

Bebauungsplan Nr. 3/17 "Wohngebiet Kalte Leite"

Teiländerung des Bebauungsplans „Lainneck Kalte Leite“

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 06.06.2017, zul. geä. am 04.11.2019

1. Planerfordernis und Zielintention

Die Wohngebäude entlang der Denkmalstraße und am östlichen Prellweg wurden überwiegend Anfang der 70er Jahre errichtet. Nördlich des Gebäudes Denkmalstraße 13 wurde im Januar 2016 ein Wohnhaus genehmigt, da es noch innerhalb der verbindlich festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplans „Lainneck Kalte Leite“ lag.

Im Januar 2017 wurde von zwei bauwilligen Familien ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, der zwei Wohnhäuser noch weiter nördlich zum Inhalt hatte. Nachdem das westliche Wohnhaus teilweise sowie das östliche Wohnhaus vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und zudem überwiegend auf dem ursprünglich vorgesehenen Spielplatz geplant war, konnte diesem Vorhaben aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht zugestimmt werden.

Die im vorhandenen Baulinien- und Bebauungsplan „Lainneck Kalte Leite“ vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen. Nachdem bevorzugt Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich zur Bebauung vorbereitet werden sollen, um Außenbereichsflächen zu schonen, wird dieses Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgenannten Zielintention ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO unter Ausschluss von Tankstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) festgesetzt.

Dieses bauleitplanerische Konzept entspricht auch den Grundsätzen und Empfehlungen des im Mai 2009 seitens Stadtrat beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK als Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren wird Planungsrecht für zeitgemäßes Wohnen geschaffen und somit Wohnraumpotenzial im Siedlungsraum aktiviert.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Laineck im Nordosten Bayreuths.

Das Gelände wird durch die Warmensteinacher Straße im Norden, die Denkmalstraße im Osten und Süden, sowie die Schützenstraße im Westen grob begrenzt.

2.2. Bestand und Topografie

Das Gebiet im Geltungsbereich verläuft nahezu eben; es liegt zwischen 369 und 371 m über NN.

Im Süden und Osten befinden sich bereits Wohngebäude (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) und ein stark versiegelter Gewerbebetrieb im Westen. Eine bislang landwirtschaftlich genutzte Wiese im Zentrum stellt die größte Fläche im Geltungsbereich dar.

2.3. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	2,31 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,08 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche/Mischverkehr	ca.	0,30 ha
Private Straßenverkehrsfläche (Anlieger)	ca.	0,02 ha
Öffentlicher Rad- und Fußweg (R + F)	ca.	0,04 ha
Öffentlicher Fußweg (F)	ca.	0,09 ha
<hr/>		
Größe des Geltungsbereiches	ca.	2,84 ha
<hr/>		

2.4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 3/17 befindet sich im nordöstlichen Teil von Laineck, ist wie ein T geformt und liegt zwischen der Warmensteinacher Straße (im Norden), der Schützenstraße (im Westen) und der Denkmalstraße (im Osten und im Süden).

Es werden folgende Flurstücke der Gemarkung Laineck (TF = Teilfläche) neu überplant:

50 TF, 56/2, 56/3 TF, 57/2 TF, 57/4, 61, 62, 62/6, 62/9, 62/11, 62/12, 62/14, 62/17, 63/1, 65/1, 65/2, 201 TF, 491/11, 491/13 TF, 491/17, 498/1 TF und 498/2 TF.

2.5. Größe

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,84 ha.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) und im südwestlichen Bereich geringfügig als Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO) dargestellt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Für das Plangebiet gibt es Bauleitpläne der damals noch eigenständigen Gemeinde Laineck mit der Bezeichnung „Kalte Leite“, die mit Bescheid des Landratsamts vom 15.12.1958 bzw. 23.11.1970 festgesetzt wurden. Die dort vorgesehene Erschließungsstraße als Verbindung von Denkmalstraße und Prellweg und eine Fußwegverbindung nach Norden in Richtung Kreuzung Schüt-

zenstraße/Warmensteinacher Straße/Allersdorfer Straße ist auch heute noch sinnvoll und wird in überarbeiteter Form in die Planung aufgenommen.

