

Bebauungsplan



„An der Alten Wirsberger Straße II“

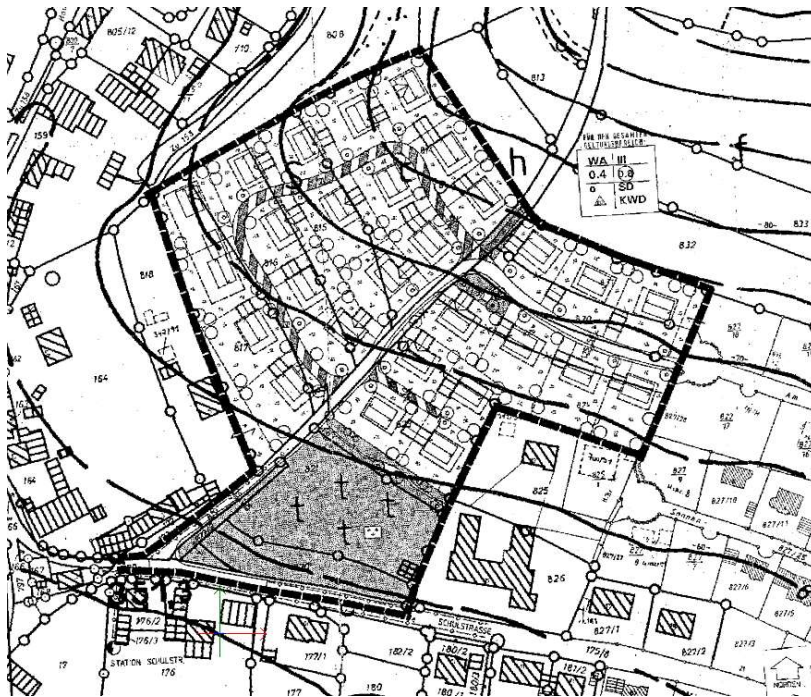
**Markt Ludwigschorgast
Landkreis Kulmbach**

**Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplans
nur gültig für Flurstück Nr. 816/20**

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

1. Lage

Der gültige Bebauungsplan-Bereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Marktgemeinde Ludwigschorgast.



Bestehender Bebauungsplan "An der Alten Wirsberger Straße II", mit einer Fläche von ca. 3,3 Hektar. Damals wurden 28 Bauparzellen mit Größen von ca. 630 m² bis ca. 1060 m² vorgesehen.

Nord



Luftbild der mittlerweile vorhandenen Bebauung. Es sind nur noch wenige Restgrundstücke unbebaut.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans betrifft nur das Flurstück Nummer 816/20 und ist auch nur für diese Flurstücks-Nummer gültig. (Rot gekennzeichnet).

Auf diesem Grundstück soll eine Nachverdichtung erfolgen.

2. Größe

Die Größe des Grundstücks, welches nachverdichtet werden soll, beträgt ca. 808 m².

3. Beschaffenheit

Das Gelände des Grundstücks weist ein Gefälle von Nordost nach Südwest auf.

C. Planungsziel- und Zweck:

Mit der Ausweisung des Baugebiets „An der Alten Wirsberger Straße II“ im Jahr 1994 konnte die Marktgemeinde Ludwigschorgast damals 28 Bauplätze als neues Bauland hinzugewinnen.

Mittlerweile sind alle zur Verfügung stehenden Baugrundstücke verkauft und größtenteils auch bereits bebaut.

Nun möchte eine junge Familie an das bestehende Elternhaus ein zusätzliches Einfamilienhaus anbauen. Hierfür wurde bereits im Jahr 2021 ein Bauantrag gestellt.

Für die Genehmigungsfähigkeit ist jedoch zunächst diese Bauleitplan-Änderung erforderlich, weshalb sich die Änderung auch nur auf das vom Bauantrag betroffene Flurstück Nr. 816/20 bezieht.

Angesichts der steigenden Grundstückspreise und der Synergieeffekte für generationsübergreifendes Wohnen auf einem gemeinsamen Grundstück ist der Wunsch zur Nachverdichtung durchaus nachvollziehbar. Dieser Ansatz stellt eine naheliegende, wirtschaftliche und ökologisch verträgliche Lösung dar.

Deshalb hat der Markt Ludwigschorgast einem Verfahren zur Änderung der Bauleitplanung zugestimmt und die erforderlichen Schritte eingeleitet.

D. Städtebauliche Zielsetzung:

Durch die geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück Nr. 816/20 wird die städtebauliche Situation nicht beeinträchtigt.

Bei dem Anbau handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachraum unter einem 38 Grad geneigten Satteldach.

Insofern fügt es sich harmonisch in die Umgebung ein. Zudem soll der Anbau im südwestlichen Bereich des Grundstücks Richtung Straße „Zur Weinleite“ hin angeordnet werden.

Somit ist auch kein Nachbar direkt betroffen.

E. Geplante, bauliche Nutzung:

Mit der weiterhin gültigen Festsetzung der Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ werden alle das Wohnen beeinträchtigenden Nutzungen aus dem Gebiet ferngehalten.

Mit der - durch die weiterhin gültige GRZ von 0,4 und ebenfalls weiterhin gültige GFZ von 0,8 - bestimmten Dichte, der Festsetzung der offenen Bauweise als „Hausgruppe“ und der maximal zulässigen 3 Wohneinheiten, wird eine Nachverdichtung des ca. 808 m² großen Grundstücks in verträglichem Umfang ermöglicht.

Aus den formulierten Anforderungen ergeben sich keine unzumutbaren wirtschaftlichen oder sonstigen Belastungen oder Benachteiligungen.

Die geänderte Ausweisung des Baurechtes ergibt eine sehr wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes.

Dadurch wird gleichzeitig auch dem Grundsatz der Bauleitplanung Rechnung getragen, mit Grund und Boden schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB 2004).

F. Erschließung:

1. Verkehrsmäßige Anbindung:

Unverändert

2. Wasserversorgung:

Unverändert. Anbindung an bestehenden Trinkwasseranschluss des Bestandsgebäudes.

3. Abwasser:

Unverändert. Anbindung an bestehenden Abwasseranschluss des Bestandsgebäudes.

4. Elektrizität und Telekommunikation:

Unverändert. Anbindung an bestehende Hausanschlüsse bzw. Beantragung eigener Anschlüsse.

5. Gasversorgung:

Derzeit nicht vorhanden. Gasversorgung liegt bis zur „Schulstraße“ an.

6. Löschwasserversorgung:

Unverändert

7. Immissionsschutz:

Unverändert bezüglich Immissionen durch Abbrucharbeiten im Steinbruch der Firma Schicker
(Lärm, ggf. leichte Erschütterungen)

Aufgestellt:

31. Mai 2022

Auftraggeber:

.....

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

.....
Markt Ludwigschorgast
Erste Bürgermeisterin