

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortenleite", Gemeinde Gerach, Landkreis Bamberg

Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat von Gerach hat in seiner Sitzung vom 27.02.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Ortenleite" zum 1. Mal zu ändern. Der Plan erhält den Namen "1. Änderung des Bebauungsplanes Ortenleite".

Die nun vorliegende 1. Änderung des o.a. Bebauungsplanes bezieht sich auf den nordöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und trifft hierfür geänderte Festsetzungen. Dies ist durch die Eintragung eines Geltungsbereiches kenntlich gemacht. Für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches gelten die bisherigen Festsetzungen weiterhin.

Der Geltungsbereich liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Gerach und ist im Westen, Norden, Osten und Süden von bebauter Ortslage umgeben. Das Plangebiet grenzt im Osten an den Grubenweg und wird durch diese Ortsstraße erschlossen. Eine Erschließung über den im südwestlichen Bereich angrenzenden Wendehammer ist nicht zulässig.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Gerach liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 143

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasste Gebiet ist ca. 0,1077 ha groß und soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

Grundlage des Bebauungsplan-Verfahrens ist die beabsichtigte Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Die Gebäude sind derzeit mit 2 Vollgeschossen (I + D) geplant.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Da der grünordnerische Fachbeitrag in den Planteil und die Begründung des Bebauungsplanes integriert ist, wird zur Bezeichnung beider Pläne zur Vereinfachung nachfolgend nur der Begriff Bebauungsplan verwandt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemeindliche Belange stehen der Bauaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Aufgestellt: Bamberg, 25.02.2021

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