3.3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/17 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung einer Brache im Innenbereich, Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen, Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, wonach die zulässige überbaubare Grundfläche im Geltungsbereich weniger als 20 000 m² umfassen muss, ist erfüllt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs Nr. 3/17, v.a. die Baugebietskategorie „WA“ leitet sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth ab. Da eine kleine Teilfläche im FNP bisher als Dorfgebiet dargestellt ist, muss nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Berichtigung des wirksamen FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

Die Einleitung des Verfahrens gem. § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss vom 28.06.2017 und die Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgten auf Grundlage des Planentwurfs des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/17 vom 06.06.2017 im Zeitraum vom 24.07.2017 bis 21.08.2017.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand auf Grundlage des geänderten Planentwurfs vom 19.12.2017 im Zeitraum vom 05.03.2018 bis 18.04.2018 statt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 4a (3) BauGB fand auf Grundlage des geänderten Planentwurfs vom 02.01.2019 im Zeitraum vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 statt.

Die 2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 4a (3) BauGB fand auf Grundlage des geänderten Planentwurfs vom 04.11.2019 im Zeitraum vom 30.12.2019 bis 24.01.2020 statt.

3.4. Planänderungen im Laufe des Verfahrens

Nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.07.2017 bis 21.08.2017

- a) Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten (Prellweg) und geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches im Westen
- b) Verbreiterung der Warmensteinacher Straße nach Süden (um ca. 2 m) mit zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen entlang der Straße
- c) Festsetzung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Schützenstraße
- d) Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens (mit darunter liegendem Regenrückhaltebecken) am verlängerten Prellweg
- e) Änderung der Festsetzungen für 2 Häuser im Nordwesten des Geltungsbereiches (jetzt 3 Vollgeschosse bzw. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss)
- f) Gemeinsamer Müllstandort im Bereich des Anliegerwegs

⇒ Bebauungsplanentwurf vom 19.12.2017

Nach öffentlicher Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2018 bis 18.04.2018

- a) Änderung der Wegführung des öffentlichen Rad- und Fußwegs (Begr.: besserer Anschluss an die Warmensteinacher Str.)
- b) Entfall des festgesetzten Regenrückhaltebeckens (Begr.: neues Entwässerungskonzept mit Stauraumkanal)
- c) Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche auf Flurstück Nr. 50 Gmkg. Laineck (Begr.: zwingend für Entwässerungskonzept benötigt)

- d) Entfall des Fußwegs entlang der Schützenstraße
(Begr.: aktuell kein zwingender Bedarf)
- e) Entfall der Parkstände entlang Flurstück Nr. 50 Gmkg. Laineck
(Begr.: aktuell kein zwingender Bedarf)
- f) Vergrößerung der Baufenster auf den Flurstücken Nr. 50, 63/1, 62/17, 62/14, 62/11, 62/12 und 62 Gmkg. Laineck
(Begr.: Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten)
- g) Entfall der festgesetzten Firstlinien auf den Flurstücken Nr. 62 und 65/1 Gmkg. Laineck
(Begr.: Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten)
- h) Zusätzliche Festsetzung der Dachformen Sattel- und Pultdach + Kniestock i.H.v. 50cm im WA3
(Begr.: Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten)

⇒ Bebauungsplanentwurf vom 02.01.2019

Nach erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis 05.04.2019

- a) Entfall der Festsetzung Einzelhäuser in Teilen des WA1
(Begr.: ressourcenschonendere Bebaubarkeit)
- b) Dachneigung 20° - 35° statt 30° - 35° in WA2
(Begr.: Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten)
- c) Entfall der festgesetzten Dachneigung im WA3
(Begr.: Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten)
- d) Erhöhung Kniestock von 50cm auf 75cm in WA2 und WA3
(Begr.: ressourcenschonendere Bebaubarkeit)
- e) Wegfall der Festsetzung mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf Flurstück Nr. 50 Gmkg. Laineck
(Begr.: unnötig für neues Entwässerungskonzept)
- f) Vergrößerung der Ein- und Ausfahrt auf Flurstück Nr. 50 Gmkg. Laineck
(Begr.: bestandsorientierte Planung)
- g) Vergrößerung einzelner Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen einschließlich deren Zu- und Ausfahrten
(Begr.: Vereinfachungen für spätere Baugenehmigungsverfahren)

- h) Bei FD- /PD (bis 15°) – Ausführungen (Gebäude, Nebenanlage, Garage) ist eine extensive Dachbegrünung umzusetzen
(Begründung: Klimaschutz)

⇒ Bebauungsplanentwurf vom 04.11.2019

Nach der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.12.2019 bis 24.01.2020 waren keine weiteren Planänderungen erforderlich.

