



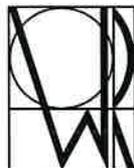
Gemeinde Oberhaid

Landkreis Bamberg

1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet – Hintere Seewiesen“

Begründung

Bearbeitung:



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„WOHNGEBIET – HINTERE SEEWIESEN“**

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

- 1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**
- 3. Verfahren und planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Verfahren
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
- 4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**
 - 4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung
 - 4.2 Maß der Nutzung
 - 4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen
- 5. Grünordnung**
- 6. Hochwasserschutz**
- 7. Immissionsschutz**

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung am 03.02.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet – Hintere Seewiesen“ beschlossen.

Der Anlass für die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes ist eine Umwandlung einer nicht mehr benötigten Straße in eine Fläche für das Wohnen. Während der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes wurde angedacht, das Baugebiet im Süden zu erweitern und über diese Straße zu erschließen. Inzwischen hat die Gemeinde diese Planungsabsicht aufgegeben, da aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine weitere bauliche Entwicklung voraussichtlich nicht möglich ist.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet – Hintere Seewiesen“ liegt am südöstlichen Ortsrand von Unterhaid und ist bisher nur in Teilen bebaut

Das Gebiet umfasst die Flurstücksnummer:

215/1 und 215/2

der Gemarkung Unterhaid und wird wie folgt umgrenzt:

im Westen durch bestehende Bebauung

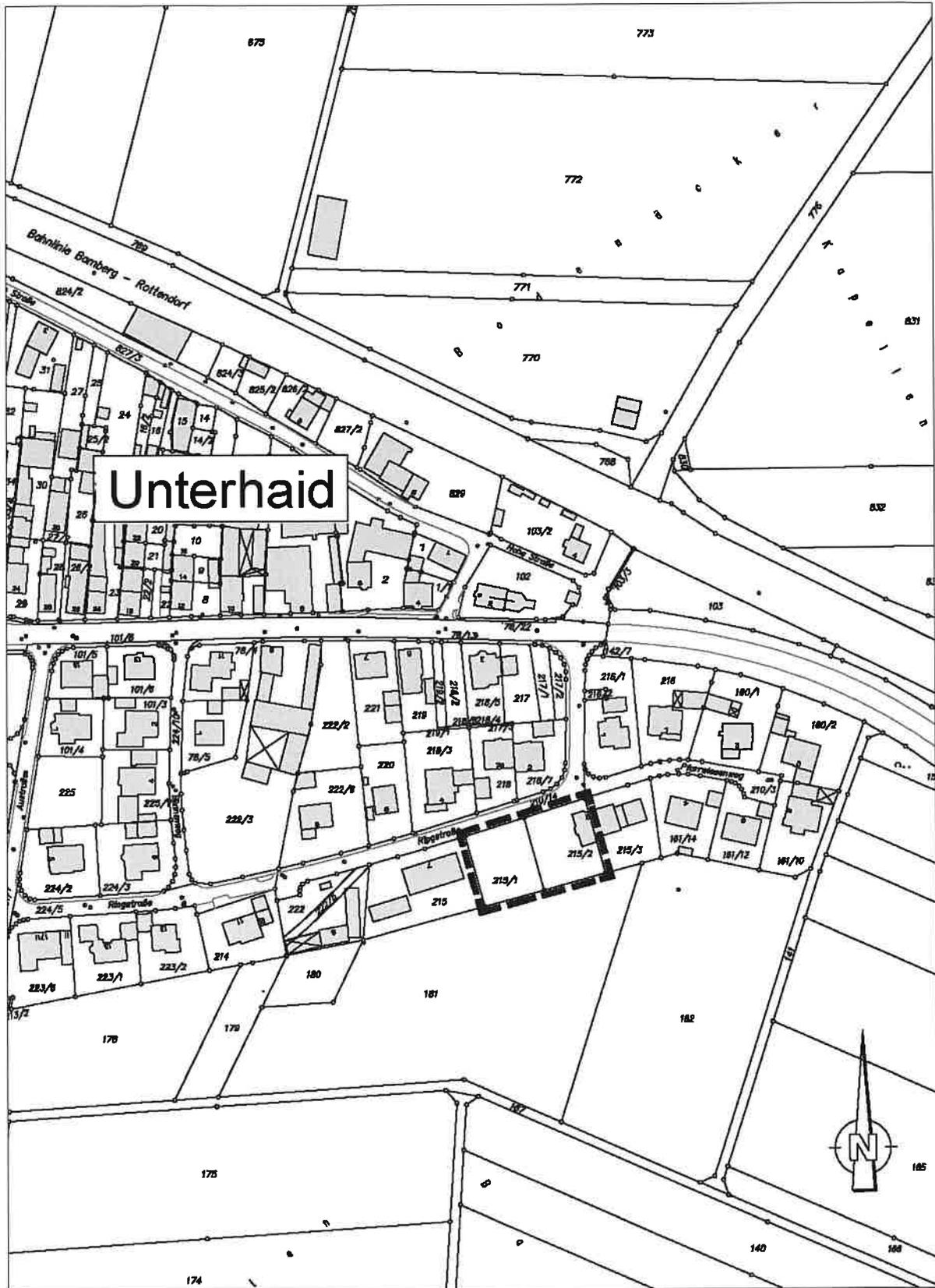
im Süden durch landwirtschaftliche Fläche

