

## 2. Änderung des Bebauungsplanes "RÖTH-OST " (Teiländerung)

Fassung vom 11.02.2025

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



**RK NEXT**  
ARCHITEKTEN

Planverfasser: **RK NEXT Architekten** – **Küfner PartGmbH**  
**Hohereuth 11**  
**95448 Bayreuth**

Tel. +49 (921) 99007070  
Fax. +49 (921) 99007078

info@rk-next.de  
www.rk-next.de

## **1. Anlass der Planung**

Anlass der Bebauungsplanänderung ist das Baugesuch eines Bauwerbers, das mit den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes nicht vereinbar ist.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Änderung ist die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes und eine Nachverdichtung der Flächen mit Wohnraum für die Gemeinde Gesees. Durch die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit in Teilbereichen, soll eine bessere Ausnutzung der Bebauung des Mischgebietes (MI) ermöglicht werden. Andererseits wird durch die Reduzierung der Baugrenzen auf ein Mindestmaß, einer unverhältnismäßigen Größe der Bebauung ein Riegel vorgeschoben.

Die Änderung des, der bisherigen Planung zugrundeliegenden Leitbildes, ist lediglich gering und der planerische Grundgedanke wird für das Gebiet beibehalten. Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten und die Abweichung zum bisherigen Bebauungsplan liegt im Bereich dessen was die Planer gewollt haben.

Die städtebauliche Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Weiterentwicklung dieses planerischen Grundgedankens und hat auf den Urplan und die städtebauliche Situation als Tor zum Ort lediglich geringe Auswirkungen, weswegen die Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird.

## **3. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des allgemeinen Wohngebiets (WA) „RÖTH-OST“. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 147 und 147/7. Mit einer Gesamtgröße von ca. 2.494 qm.

## **4. Entwurfskonzept**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „RÖTH-OST“ wird in den Grundzügen der Planung beibehalten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf das oben genannte Grundstück, welches bereits ein Mischgebiet (MI) aufweist.

Auf dem Grundstück ist eine Kombination aus erdgeschossigen Gewerbeflächen und Wohnen vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss geplant.

Der bestehende Bebauungsplan sieht auf der Teilfläche eine sehr großzügige Baugrenze und II Vollgeschosse vor, die zu einer massiven Bebauung führen kann.

Der neue Entwurf sieht erdgeschossig ein Flachdach und 3 kleinteilige, an die umgebende Bebauung angepasste 2 geschossige Aufbauten mit Satteldach vor.

Die Zugänglichkeit des Grundstücks sowohl durch PKW, als auch Fußgänger erfolgt ausschließlich aus dem Norden vom Lerchenweg und tangiert das bestehende Wohngebiet nicht.

Die straßenmäßige Erschließung bzw. die Erschließung mit Strom, Wasser und Abwasser ist über die Erschließungsstraße sichergestellt und in Teilen bereits im Grundstück.

Für die Abgrenzung zur Hauptstraße und den best. Fußweg wird sowohl nach Süden, Osten aber auch Westen ein breiter Grünstreifen beibehalten, der mit einheimischen Gehölzen bepflanzt wird.

## **5. Umweltbericht**

Auf einen Umweltbericht kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden, da für das Grundstück bereits der Bebauungsplan vorliegt und die neu festgelegten Grünflächen die aus dem bestehenden Bebauungsplan übersteigen.

Für den neuen kleineren Geltungsbereich ist keine Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen notwendig, da keine zusätzlichen Eingriffe umgesetzt werden.

## **6. Kostenschätzung**

Weitere Kosten für die Erschließung des Grundstückes entstehen nicht, da das Grundstück bereits erschlossen und an die Straße angebunden ist.

Aufgestellt: 11.02.2025

Bayreuth,