

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/465
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	14.06.2023
Aktenzeichen			

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Stadtrat	20.06.2023	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kapellenberg" in Uetzing und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes; Billigung der (geänderten) Vorentwürfe für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt / Rechtslage

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kapellenberg“ in Uetzing und die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden. Die nach § 4 Abs. 3 (Nrn. 1 – 5) BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aber ausgeschlossen sein (Beherbergungsbetriebe, auch nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Mit der Durchführung der Planung und des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens und für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Ingenieurbüro IVS in Kronach beauftragt.

Je eine erste Planfassung für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung wurde bereits in der Sitzung des Stadtrats am 18.04.2023 vorgestellt und beraten. Dabei wurde über fünf Änderungsvorschläge für den Bebauungsplan abgestimmt, von denen vier angenommen wurden. Diese wurden wie folgt in die aktuelle Planfassung zum Stand 20.06.2023 eingearbeitet:

1. Festsetzung Nr. 1.2.4 (Höhenlage): Die Erdgeschossoberkante (nur) für die oberhalb der Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke wurde von max. 1,00 m auf max. 1,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße erhöht.
2. Plandarstellung zu Festsetzung Nr. 1.3.1 (Öffentliche Straße): Diese wurde mit dem Wendehammer so nach Westen verlängert, dass auch das am weitesten im Westen gelegene Grundstück darüber erschlossen wird.
3. Festsetzung Nr. 2.2 (Fassadengestaltung): Häuser in Blockbohlenbauweise sind jetzt ebenfalls zulässig.
4. Festsetzung Nr. 2.5 (Einfriedungen): Die Höhenobergrenze von 1,80 m gilt jetzt auch für Mauern (bisher begrenzt auf 1,00 m).

Außerdem wurde die Wegeführung des sich westlich an die Erschließungsstraße/den Wendehammer anschließenden, zum Friedhof hin führenden Fußwegs (Breite 3 m, Festsetzung Nr. 1.3.3) durch das hier fallende Gelände so geändert, dass er ein wesentlich geringeres Gefälle aufweist und stufenlos (barrierefrei) ausgeführt werden kann.

Der Vorentwurf für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde entsprechend überarbeitet.

Weitere Änderungen haben sich nicht ergeben; insbesondere sind auch nach dem neuen Planentwurf Flachdächer weiterhin zulässig, wie in der Sitzung am 18.04.2023 beschlossen.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat billigt die Vorentwürfe für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Kapellenberg“ im Stadtteil Uetzing in der Fassung vom 20. Juni 2023 für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich als Aushang an der Amtstafel sowie auch online auf der Homepage der Stadt Bad Staffelstein hinzuweisen.

Anlagen:

- 1 Bebauungsplanvorentwurf Stand 20.06.2023
- 1 Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf Stand 20.06.2023
- 1 Flächennutzungsplanänderungsentwurf Stand 20.06.2023
- 1 Begründung zum Flächennutzungsplanänderungsentwurf Stand 20.06.2023

Bad Staffelstein, 15.06.2023

Gunreben
Bauamtsleiter