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dabei differenzieren sich Teile des Plangebiets in drei verschiedene Allgemeine Wohngebiete WA₁, WA₂ und WA₃ gem. § 4 BauNVO, welche sich jeweils durch unterschiedliche Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in allen WA unzulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sollen die bestehende Gebietscharakteristik langfristig sichern und gleichzeitig Planungsrecht für eine gewollte Nachverdichtung schaffen. Die Nachfrage für Wohnbauflächen steigt und wurde im Rahmen eines Vorbescheides mit Frage nach Bebaubarkeit der Flächen konkret geäußert. Die Errichtung von Tankstellen ist im Quartier zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnruhe ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Voll- und Staffelgeschossen, einer kleinteiligen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Weiterhin sind Geländeänderungen nur bis zu einer Differenz von 2m zur Bestandshöhe (aktuelle Geländehöhe ü. NN) zulässig.

Die o.g. Festsetzungen bilden den Rahmen für die maximal zulässigen Gebäudehöhen und -ausmaße.

Bauweise

Die Angebotsplanung sieht eine lockere Bebauung im Quartierszentrum und eine dichtere Flächenausnutzung an den verkehrlich leistungsfähigen Straßen am Rande vor.

Mit dem Ziel einer kleinteiligen Bebauung können im WA₁ überwiegend Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. In zwei, durch „Knödellinie“ (vgl. Nr. 15.14. PlanZV) abgetrennte Parzellen, sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese örtliche Beschränkung ist der Umsetzbarkeit der Anliegerstraße mit anschließenden Stellplätzen geschuldet.

Die festgesetzte offene Bauweise in WA₂ und WA₃ soll geschlossene Baukörper im städtebaulich dörflich geprägten Laineck verhindern.

Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA₁, WA₂ und WA₃) das Maß der baulichen Nutzung durch eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Anhand der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil des Baugrundstücks bestimmt, der von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf.

Die jeweiligen GRZ-Festsetzungen der Parzellen können dem zeichnerischen Teil des vorliegenden Bebauungsplans entnommen werden. Die Festsetzung erfolgt in Kombination mit Baugrenzen.

Für die allgemeinen Wohngebiete wurde eine GRZ i.H.v. 0,3 festgesetzt. Dieser Wert bleibt aufgrund der Lage in einem äußeren Stadtteil der Stadt Bayreuth unter dem Höchstmaß 0,4 für allgemeine Wohngebiete (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO), bietet dabei aber genügend Bauland, um die Grundstücksnachfrage zu bedienen und würdigt auch die vorherige Eigenart des Geländes und der Umgebung. Die Grundstücksflächen der einzelnen Parzellen sind groß genug, um mit dieser Festsetzung die jeweiligen Gebäudetypen (sowohl Einfamilienhäuser, als auch Mehrfamilienhäuser) verwirklichen zu können. Verschiedene Bauformen und -typen werden im Plangebiet ermöglicht und somit kann unterschiedlichen Wohnwünschen und unterschiedlicher Wohnnachfrage Rechnung getragen werden.

Geschossflächenzahl

Mit der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die zulässige Grundfläche der Vollgeschosse eines Gebäudes gem. § 20 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Um eine lockere Bebauung im WA₁ zu ermöglichen ist hier eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Hier sind Einzelhäuser zwingend zu errichten.

Die GFZ in WA₂ und WA₃ erhöht sich gegenüber WA₁ um 0,1 auf 0,6. Die Baufenster in WA₂ sind auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ausgerichtet, die Baufenster in WA₃ ermöglichen die Errichtung von Einzel- oder Mehrfamilienhäusern. Letztere dürfen als städtebauliche Dominante hervorragen, weswegen hier auch eine höhere GFZ gewählt wurde.

