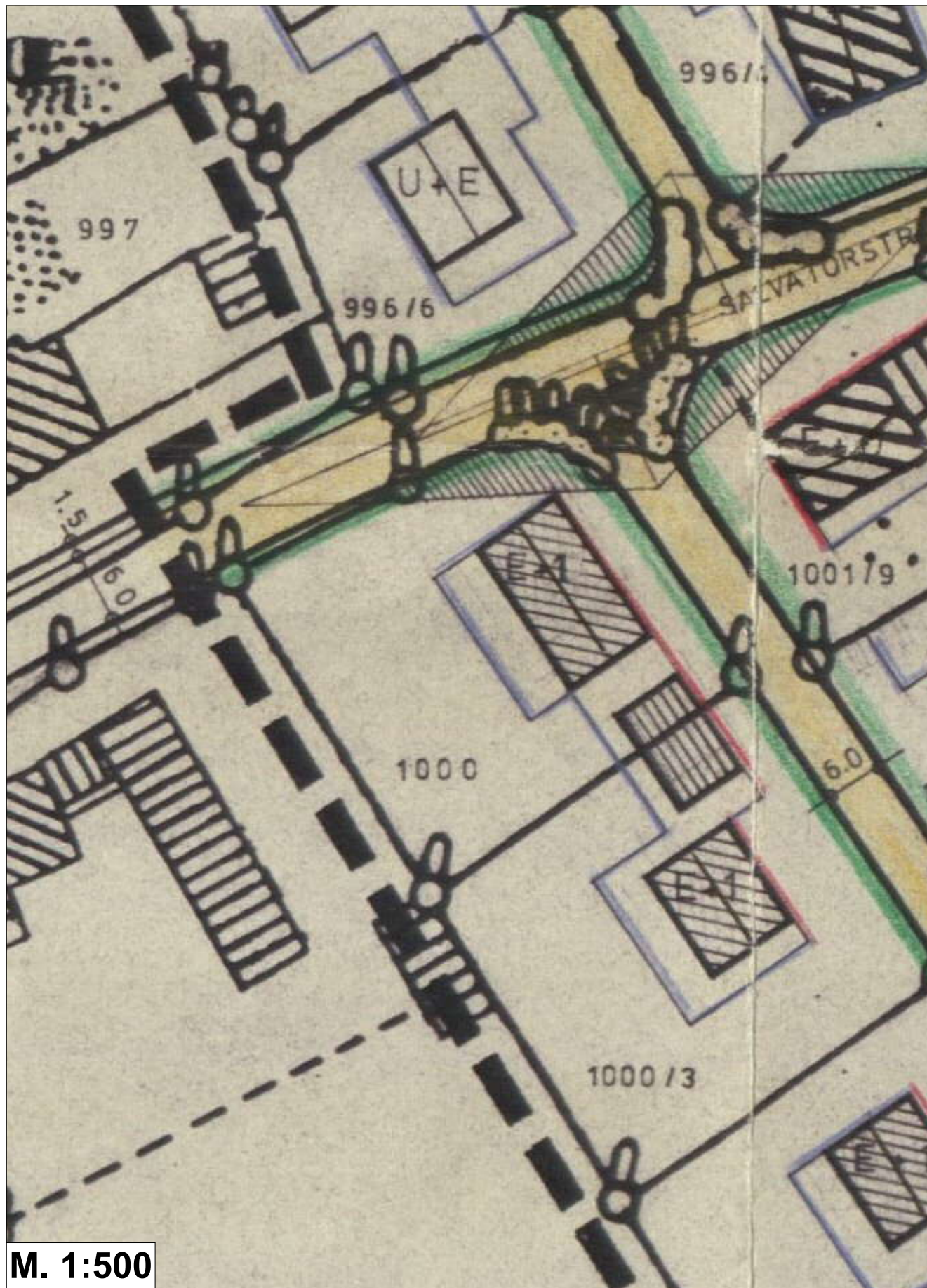


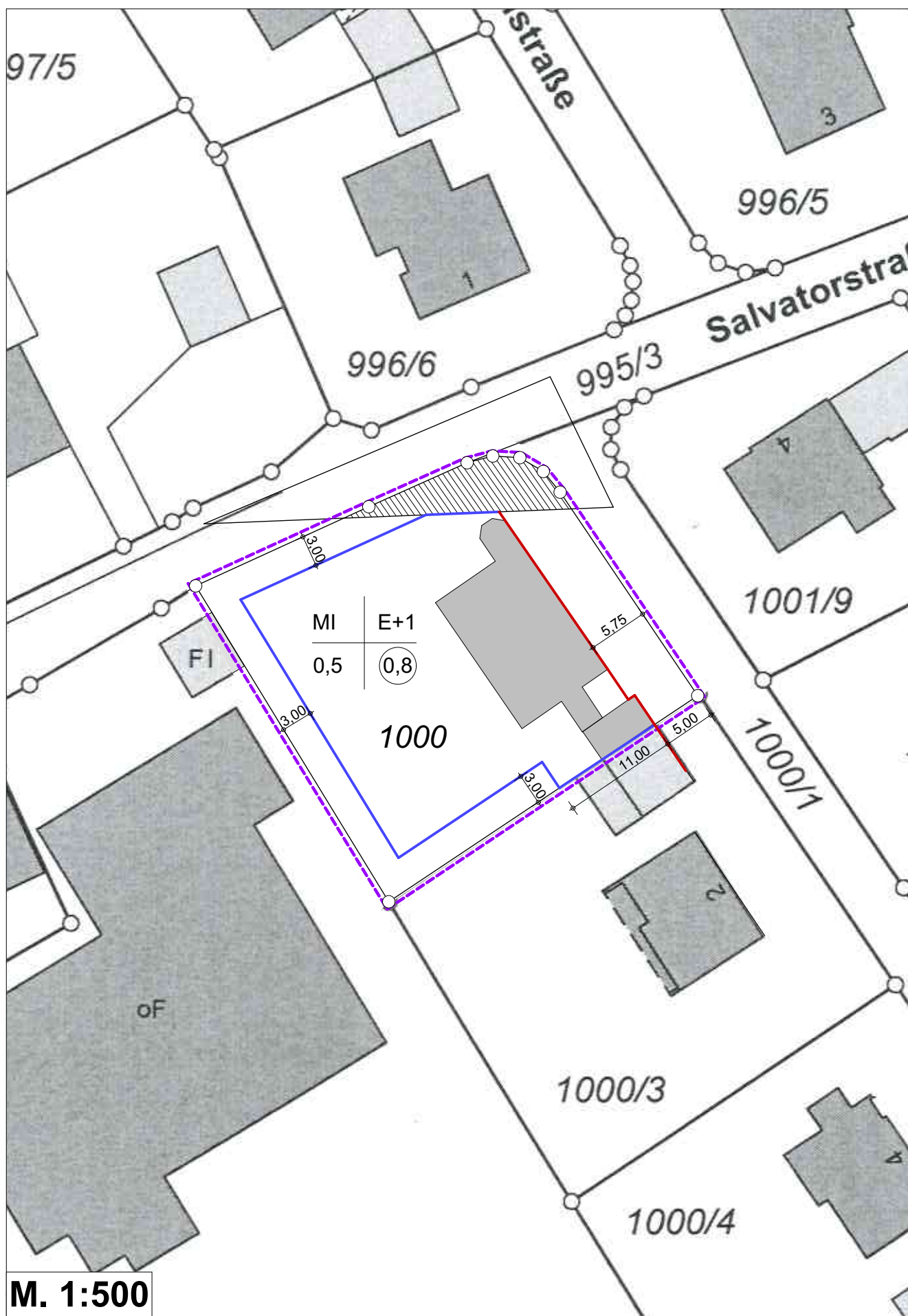
BESTAND

Ausschnitt aus dem qualifizierten Bebauungsplan 2 der Stadt Hollfeld
"Hinter dem Überlandwerk"
6. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
betr. Grundstücke Fl.Nr. 1000 der Gemarkung Hollfeld



7. vereinfachte Änderung

zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2 der Stadt Hollfeld
"Hinter dem Überlandwerk"



Begründung

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hollfeld
„Hinter dem Überlandwerk“

Planungsrechtliche Situation und erforderliche Änderungen:

Die auf dem Grundstück Flurnummer 1000 vorhandene Bebauung mit einem Wohn- u. Geschäftshaus, Gemarkung Hollfeld, soll erweitert werden und als Ärztehaus umgenutzt werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Überlandwerk“ der Stadt Hollfeld. Durch den Bebauungsplan sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und vor allem Standort, Lage und Ausführung von Bauvorhaben rechtsverbindlich geregelt werden. Es wurde ursprünglich festgelegt, dass auf dem Grundstück eine mehrgeschossige Wohnbebauung realisiert werden soll. Auf dem Flurstück 1000 steht ein Wohn- u. Geschäftshaus. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO definiert. Die Bebauungsplanänderung soll die Nutzung des Gebäudes als Ärztehaus ermöglichen. Die überplante Fläche soll als „Mischgebiet“ nach §6 BauNVO ausgewiesen werden.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

- Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,5 erhöht.
- Die Geschosflächenzahl wird von 0,45 auf 0,8 erhöht.
- Die vorgegebenen Dachausbildungen werden um die Dachform Flachdach, Neigung 0-15° erweitert.
- Die Art der baulichen Nutzung wird von „Allgemeinem Wohngebiet“ auf „Mischgebiet geändert.“
- Die Baugrenzen und Baulinien werden geändert, die bebaubare Fläche wird vergrößert.

Die geplanten Änderungen der Festsetzungen können wie folgt begründet werden:

Im Bebauungsplan ist das Grundstück sehr groß (über 1.100 m²) und die bebaubare Fläche ist relativ klein. Eine Nachverdichtung ist ohne weiteres möglich und stellt eine wirtschaftliche und ökologisch sinnvolle Möglichkeit für die Schaffung benötigter Nutzfläche dar. Aus Gründen der Ressourcenschonung ist es sinnvoll innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes nach zu verdichten, anstatt neue Naturflächen zu erschließen umso eine wirtschaftliche Nutzung und moderne, energieoptimierte Bauweise zu ermöglichen.

Die aus dem geltenden Bebauungsplan entnommenen Festsetzungen für das neue Baurecht ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung und moderne, energieoptimierte Bauweise.

Die überplanten Flächen grenzen im Westen direkt an die großflächige Supermarktbebauung an. Bei dieser handelt es sich um ein Mischgebiet gem. §6 BauNVO. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet stellt somit formal die Erweiterung des bereits angrenzenden Mischgebietes dar und ist bezüglich der städtebaulichen Situation logisch und nachvollziehbar.

Die Änderungen der Festsetzungen widersprechen den Grundzügen der vorhandenen Bauleitplanung, so dass die geplante Bebauung nur möglich ist, wenn der Bebauungsplan entsprechend geändert wird.

Die textlichen bzw. ergänzenden Festsetzungen sollen für das Baugrundstück folgendermaßen geändert bzw. ergänzt werden:

Dachausbildung:	FD 0 - 15 Grad
Grundflächenzahl:	GRZ = 0,5
Geschosflächenzahl:	GFZ = 0,8
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet

Alle nicht genannten textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Überlandwerk“ der Stadt Hollfeld bleiben unverändert.

Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da sich durch die angeführten Änderungen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

