# Bebauungsplan



# "Am Bühl"

# Gemeinde Untersteinach Landkreis Kulmbach

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans nur gültig für Flur-Nr. 1755 Gemarkung Untersteinach

# A. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Bühl", bestehend aus Planzeichnung mit Text und Begründung, wurde gemäß Entwurf des Planungsbüros Herwarth Schomberg aus Untersteinach in der Fassung vom 14.10.1993 als Satzung erlassen.

Zwischenzeitlich liegen 4 Änderungen dieses Bebauungsplans vor, die sich jedoch jeweils nur auf Teilbereiche bzw. gewisse Flurstücke beziehen. Insofern stellt der ursprüngliche Bebauungsplan immer noch die Grundlage für diese 5. Änderung dar und dessen räumlicher Geltungsbereich bleibt unverändert.

Für alle bereits bebauten oder noch nicht bebauten Grundstücke bleiben alle bisher gültigen Fassungen, inklusive deren Bestandteile unverändert auch weiterhin gültig.

Der Flächennutzungsplan wurde nach Abschluss des Verfahrens der 4. Änderung durch Anbringen eines Aufklebers aktualisiert.

# Die beabsichtigte 5. Änderung betrifft <u>ausschließlich</u> folgende Flurnummer:

# 1755, Gemarkung Untersteinach

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Bühl" wurde in der Sitzung des Gemeinderats Untersteinach vom 23.01.2024 – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB -beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde das Architekturbüro Kestel aus Kulmbach beauftragt.

Die 5. Änderung wird erforderlich, da sich im Zuge der Tiefbauplanung herausgestellt hat, dass die – in der 4. Änderung – geplante, verkehrstechnische Straßenanbindung der neuen Straße des Baugebietes an die "Karlsbader Straße" nur mit einem sehr hohen technischen und finanziellen Aufwand umsetzbar wäre. Deshalb soll nun diese Anbindung entfallen und stattdessen ein Wendehammer ausgebildet werden. Diese 5. Änderung betrifft strukturell also vorrangig die Verkehrsführung im nordwestlichen Teilbereich des neuen Baugebietes.

**Planungsstand:** 23. Januar 2024 (Entwurf)

**Geplantes Verfahren:** Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -

Bebauungspläne der Innenentwicklung,

in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 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

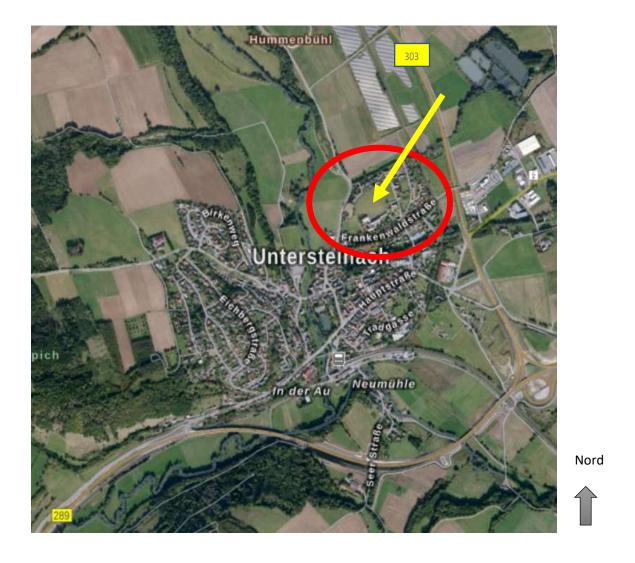
Obere Stadt 7 95236 Kulmbach

# B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

## 1. Lage

Das Baugebiet "Am Bühl" befindet sich am nordöstlichen Rand des Kerngemeindegebietes von 95369 Untersteinach.

