

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Obere Lehenteile", Gemeinde Pettstadt, Landkreis Bamberg

Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat von Pettstadt hat in seiner Sitzung vom 08.12.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Obere Lehenteile" zum 1. Mal zu ändern. Der Plan erhält den Namen "1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Obere Lehenteile".

Die nun vorliegende 1. Änderung des o.a. Bebauungsplanes bezieht sich auf den südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und trifft hierfür geänderte Festsetzungen. Dies ist durch die Eintragung eines Geltungsbereiches kenntlich gemacht. Für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin.

Es sollen Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Pettstadt und grenzt im Norden und Osten an das bestehende Plangebiet "Obere Lehenteile" sowie im Süden und Westen an die freie Flur. Das Plangebiet grenzt zudem im Norden an die Straße "Am Steigerwald" und wird durch diese Ortsstraße erschlossen.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Pettstadt liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern teilweise: 219, 220 und 221

Nach der noch nicht offiziell vollzogenen Neuaufteilung liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Pettstadt anhand des künftigen Flurkatasters innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 219/63

Wesentlicher Grund der Planung ist die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung.

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasste Gebiet ist ca. 0,618 ha groß. Die Fläche teilt sich in "Allgemeines Wohngebiet (WA)" (ca. 0,579 ha = ca. 94 %) und Verkehrsflächen (ca. 0,039 ha = ca. 6 %) auf. Die südlichen Bereiche des Plangebietes werden durch eine Stichstraße erschlossen, die mit einer Wendeanlage (Radius 6 m) endet.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst. Er sieht hier bisher Flächen für die Landwirtschaft vor.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von ca. 8 Baurechten vorgesehen. Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen geplant.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Da der grünordnerische Fachbeitrag in den Planteil und die Begründung des Bebauungsplanes integriert ist, wird zur Bezeichnung beider Pläne zur Vereinfachung nachfolgend nur der Begriff Bebauungsplan verwandt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Aufgestellt: Bamberg, 08.12.2020

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

