

Begründung zur Neuaufstellung „Weismain - An der Heinrichshöhe“

Von der akurat gmbh für das Gebiet

Weismain – An der Heinrichshöhe

Umfassend die Grundstücke Flur-Nr. 1286, 1287 (Teilfläche), 1287/1 (Teilfläche), 1286/2, 1286/3, 1286/4, 1286/5, 1286/7, 1286/8, 1286/9, 1286/10, 1285/14, 1280/17 (Teilfläche), 257/2, 257/3, 157/17

Gemarkung: Weismain

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan entspricht dem Flächennutzungsplan der Stadt Weismain und den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Weismain Kalkberg I“ aus dem Jahr 1996 und Weismain „Kalkberg II“ aus dem Jahr 2011.

Um die beabsichtigte zeitgemäße Anpassung des Maß der baulichen Nutzung sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen, ist es notwendig für das betreffende Gebiet eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwirken. Die Neuaufstellung soll den tatsächlichen Gegebenheiten und den heutigen Bedürfnissen der Bauwerber angepasst werden.

Im Stadtgebiet der Stadt Weismain sind kaum Baugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung vorhanden. Es ist dringend erforderlich neue Bauflächen im Innenbereich auszuweisen. Die Schaffung von Bauplätzen ist unumgänglich, um nicht eine siedlungspolitisch und landesplanerisch höchst unerwünschte Abwanderung der nachfolgenden Generationen eintreten zu lassen. Ein Abwandern ortsansässiger Bauinteressenten ist zu vermeiden und die Attraktivität der Stadtgebietes Weismain zu fördern.

Der Geltungsbereich war als ein Mischgebiet vorgesehen und wird durch die Änderung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt, sowie der Bebauungsplan an genehmigten Bauvorhaben angepasst.

Die Stadt Weismain beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Weismain Kalkberg I“ im südöstlichen Anschluss an das Baugebiet „Weismain Kalkberg II“ als „Weismain - An der Heinrichshöhe“

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt ca. 350 m süd-östlich des Ortskernes von Weismain. Es hat eine Größe von ca. 1,6 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, betragen:

Omnibushaltestelle	350 m	Grundschule	100 m
Bahnhof	7.000 m	Versorgungsläden	1.000 m
Kath. Kirche	350 m	Evang. Kirche	200 m

3. Naturräumlich liegt das Gebiet im Bereich der „nördlichen Frankenalb“ und dort im nördlichen Auslauf der Jurafläche. Es liegt direkt auf dem nach Westen abfallenden Bergrücken des Kalkbergs. Das gesamte Gelände ist durchwegs leicht nach Westen geneigt, das Höhengniveau liegt zwischen 331 und 360 m über NN.
4. Der Boden besteht aus Gesteine des oberen Jura (Malm), Lehm und Sandstein. Es sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

C) Geplante bauliche Nutzung

1. Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ geplant, hier sind ein- bis drei geschossige Wohngebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser mit ca. 1-2 Wohnungen vorgesehen. In Teilbereich B sind Mehrfamilienhäuser geplant.
3. Es ist somit zu rechnen, dass das Gebiet ab Inkrafttreten der Einbeziehungs-satzung verstärkt bebaut wird.

4.a. Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfasst	0,66 ha
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,10 ha
Grünflächen	0,03 ha
Somit umfasst das Bruttowohnbauland	0,79 ha
	=====

- 4.b. Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland	84 %
die örtliche Grün und Freiflächen, Verkehrsflächen	<u>16 %</u>
	100 %

D) Bodenverordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke, sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) im gesamten Bebauungsgebiet notwendig.

E) Erschließung

1. Das Bebauungsgebiet erhält über die Ortsstraße „Hans-Wolf-Straße“ und „Josef-Rebhan-Straße“ Anschluss an das bestehende Wegenetz der Stadt Weismain.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.
3. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Wasserleitung der Stadt Weismain.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhanden zentrale Kanalisation der Stadt Weismain. Der Anschluss ist jederzeit möglich und durch eine hydraulische Berechnung nachgewiesen
5. Die Strom- und Gasversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Bayernwerkes.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt.
7. Die Erschließung erfolgt durch den Bauherren.

F) Immissionsschutz und Abstand zum nördlichen Baumbestand

Der an das süd-östliche Wegegrundstücks Fl.Nr. 1210/3 der Gemarkung Weismain angrenzende Baumbestand stellt eine Gefährdung der westlichen angrenzenden Wohnbaugrundstücke dar. Der Bestehende Baum (Linde) im Bebauungsplan wird in Abstimmung der unteren Naturschutzbehörden um 5 m gekürzt. Um eine weitere die Gefahr durch Baumwurf auszuschließen, werden gefährdende Bäume und Ästen entfernt.

G) Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung lässt erwarten, dass die Bauplatznachfrage gedeckt, eine siedlungs- politisch und landesplanerisch unerwünschte Abwanderungen der ortsan- sässigen Bauinteressenten in die Nachbargemeinden vermieden und somit die Wirtschaftsstruktur des Weismainer Raumes gestärkt werden kann.
2. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§180 Abs.2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

H) Weitere Erläuterungen

1. Die Straße soll als reine Anliegerstraße dienen, deshalb wird auf einen Gehweg verzichtet.
2. Um eine massige Bauweise zu unterbinden werden im Bereich Typ A und C pro Baugrundstück max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Außerdem sind Bereich Typ B Mehrfamilienhäuser in Teilbereichen geplant.
3. Die betreffende Flurstücke 257/2 Teilfläche, 257/17 Teilfläche, 1285/14 Teilfläche, 1286, 1286/2, 1286/3, 1286/4, 1286/5, 1286/7, 1286/9, 1286/9, 1286/10, 1287 Teilfläche und 1287/1 Teilfläche der Gemarkung Weismain sind lt. Email des Landratsamtes Lichtenfels vom 06.09.2021 im Altlastenverdachtskataster der Landkreises Lichtenfels nicht enthalten.

Aufgestellt, der Entwurfsverfasser

Weismain, 18.10.2021

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.04.2020 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Weismain An der Heinrichshöhe“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.2020 öffentlich ausgelegt und nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und auf der Homepage der Stadt Weismain eingestellt.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.08.2021 die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der Bürger aus der vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2021 mit der Begründung beschlussfähig gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom über den Abwägungsbeschluss informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum für den gebilligten Entwurf aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung mit Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis Gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am im gemeindlichen Amtsblatt xx/2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in seiner öffentlichen Sitzung am geprüft und abgewogen. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung mit Text wurde in der öffentlichen Sitzung am in der Fassung vom..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belang sind mit dem Schreiben vom über den Satzungsbeschluss informiert worden.

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und im gemeindlichen Amtsblatt xx/2020 vom veröffentlicht. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Weismain zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft gegeben.