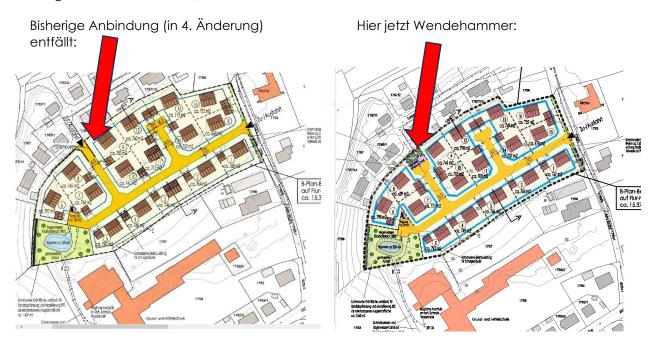
Die derzeit gültige 4. Änderung stellt eine Erweiterung des vorhandenen Baugebietes um eine noch nicht bebaute Fläche (Flur-Nr. 1755, Gemarkung Untersteinach) dar und wurde in Bauland für Einfamilienhäuser umgewidmet.



Das Grundstück ist im Osten durch die Straße "Am Bühl" erschlossen.

Die Erschließung des neuen Baugebietes soll über eine 6 Meter breite Verbindungs-Straße im Gegenverkehr erfolgen.

Die 5. Änderung betrifft die – bei der 4. Änderung geplante – Anbindung an die nördlich des Baugebietes verlaufende "Karlsbader Straße".



Im Zuge der Tiefbauplanung hat sich herausgestellt, dass solch eine Anbindung der neuen Straße des Baugebietes an die "Karlsbader Straße" zwar technisch umsetzbar wäre, jedoch als Ergebnis eine sehr steile Straßenrampe mit hohen seitlichen Stützmauern zur Folge hätte.

Durch den - hiermit verbundenen sehr hohen Kostenaufwand - wurde vom Tiefbauplanungsbüro stattdessen die Anordnung eines Wendehammers vorgeschlagen und geplant.

Durch den Entfall der Anbindung an die "Karlsbader Straße" wird im Bereich dieses neuen Wendehammers nun ergänzend noch eine Gemeindefläche für den Winterdienst (Aufstellmöglichkeit Streukisten, Ablagerungsmöglichkeit für Schnee, o. Ä.) angeordnet.

Die hieran nördlich anschließende Fläche mit der steil abfallenden Hangkante wird als kommunale Pflanzfläche ausgewiesen.

Im Bereich dieser kommunalen Flächen werden Anbindungsleitungen für Medien zu und von der "Karlsbader Straße" zur neuen Erschließungsstraße verlegt.

Unter anderem soll insbesondere die bisher in der "Karlsbader Straße" als Stichleitung endende Trinkwasserleitung einen Ringschluss mit der neuen Trinkwasserleitung im neuen Baugebiet erhalten, wie auch bereits bei der 4. Änderung geplant.

Die zwei zusätzlichen, kurzen Stiche der neuen Erschließungsstraße mit jeweiligen Wendemöglichkeiten – wie bereits in der 4. Änderung geplant – bleiben weiterhin bestehen, lediglich die Ausformung dieser beiden Wendebereiche wurde – ebenso wie die detaillierte Ausformung des Straßenverlaufs selbst - an die aktuelle Tiefbauplanung angepasst.

Seite 5 von 8

# 2. Größe (ohne Änderung, Text jedoch hier noch zur Information belassen)

Die Größe des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bühl" umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 15.373 m², was der Grundstücksfläche der Flur-Nr. 1755 entspricht.

Die Grundfläche im Sinne des §13 a Abs. 1 Satz 2 beträgt deutlich weniger als 20.000 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 eine Gesamtfläche von ca. 15.373 m² (ohne Änderung)

Durch die Änderungen im Bereich des neuen Wendehammers, sowie Anpassungen an den aktuellen Tiefbauplanungs-Straßenverlauf und die aktuell geplanten Ausformungen der beiden bereits in der 4. Änderung vorhandenen – Wendehammerbereiche, haben sich auch geringfügige Änderungen der Grundstückszuschnitte, der Baugrundstückszufahrten und Anordnung der Nebengebäude, sowie der Grundstücksgrößen ergeben.

Die Anzahl von 16 Bauparzellen bleibt unverändert.

Die Bauparzellen bewegen sich nun in einer Größenordnung von ca. 670 m² bis ca. 798 m².

