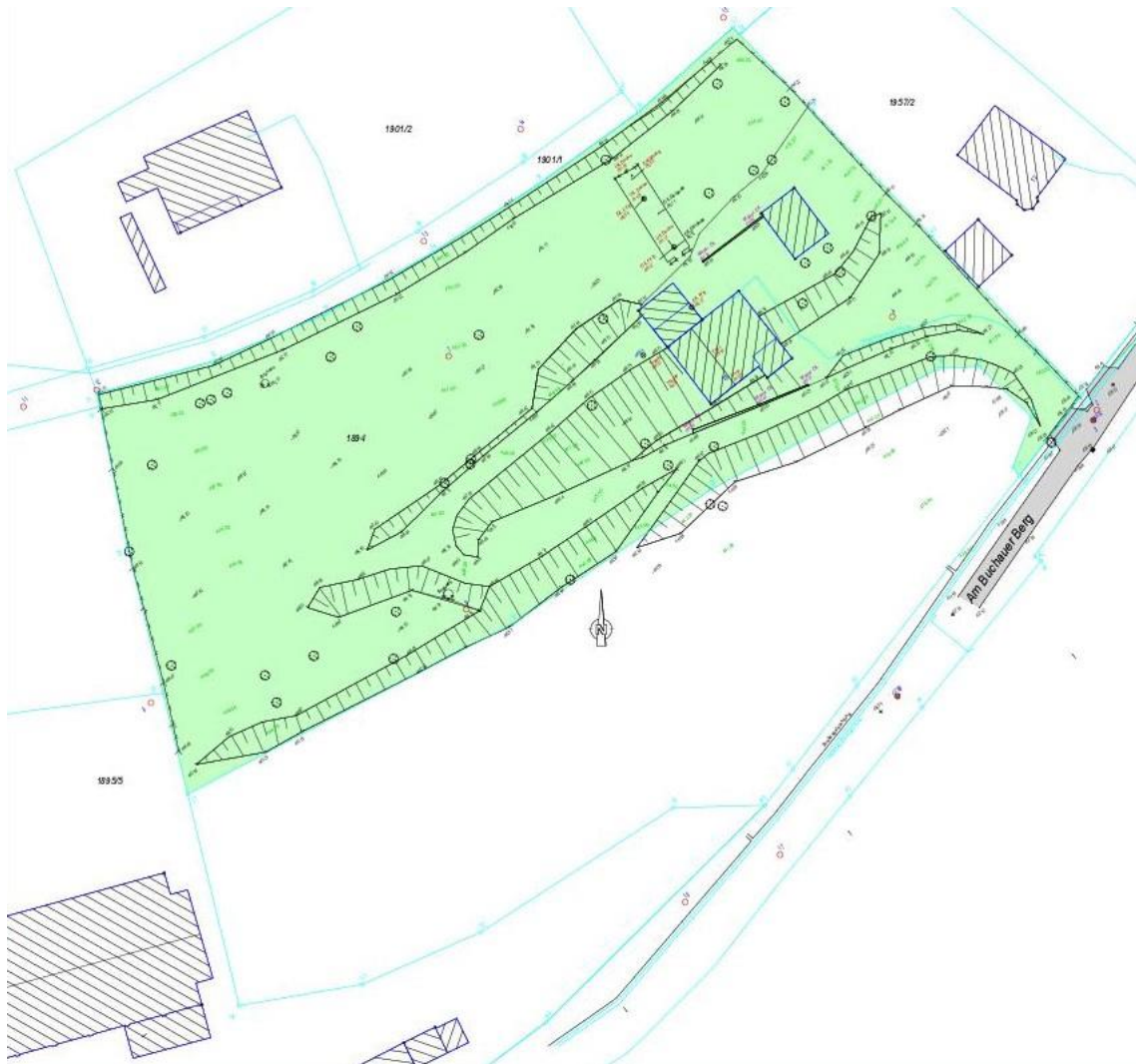


Bild 06
Planausschnitt Am Buchauer Berg - Grundstück

3. Lage, Naturraum, Grundstücke, Baugrunduntersuchung

3.1 Lage

Die von der Planung betroffene Fläche liegt im Bezirksgebiet Oberfranken, Landkreis Bayreuth im Stadtgebiet Pegnitz.

3.2 Naturraum

Naturräumlich wird der Bereich dem Naturraum 080: „Nördliche Frankenalb“ zugeordnet.

3.3 Grundstücke und Eingriffsfläche

Flächenzusammenstellung

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN AM BUCHAUER BERG, FLUR NR. 1894



Bild 07 – KUPFERGRAU Architekten GmbH

FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE

Teil 2: Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

1. Allgemeines

1.1. Zielsetzung: Der Bebauungsplan soll die Entwicklung der Flur Nr. 1894 steuern und die Nutzung der Fläche festlegen.

1.2. Geltungsbereich: Der Bebauungsplan gilt für die Flur Nr. 1894 im Stadtgebiet Pegnitz.

1.3. Begründung: Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1894/2019 erarbeitet worden.

2. Festsetzungen

2.1. Nutzungszweck: Die Fläche ist für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen.

2.2. Bebauungsform: Die Bebauung soll in Form von Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern erfolgen.

2.3. Grünflächen: Die Fläche ist mit Grünflächen zu versehen, die eine Begrünung der Fläche darstellen.

2.4. Verkehrsflächen: Die Fläche ist mit Verkehrsflächen zu versehen, die eine Erschließung der Fläche darstellen.

2.5. Sonstige Festsetzungen: Die Fläche ist mit weiteren Festsetzungen zu versehen, die eine Entwicklung der Fläche darstellen.

3. Zeichen und Hinweise

3.1. Zeichen: Die Fläche ist mit den Zeichen des Bebauungsplans Nr. 1894/2019 versehen.

3.2. Hinweise: Die Fläche ist mit den Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 1894/2019 versehen.

3.3. Begründung

3.3.1. Zielsetzung: Der Bebauungsplan soll die Entwicklung der Flur Nr. 1894 steuern und die Nutzung der Fläche festlegen.

3.3.2. Geltungsbereich: Der Bebauungsplan gilt für die Flur Nr. 1894 im Stadtgebiet Pegnitz.

3.3.3. Begründung: Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1894/2019 erarbeitet worden.

3.3.4. Festsetzungen: Die Fläche ist für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen.

3.3.5. Bebauungsform: Die Bebauung soll in Form von Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern erfolgen.

3.3.6. Grünflächen: Die Fläche ist mit Grünflächen zu versehen, die eine Begrünung der Fläche darstellen.

3.3.7. Verkehrsflächen: Die Fläche ist mit Verkehrsflächen zu versehen, die eine Erschließung der Fläche darstellen.

3.3.8. Sonstige Festsetzungen: Die Fläche ist mit weiteren Festsetzungen zu versehen, die eine Entwicklung der Fläche darstellen.

3.3.9. Zeichen: Die Fläche ist mit den Zeichen des Bebauungsplans Nr. 1894/2019 versehen.

3.3.10. Hinweise: Die Fläche ist mit den Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 1894/2019 versehen.

4. Nutzungen im Bestand

4.1 Derzeitige Nutzung des betroffenen Grundstückes

Aktuell ist das Grundstück 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