

BEBAUUNGSPLAN REUSSENTEICHE

Begründung zum Bebauungsplan
2. vereinfachtes Planänderungsverfahren

Planstand 20. September 1996



Stadtbauamt Neustadt b. Coburg

Kiesewetter Dipl. Ing. (FH)

Der Bebauungsplan „Reussenteiche“ erhielt am 23.03.1996 Rechtskraft. Der Plan wurde durch das 1. vereinfachte Planänderungsverfahren in Teilbereichen geändert. Das Verfahren wurde rechtskräftig abgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) im Baugebiet „Reussenteiche“ sind teilweise so ausgewiesen, daß die Errichtung von Gerätehütten auf dem Grundstück baurechtlich nicht zulässig ist. Da die Zulässigkeit von Gerätehütten außerhalb der Baugrenzen in den Festsetzungen nicht angesprochen wird, bzw. keine Ausnahmen enthalten sind, sind diese planungsrechtlich auch nicht genehmigungsfähig. Die Nachfrage von Bürgern in anderen Baugebieten mit ähnlicher Problematik, auf ihren Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen Gerätehütten errichten zu können, veranlaßte den Stadtrat ein 2. vereinfachtes Planänderungsverfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluß hierzu wurde am 29.07.1996 in der Stadtratssitzung gefaßt. Der Stadtrat der Stadt Neustadt hat beschlossen, den Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

- außerhalb der Baugrenzen sind Gerätehütten zulässig
- bis zu einer Größe von 12 qm
- bis zu einer max. Seitenlänge von 4 m
- ein Grenzabstand von 3 m ist mindestens einzuhalten
- hiervon kann abgesehen werden, wenn von der Nachbarbebauung ein Mindestabstand von 6 m eingehalten wird
- zulässig sind Holz- und Putzfassaden
- zulässig sind neben der Ziegeldeckung auch Bitumendachdeckungen
- Dachneigung: Flachdächer sind nicht zulässig, Mindestdachneigung 8°
- grelle Farben sind nicht zulässig

Da die Anwohner der Hermann-Steiner-Straße befürchten, daß aus dem Neubaugebiet ungewollt Aufschüttungen mit Böschungen an den Grundstücksgrenzen realisiert werden könnten, hat der Stadtrat beschlossen, zur Beruhigung eine Präzisierung der Thematik durch ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Bebauungsplan hierfür wird wie folgt geändert:

Zu Punkt 8: Höhenlage der baulichen Anlage

Um eine Höhenangleichung zu Nachbargebäuden, die unterkellert sind, zuzulassen, wird im letzten Satz bei Gebäuden, die keinen Keller haben, das Wort „mindestens“ 30 cm über der Straßenhöhe eingefügt.

Zu Punkt 9: Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Grünordnung

Der Absatz, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Niveau der Straßenhöhe anzugleichen, wird durch einen Systemschnitt und den folgenden Text konkretisiert:

Von der Straße bis zum Gebäude ist das Grundstück auf Straßenniveau anzufüllen. Ausnahmsweise können in diesem Bereich zusätzlich Aufschüttungen bis zu 40 cm zugelassen werden. Für die Grundstücke zwischen der Hermann-Steiner-Straße und der Suffastraße gilt: Die Aufschüttung muß entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes in den Geländebestand übergehen. Geländeauffüllungen sind so auszuführen, daß das Kellerschoß kein Vollgeschoß wird (Art. 2 Abs. 4 BayBO).

Systemschnitt M 1 : 200 Der Systemschnitt wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Punkt 12: **Abstandsflächen** wird wie folgt neu eingefügt:

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind entsprechend zu ändern. Die Begründung zum Bebauungsplan „Reussenteiche“ hat auch weiterhin Rechtskraft und ist somit für dieses vereinfachte Planänderungsverfahren ebenso gültig. Die Änderungen des Bebauungsplanes „Reussenteiche“ sind als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Neustadt, den 26.09.1996

Stadt Neustadt bei Coburg

I. A.



Kiewewetter
Dipl. Ing. (FH)