

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan "Erlau-Süd", Gemeinde Walsdorf, Landkreis Bamberg**

### **Grundzüge der Planung**

Der Gemeinderat Walsdorf beschließt, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan in Walsdorf, Gemarkung Erlau, gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Plan erhält den Namen "Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Erlau-Süd'".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Norden und Westen von der bebauten Ortslage umgeben und grenzt im Osten und im Süden an die freie Flur. Es sollen Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Das im Geltungsbereich umfasste Gebiet weist eine Fläche von ca. 1,50 ha auf und fällt von Südwesten in Richtung Nordosten von ca. 275 m ü. NN auf 268 m ü. NN ab. Zuerst steigt es an.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von ca. 19 Baurechten vorgesehen, wobei die Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch private Stellplätze auf den Grundstücken erfolgt. Das Plangebiet wird über eine 5,5 Meter breite Straße erschlossen, die im Nordwesten an der Kreuzschuher Straße beginnt und im Südwesten wieder in diese mündet.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Erlau liegen anhand des bisher gültigen Flurkatasters innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: ---

Flurnummern teilweise: 283, 286, 286/1, 287/2, 287/3, 287/4, 288, 289/2, 294/2, 313 und 316/2

Nach der noch nicht offiziell vollzogenen Neuaufteilung liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Erlau anhand des künftigen Flurkatasters innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 532

Flurnummern teilweise: 287/3, 530, 531 und 533

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 1,457 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)</b>	<b>1,237</b>	<b>82,6</b>
<b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>0,160</b>	<b>10,7</b>
<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>0,100</b>	<b>6,7</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>1,497</b>	<b>100,0</b>

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - handelt es sich somit um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - zutreffen, ist die Planaufstellung entsprechend den dortigen Vorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Mit der Planaufstellung wird das Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner GbR in Bamberg beauftragt.

Aufgestellt: Bamberg, 05.09.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593  
e-mail:wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