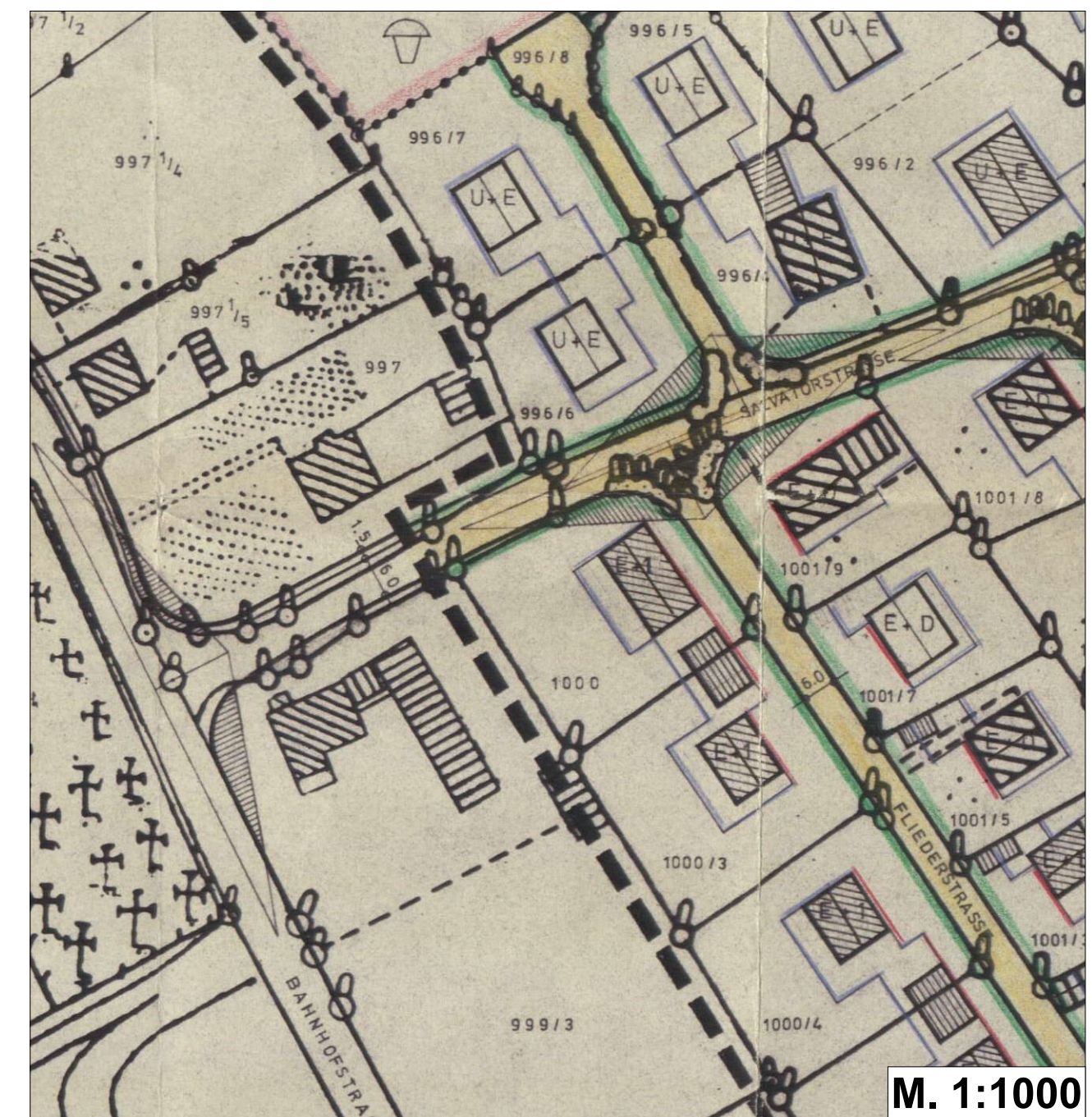
Stellplätze

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1000, Gemarkung Hollfeld, werden 23 Stellplätze geschaffen.

Hollfeld, den2016

(Siegel)

Barwisch, Erste Bürgermeisterin



Verfahrens- und Bekanntmachungsvermerke

Bebauungsplan 2 "Hinter dem Überlandwerk" der Stadt Hollfeld
7. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
betr. Flurstücke 1000

1. Der Stadtrat Hollfeld hat in der Sitzung vom **23.02.2016** die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter dem Überlandwerk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.03.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 7. (vereinfachten) Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **10.02.2016** hat mit Schreiben vom **01.03.2016** bis **09.04.2016** stattgefunden.
3. Der Entwurf der 7. (vereinfachten) Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **10.02.2016** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.03.2016** bis **22.04.2016** öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Hollfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter dem Überlandwerk" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **10.02.2016** als Satzung beschlossen.

Hollfeld, den2016

(Siegel)

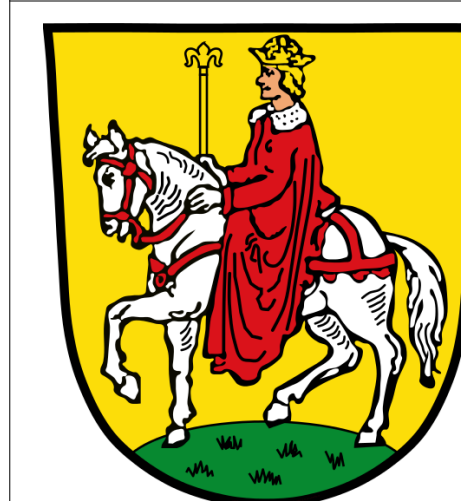
Barwisch, Erste Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss zur 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter dem Überlandwerk" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hinter dem Überlandwerk" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hollfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Hollfeld, den2016

(Siegel)

Barwisch, Erste Bürgermeisterin



Stadt Hollfeld
LANDKREIS BAYREUTH

7. vereinfachte Änderung des
BEBAUUNGSPLANS 2
"Hinter dem Überlandwerk"

Fassung vom 05.07.2016

Stephan Schwarzmann



Stephan Schwarzmann
Architektur- und Sachverständigenbüro
SCHWARZMÄNN + STAUDT
Flurstraße 1
99142 Hollfeld
info@architektur-schwarzmann.de T. 09274 9322
www.architektur-schwarzmann.de F. 09274 80122