

Gemeinde Weißdorf
Landkreis Hof



**Aufhebung
des Bebauungsplanes
„Erweiterung Baugebiet Kornbergblick“**

gemäß §13 BauGB als Bebauungsplan
im vereinfachten Verfahren

Entwurf

Begründung
Gemäß §9 Abs. 8 BauGB

10.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1 Allgemein	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Städtebau	4
3.1 Städtebauliches Konzept	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4. Erschließung	5
4.1 Verkehrsanbindung	5
4.2 Ver-, und Entsorgung	5
4.2.1 Abwasserbeseitigung	5
4.2.2 Wasserversorgung	5
4.2.3 Energieversorgung	5
4.2.4 Telekommunikation	5
4.2.5 Abfallentsorgung	5
4.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	5
5. Umweltbericht	5

Übersichtskarte

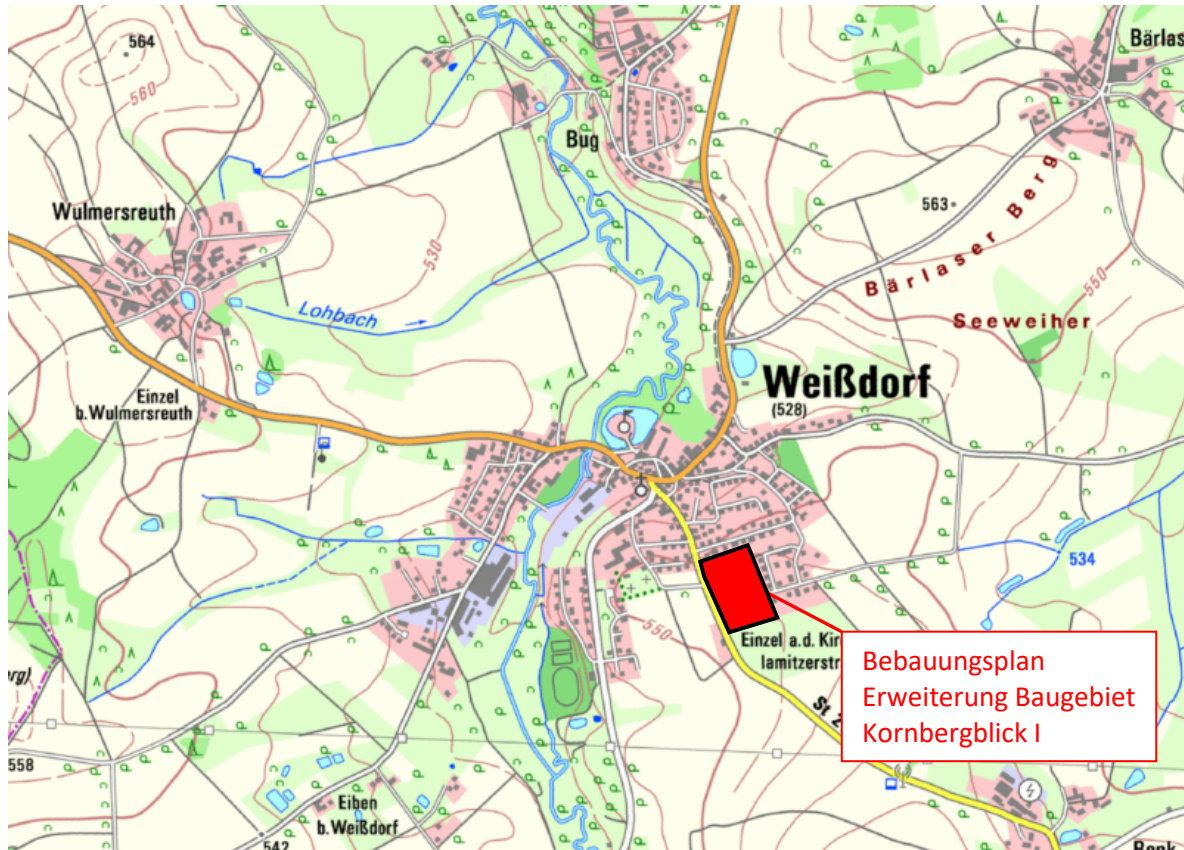


Abbildung 1:
Übersichtskarte mit Umgriff (rote Fläche), Grundlage Bayernatlas, bearbeitet Bauamt Weißdorf am 22.02.2021

1. Allgemeines

Die Gemeinde Weißdorf befindet sich im Landkreis Hof des Regierungsbezirkes Oberfranken, ca. 35 km nordöstlich von Bayreuth und ca. 20 km südlich von Hof.