Die Flächenanteile der Verkehrs- und Infrastrukturflächen, sowie an nicht überbaubaren Flächen haben sich ebenfalls minimal geändert, wie nachfolgend dargestellt:

Davon anteilig: Straßen, Flächen für Infrastruktur: ca. 2.006 m² (≡ ca. 13 %)

Nicht überbaubare Grünflächen: ca.  $1.476 \text{ m}^2$  ( $\equiv$  ca. 10%) Private Grundstücksflächen: ca.  $11.893 \text{ m}^2$  ( $\equiv$  ca. 77%)

Die Auflistung der Einzelflächen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

		Ante ile in
	Alle Flächen	Prozent,
Market Springer Market Springer	in m 2, gerundet	gerundet
Neu zu erschließende Fläche gesamt:		1.6-17-14
(aus digitalen Daten):	15.373	1009
hiervon Bauparzellen:		
Nr. 1	767	
Nr. 2	764	
Nr. 3	746	
Nr. 4	749	
Nr. 5	792	
Nr. 6	798	
Nr. 7	771	
Nr. 8	689	
Nr. 9	741	
Nr. 10	705	
Nr. 11	700	
Nr. 12	790	
Nr. 13	749	
Nr. 14	737	
Nr. 15	670	
Nr. 16	725	
Zwischensumme Bauparzellen:	11.893	77%
Verkehrs- und Infrastrukturflächen:		
Straße mit Stichen und Wendehämmern	1.762	
Kommunaler Grundstückstreifen mit Leitungen entl.		
Straße "Am Bühl", zum Teil als Pflanzstreifen ausgeführt	138	
Fläche für Trafostation	29	
Gemeindeflä. f. Winterdienst bei neuem Wendehammer	77	
Zwischensumme Verkehrsflächen:	2.006	13%
	S	
Nicht überbaubare Flächen		
Kommunale Grün- und Ausgleichsfläche mit RRT	1.360	
Kommunale Pflanzfläche bei neuem Wendehammer	116	
Zwischen summe Nicht überbaubare Flächen:	1.476	10%

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.

## F. Erschließung:

### 1. Verkehrsmäßige Anbindung: (Text nur in Teilbereichen geändert)

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet erfolgt grundsätzlich – ob von der B 289 oder der B 303 her kommend - über die "Hauptstraße", dann abzweigend – entweder in die "Stadtsteinacher Straße" und die "Frankenwaldstraße" – oder direkt in die Straße "Am Bühl".

Alle Zufahrtstraßen sind sowohl für den PKW- als auch für LKW-Verkehr geeignet, auch im Gegenverkehr.

Die neue, von Nordost nach Nordwest führende Erschließungsstraße endet nun im nordwestlichen Bereich in einem neuen Wendehammer.

Zwei zusätzliche, kurze Stiche mit Wendemöglichkeiten – wie bereits in der 4. Änderung – geplant, sichern die Erreichbarkeit aller künftigen Bauparzellen.

Die Straße verläuft in geringem Gefälle von ca. 2,5 %.

Die neue Straße – inklusive der beiden Stiche – soll 6 Meter breit ausgeführt werden und im Gegenverkehr befahren werden.

Ein extra Fußweg ist nicht geplant, dafür jedoch die Ausweisung als "30 km/h-Zone".

Die nahegelegenen Anschlüsse an die Bundesstraßen B 303 und B 289 - und somit auch an die Autobahn - sichern eine attraktive Anbindung der Gemeinde Untersteinach, sowohl an die Bereiche Bayreuth/Kulmbach, als auch Gebiete im Frankenwald, Fichtelgebirge und in den neuen Bundesländern.

#### 2. Wasserversorgung: (ohne Änderung, Text jedoch hier noch zur Information belassen)

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung gesichert. Die Trinkwasserversorgungsleitung liegt bereits in der Straße "Am Bühl" und in der "Karlsbader Straße" an.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist ein Ringschluss des Trinkwassernetzes von der "Frankenwaldstraße" zur "Karlsbader Straße" vorgesehen.

#### 3. Abwasser:

Text 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:	Auftraggeber:
Entwurfsverfasser Dipl Ing. Univ. Architektin Gitta Kestel	Gemeinde Untersteinach Erster Bürgermeister
1- 3	

Architekturbüro Kestel, Kulmbach