Vollgeschosse

Mit der Festsetzung der Anzahl der jeweils maximal zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls eine Gliederung des Plangebiets verfolgt. Die Anzahl der Vollgeschosse differenziert die drei allgemeinen Wohngebiete in eine Zone für Einzel- u. Doppelhäuser im WA₁ (I+D), eine Zone für Mehrfamilienhäuser im WA₂ (II+D) und eine räumlich getrennte Zone für städtebauliche Dominanten im WA₃ (III oder II+SG).

Die gewählte Anzahl von Vollgeschossen je Zone leitet sich aus dem Ortsteilüblichen Bestand ab.

Geländeveränderungen

Um die Struktur des Höhengniveaus des Geländes zu bewahren darf eine Geländeveränderung im Plangebiet maximal zwei Meter betragen.

4.3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachneigung und -formen

Im Vorfeld der diesbezüglichen Festsetzungen wurde der Bestand der unmittelbar ans Plangebiet grenzenden Gebäude erhoben. Um eine städtebaulich gesamtverträgliche Dachlandschaft zu erhalten, orientieren sich die nachfolgenden Festsetzungen zur Dachform und -neigung bzw. Kniestockhöhe und Dachaufbauten am Mittel des Bestandes. Eine geordnete städtebauliche Einfügung in den Ortsteil Laineck ist somit gewährleistet.

WA₁: Satteldach: SD 36°-42°

Die getroffene Festsetzung im WA₁ orientiert sich an der im Ortsteil (OT) Laineck üblichen Dachform der Häuser.

WA₂: Satteldach: SD 20°-35°

Die getroffene Festsetzung im WA₂ orientiert sich an der im OT Laineck üblichen Dachform von Mehrfamilienhäusern.

WA₃: Pult-/Walmdach: PD/WD

Flachdach: FD

Satteldach: SD

Die getroffene Festsetzung gilt für das WA₃ im Nordwesten. Da dieses Gebiet zwei flächige Parzellen beherbergt und von WA₁ und WA₂ räumlich durch den öffentlichen Rad- und Fußweg getrennt ist, können hier zwei städtebauliche Dominanten mit für Laineck atypischer Dachform entstehen. Der Dachneigungswinkel darf frei gewählt werden. Das auf der gegenüberliegenden Seite der Warmensteinacher Str. liegende Gebäude auf Flurstück Nr. 543/2 Gmkg. Laineck weist ebenfalls eine für den Ortsteil atypische Dachausführung auf. Gemeinsam mit den im Plan befindlichen Bebauungsmöglichkeiten im WA₃ kann hier ein straßenbegleitendes Entrée ins Wohngebiet entstehen.

Kniestock

WA₁₊₂₊₃: max. 75cm

Analog zur Festsetzung der Dachform und -neigung wurde hier der Bestand erhoben und ein Mittel für die jeweiligen Haustypen ermittelt. Diese wurden zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Einfügung in die Struktur Lainecks festgesetzt.

Dachaufbauten

"Einzelgauben (max. 1,40m breit) bzw. Doppelgauben (max. 2,80m breit) und Zwerchgiebel (max. 1/3 der Dachlänge) zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf nicht mehr als 1/3 der maßgeblichen Dachlänge betragen."

Die getroffene Festsetzung dient der Verhinderung einer nachträglichen – im Verhältnis zur umgebenden Bebauung unverträglichen - Umwandlung von Dachgeschossen zu Vollgeschossen.

Firstrichtungen

Die der Planzeichnung zu entnehmenden Firstrichtungen wurden zur Grobstrukturierung des Gebiets festgesetzt und sind als städtebauliche Gestaltungsmaßnahmen zu sehen. Die betroffenen Flurstücke sind für Mehrfamilienhäuser reserviert, die die Siedlungsstruktur aufgrund ihrer möglichen Kubatur maßgeblich prägen werden.

4.4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt zum einen eine Verbreiterung der Warmensteinacher Str. (Straßenverkehrsfläche + Fußweg) und zum anderen eine Verlängerung des Prellwegs fest.