Weißdorf liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 289 zwischen Münchberg und Schwarzenbach an der Saale.

Das Gemeindegebiet besteht aus den folgenden Gemeindeteilen:

- dem Pfarrdorf Weißdorf,
- den Dörfern Bärlass, Benk, Bug, und Wulmersreuth,
- den Weilern Albertsreuth, Eiben bei Weißdorf und Oppenroth,
- sowie den Einzeln Einzel a.d. Kirchenlamitzer Straße, Einzel b. Wulmersreuth, Lohmühle, Schäferei und Schallersgrün.

Für den Bereich „Erweiterung Baugebiet Kornbergblick“ hat die Gemeinde Weißdorf im Jahr 1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde mit Planstand 27.07.1994 rechtskräftig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Baugebiet Kornbergblick“ ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die durch den Bebauungsplan überplanten Grundstücksflächen sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßen Bauens. Daher soll der Bebauungsplan aufgehoben werden, um so eine weitere bauliche Entwicklung der Flächen in Anlehnung an die bestehende Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu ermöglichen.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Allgemein

Die Bauflächen des Bebauungsplanes werden im Norden, Westen und Osten durch bestehende Bebauungsstrukturen der Gemeinde Weißdorf begrenzt. Im südlichen Bereich grenzt das bestehende Wohnbaugebiet an die freie Landschaft an.

2.2 Planungsgrundlagen

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßen Bauens. Daher wird der Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Kornbergblick“ durch die Gemeinde Weißdorf aufgehoben und somit eine Bebauung gemäß § 34 BauGB in Anpassung an die bestehenden Bebauungsstrukturen ermöglicht.

3. Städtebau

3.1 Städtebauliches Konzept

Das bestehende Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut und weist nur noch eine geringe Anzahl von Baulücken auf. Gleichzeitig entsprechen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mehr den aktuellen rechtlichen Vorgaben und den Vorstellungen der Bauherren an eine moderne Gebäudegestaltung. Dies betrifft vor allem die Festsetzungen hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Kniestock.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden den Bauherren zusätzliche Möglichkeiten der Gestaltung der Baukörper gegeben, die eine Errichtung von Gebäuden entsprechend den aktuellen Nutzungsvorstellungen erlauben.

Es wird nicht mehr für erforderlich gehalten für die noch verbliebenen Grundstücke neue Regelungen durch eine Änderung des Bebauungsplans zu treffen. Da für den Bereich des Bebauungsplanes eine nahezu abgeschlossene Bebauungsstruktur besteht, ist für zukünftige bauliche Maßnahmen ein Baurecht gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gegeben. Somit besteht für den Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes weiterhin die Möglichkeit, entsprechend § 34 BauGB Baurecht umzusetzen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Erweiterung Baugebiet Kornbergblick“ verlieren auch die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird vorgegeben, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Somit besteht nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Erweiterung Baugebiet Kornbergblick“ bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine Anpassungspflicht der zukünftigen baulichen Maßnahmen an die bestehende Bebauung.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Alle baulich genutzten oder nutzbaren Grundstücke sind an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Somit ist eine ausreichende verkehrliche Anbindung sichergestellt.

4.2 Ver-, und Entsorgung

4.2.1 Abwasserbeseitigung

Die bestehenden Bauflächen werden im Mischsystem entwässert. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um eine geregelte Ableitung des anfallenden Abwassers sicherzustellen.

4.2.2 Wasserversorgung

Durch die bestehenden Leitungsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser gesichert.

4.2.3 Energieversorgung

Strom:

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass über die bestehenden Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereiches eine ausreichende Stromversorgung gewährleistet werden kann.

Gas:

Durch die bestehenden Leitungsanlagen im Bereich des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Versorgung mit Erdgas gesichert.

4.2.4 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über das bestehende örtliche Versorgungsnetz.

4.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine vom Landkreis beauftragtes Entsorgungsunternehmen. Die Zufahrt der bestehenden Grundstücke durch die verwendeten Müllfahrzeuge ist gesichert. Somit liegt eine gesicherte Abfallentsorgung auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes vor.

4.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten Bauflächen sind in Privateigentum und werden durch die Grundstückseigentümer überwiegend baulich genutzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist keine Notwendigkeit für eine Grundstücksneuregelung gegeben.

5. Umweltbericht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Aufhebung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Gemeinde Weißdorf, 10.03.2021

Heiko Hain

1. Bürgermeister