im Osten durch bestehende Bebauung

im Norden durch die vorhandene Ringstraße und angrenzende Bebauung

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

M. 1 : 2.500



3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet – Hintere Seewiesen“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat in seiner Sitzung am 03.02.2015 außerdem beschlossen, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Durch die Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Für den Geltungsbereich existiert bereits ein gültiger Bebauungsplan; außerdem wird die Bebauungsplanänderung im Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Deshalb sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet – Hintere Seewiesen“ keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Oberhaid hat laut Regionalplan Oberfranken-West keine zentralörtlichen Funktionen. Sie liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Bamberg, nahe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Maintal mit Bundesautobahn und Bahnstrecke).

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhaid ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet – Hintere Seewiesen“ als Wohngebiet dargestellt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet – Hintere Seewiesen“ wird die Nutzungsart nicht geändert.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 1695 m².

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)		
WA gesamt:	1695 m ²	100 %
Gesamt:	1695 m²	100 %

4.2 Maß der Nutzung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet – Hintere Seewiesen“ wird das erlaubte Maß der Nutzung genauso geregelt wie im ursprünglichen Bebauungsplan. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) liegt weiterhin bei 0,4 und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) weiterhin bei 0,8.

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird wie im rechtskräftigen Plan mit II festgesetzt.

4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Einfügung der beabsichtigten Neubebauung in das bereits bestehende Baugebiet und die landschaftlichen Gegebenheiten und wurden analog zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Wohngebiet – Hintere Seewiesen“ für die WA-Bereiche ausgeführt.

5. Grünordnung

Eine Ausgleichsberechnung wurde ebenso wie eine Aufnahme des Grünbestandes nicht vorgenommen, da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Innenentwicklungsbereich handelt, für das bereits ein gültiger Bebauungsplan vorliegt.

Die erlaubte Nutzungsdichte (GRZ bis 0,4) und die damit verbundenen Eingriffsintensität wurde ebenso wie die festgelegten naturschutzrechtlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht verändert.

6. Hochwasserschutz

Durch die Lage in einem Überschwemmungsgebiet des Jahres 1909 (HQ 100 – 232,61 m ü. NN.) und durch die Nähe zum Überschwemmungsgebiet des Main, sind entsprechend den textlichen Festsetzungen (gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan) Vorsorgungen zu treffen.

7. Immissionsschutz

Durch die Nähe zur Autobahn BAB 70 sind für die Gebäude südlich des Ringweges die textlichen Festsetzungen zu beachten (gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

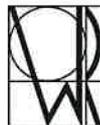
erstellt: 10.03.2015

Satzungsbeschluss: 09.06.2015

Oberhaid, 09.06.2015

Bamberg, 09.06.2015


.....
Carsten Joneitis, Erster Bürgermeister



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444