Die Verbreiterung der Warmensteinacher Straße dient der Verbesserung der Verkehrssicherheit bei Ein- und Ausparkvorgängen entlang derselben. Durch die Verbreiterung wird weiterhin die Errichtung von acht Parkständen und eines begleitenden Fußweges ermöglicht. Letzterer dient insbesondere der Schulwegsicherheit Richtung Bushaltestelle unmittelbar westlich des Plangebiets.

Die Verlängerung des Prellwegs dient der bedarfsgerechten Erschließung des WA₁ und WA₂. Die angedachte private Verkehrsfläche in WA₁ dient der untergeordneten Erschließung von einzelnen Bauparzellen.

Öffentlicher Rad- und Fußweg

Der öffentliche Rad- und Fußweg verbindet das neue Wohnquartier mit der internen Grünanlage und der übergeordneten Warmensteinacher Straße.

Die Intention jener Wegführung ist die Erhöhung der Fußgängersicherheit, insbesondere auch der Schulwegsicherheit. Dieser Rad- und Fußweg verbessert die Attraktivität für die Nutzung des Umweltverbunds (F+R, ÖPNV).

Unter Berücksichtigung des o.g. Ziels wurden verschiedene Varianten geprüft. Nach entsprechender Abwägung wurde die im Plan dargestellte gewählt, da sie am effizientesten umsetzbar ist. Sie benötigt die geringste Fläche und verbindet trotzdem relevante Ankerpunkte im Quartier.

