

Bebauungsplan



„An der Alten Wirsberger Straße III“

**Markt Ludwigschorgast
Landkreis Kulmbach**

**Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplans**

**als ergänzende Anlage zur gültigen Fassung
vom 28.06.2022**

A. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Alten Wirsberger Straße III“ wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats Ludwigschorgast vom 09. Januar 2024 - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde das Architekturbüro Kestel aus Kulmbach beauftragt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanungs-Gebiets umfasst nun folgende Flurnummern bzw. Teilflächen:

185/6, 215 und jeweils Teilflächen aus 216 **und nun auch 213**, jeweils Gemarkung Ludwigschorgast.

Die 1. Änderung wird erforderlich, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im südwestlichen Bereich – durch eine geänderte Planung im Bereich des Wendehammers und dessen Umgriffs - leicht geändert hat.

Die 1. Änderung beschränkt sich folglich lediglich auf diesen südwestlichen Bereich und ist im Plan entsprechend als rot markierter Änderungs-Bereich zu erkennen.

Für alle anderen Bereiche bleibt der gültige Bebauungsplan mit Stand „Endfassung vom 28.06.2022“ unverändert gültig!

Nach aktuellem Stand der Tiefbauplanung ist es nun möglich, dem Eigentümer des Nachbar-Flurstücks Nr. 186 eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 185/6 - welche er durch Nebengebäude überbaut hatte - zu verkaufen. Diese Teilfläche entfällt nun aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die höhenteknische Anbindung der Schmutzwasserleitung an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der „Jahnstraße“ kann - laut Tiefbauplanung - nun um diese vom Nachbarn überbauten Bereiche herumgeführt werden. Der Verlauf des neuen, öffentlichen Fußweges wurde - entsprechend neuen Situation - ebenfalls geändert.

Dafür wird es jedoch für die Marktgemeinde Ludwigschorgast erforderlich, eine dreiecksförmige Teilfläche des Flurstücks 213 zu erwerben, um nun dort die Abwasser- und andere Medien-Leitungen Richtung „Jahnstraße“ verlegen zu können. Diese Teilfläche wurde bei dieser 1. Änderung in den Geltungsbereich integriert.

Zudem ist im Zuge der Tiefbauplanung die Forderung nach einem Regenrückhalteteich aufgetreten. Hierfür wird die Marktgemeinde Ludwigschorgast eine weitere Teilfläche des Flurstücks 213 erwerben. Diese Teilfläche liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Planungsstand: 09. Januar 2024 - Entwurf

Geplantes Verfahren: Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Gemäß Vorgabe § 13 Absatz 3 Satz 2 BauGB, wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen wird.

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Kestel
Obere Stadt 7
95236 Kulmbach

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Lage

Text unverändert und weiterhin gültig.

Hier nur das aktualisierte Luftbild, mit neuem Geltungsbereichs-Verlauf und der roten Markierung, auf welchen Bereich sich diese 1. Änderung bezieht.



2. Größe

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „An der Alten Wirsberger Straße III“ umfasst nun insgesamt eine Fläche von circa 11.944 m².

Die Grundfläche im Sinne des §13 a Abs. 1 Satz 2 beträgt weiterhin weniger als 10.000 m².

3. Beschaffenheit

Text unverändert und weiterhin gültig.

C. Planungsziel und -Zweck:

Text unverändert und weiterhin gültig.

D. Städtebauliche Zielsetzung:

Text unverändert und weiterhin gültig.

E. Geplante, bauliche Nutzung:

Das neue Baugebiet umfasst nun eine Gesamtfläche von	ca.	11.944 m ²	
Davon nun anteilig: Straßen, Flächen für Infrastruktur:	ca.	1.381 m ²	(≙ ca. 12 %)
Nicht überbaubare Grünflächen:	ca.	1.223 m ²	(≙ ca. 10 %)
Private Grundstücksflächen:	ca.	9.357 m ²	(≙ ca. 78 %)

Durch die Änderungen im Bereich des Wendehammers hat sich die Grundstücksgröße der Bauparzelle Nr. 5 etwas reduziert.

Die Parzellen bewegen sich nun in einer Größenordnung von ca. 657 m² bis ca. 1.081 m².

Die Flächenanteile der Verkehrs- und Infrastrukturflächen, sowie an nicht überbaubaren Flächen haben sich ebenfalls etwas geändert.

Die Auflistung der Einzelflächen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Alle Flächenangaben als circa-Angaben, ermittelt aus den digitalen Unterlagen. Endgültige Flächenangaben liegen erst später, nach dem Einmessen durch das Vermessungsamt, vor.

Restlicher Text unverändert und weiterhin gültig.

	Alle Flächen in m2	in Prozent
Neu zu erschließende Fläche gesamt: (aus digitalen Daten):	11.944	100%
hiervon Bauparzellen:		
Nr. 1	1.073	
Nr. 2	810	
Nr. 3	807	
Nr. 4	754	
Nr. 5 (Fläche jetzt etwas reduziert!)	657	
Nr. 6	735	
Nr. 7	734	
Nr. 8	839	
Nr. 9	717	
Nr. 10	752	
Nr. 11	746	
Nr. 12	733	
Zwischensumme Bauparzellen:	9.357	78%
Verkehrs- und Infrastrukturflächen:		
Straße mit Wendehammer	1.190	
Fläche für Winterdienst / Bauhof (Schnee)	107	
Fläche für Trafostation	27	
Fußweg zur Jahnstraße	57	
Zwischensumme Verkehrsflächen:	1.381	12%
Nicht überbaubare Flächen		
öff. Grünflächen bei Wendehammer+Fußweg	92	
öff. Grünfläche im Bereich d. Infrastrukturfläche	241	
neuer, öff. Rand-Eingrünungs-Streifen	894	
Zwischensumme Nicht überbaubare Flächen:	1.227,00	10%

F. Erschließung:

1. Verkehrsmäßige Anbindung:

Text unverändert und weiterhin gültig.

2. Wasserversorgung:

Text unverändert und weiterhin gültig.

3. Abwasser:

Im unmittelbar angrenzenden Teil des benachbarten Baugebiets wurde ein Trennsystem verlegt.

Dies ist ebenso für das neue Baugebiet geplant.

Das Schmutzwasser kann höhentechnisch an den Schacht Nr. 243040 in der „Jahnstraße“ angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser kann in den vorhandenen Regenwasser-Anschluss-Schacht Nr. 143045 in der „Jahnstraße“ angeschlossen werden.

Der im Rahmen der Tiefbauplanung nachträglich geforderte Regenrückhalteteich (RRT) wird auf der noch zu erwerbenden Teilfläche der Flur-Nr. 213 ausgeführt werden. Das Regen- und Oberflächenwasser wird dann zunächst über bestehende Leitungen in diesen neuen RRT geleitet und erst nach dieser Zwischenspeicherungs-Phase über bestehende Leitungen dem Vorfluter zugeführt.

Restlicher Text (bzgl. Einbau von Retentions-Zisternen) unverändert und weiterhin gültig.

4. Elektrizität und Telekommunikation:

Text unverändert und weiterhin gültig.

5. Gasversorgung:

Text unverändert und weiterhin gültig.

6. Löschwasserversorgung:

Text unverändert und weiterhin gültig.

7. Immissionsschutz:

Text unverändert und weiterhin gültig.

Aufgestellt:

.....

.....
Entwurfsverfasser
Dipl.- Ing. Univ. Architektin Gitta Kestel
Architekturbüro Kestel, Kulmbach

Auftraggeber:

.....

.....
Markt Ludwigschorgast
Erste Bürgermeisterin