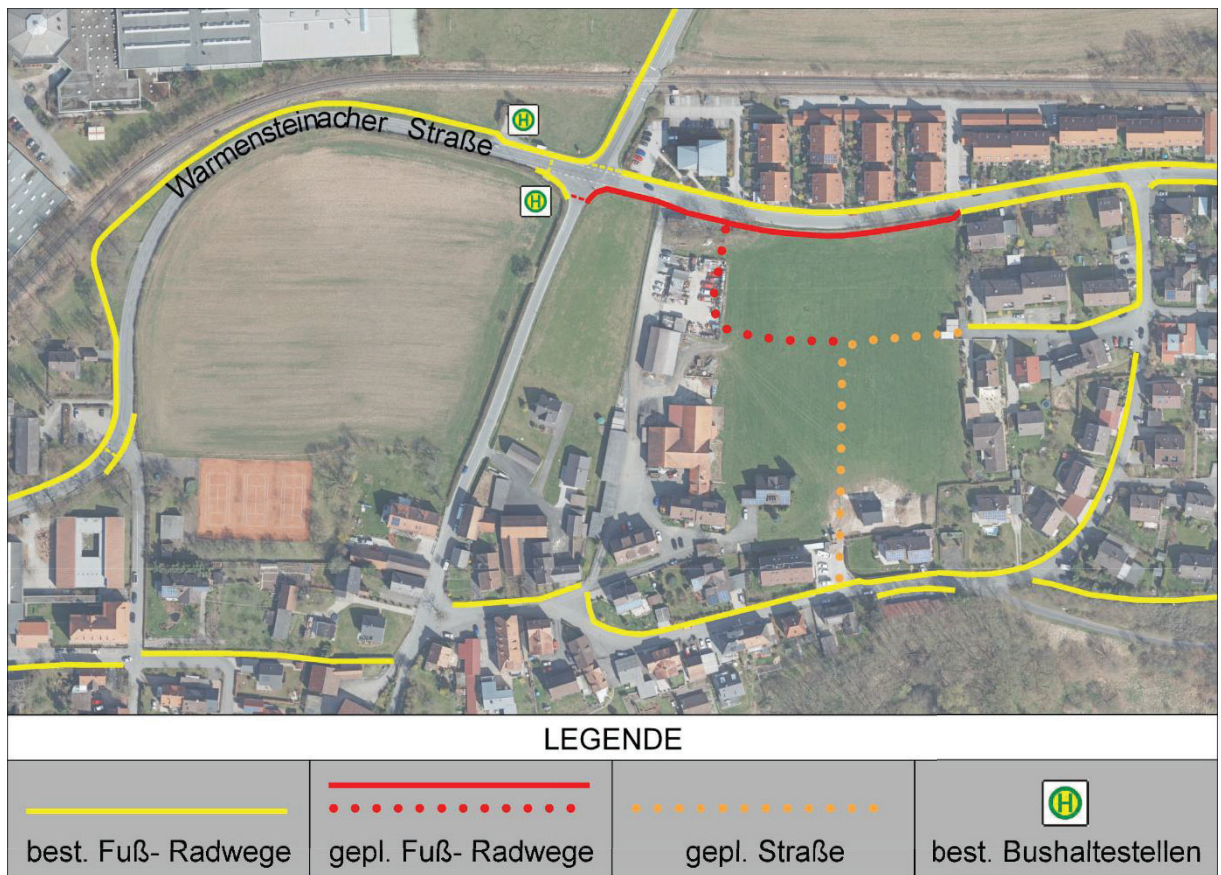


Abb. 1 Fuß- & Radwegstruktur

4.5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche auf Fl.Nr. 62 Gmkg. Laineck dient als Ort sozialer Interaktion und wertet das Gebiet in seiner Eigenart als Grünfläche qualitativ auf (Mindestgrünversorgung im Quartier). Weiterhin soll auf dieser ein Spielplatz entstehen, um die künftigen Bedarfe der Bewohnerschaft zu bedienen.

4.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Neupflanzungen

Pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche sind mind. folgende Bepflanzungen vorzunehmen: 1 Baum, 2 Sträucher.

Stand Anfang 2020 besteht das Plangebiet zum Großteil aus einer Wiese, die bei Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten anteilig versiegelt werden würde. Zur Aufwertung der verbleibenden Grünflächen und Erhöhung der Wasserspeicherungskapazitäten des Bodens sollen o.g. Bepflanzungen vorge-

nommen werden. Diese Maßnahme wirkt sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima aus.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher sind lediglich als Standortvorschlag zu verstehen; maßgeblich für das spätere Baugenehmigungsverfahren ist nur die textliche Festsetzung zur Quantität der Bepflanzung.

Dachbegrünung

Die Festsetzung „bei FD- /PD (bis 15°) – Ausführungen (Gebäude, Nebenanlage, Garage) ist eine extensive Dachbegrünung umzusetzen“ dient einer Verbesserung des Mikroklimas.

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 3/17 „Wohngebiet Kalte Leite“ wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe aufgrund derartiger Bebauungspläne als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; d.h. es entsteht kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Ökologische Auswirkungen

Da die gegenständlichen Flächen seit 15.12.1958 sukzessive überplant wurden und Baurecht bestand (Bebauungsplan „Lainneck Kalte Leite“), gab es hier fortwährend die Möglichkeit Wohngebäude zu errichten und damit letztendlich Boden zu versiegeln. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 3/17 „Wohngebiet Kalte Leite“ optimiert mit seiner Konzeption die vorhandenen Festsetzungen, bereitet somit keinen neuen Eingriff in den Bodenhaushalt vor und erzeugt so keine Auswirkungen auf weitere Schutzgüter des Naturschutzes. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht wird keine Erhöhung der negativen Umweltauswirkungen erwartet.

4.7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Die Lage der Umgrenzungen für Stellplätze, Carports und Garagen einschließlich deren Zufahrten wurde in der Planzeichnung so gewählt, dass zukünftige

Bauwerber größtmögliche Freiheit bei der Wahl ihrer Kraftfahrzeugabstellflächen unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Auswirkungen haben.

Ein- und Ausfahrt

Die Anbindung der privaten Stellplätze an die Warmensteinacher Straße wird in den Baugebieten WA₂ und WA₃ mittels zeichnerischer Festsetzung geregelt. Die geplante Errichtung der öffentlichen Parkplätze lässt die Ein- und Ausfahrt nur an den markierten Stellen zu; eine Gliederung von fließendem und ruhendem Verkehr wird somit gewährleistet.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, Bay RS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl S. 523),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl S. 604),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) und

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bayreuth im Stadtplanungsamt (Luitpoldplatz 13) eingesehen werden.

Stadtplanungsamt: