

Stadt Neustadt b. Coburg



2. Qualifiziertes Planänderungsverfahren des Bebauungsplanes

„Am Thanner Weg III. Teil, 2. BA, Resterschließung“

Begründung

Planstand: 03.09.2012, geä. am 14.01.2013

1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat sich als Ziel gesetzt, Bauplätze für Bauwillige jederzeit anbieten zu können.

Derzeit verfügt die Stadt Neustadt noch über 24 freie Bauplätze im Stadtteil Wildenheid im Baugebiet Rödenauen. Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtgebiet Neustadt hat sich die Stadt entschlossen ein weiteres Bebauungsareal als Alternativgebiet auszuweisen. Für das Baugebiet „Am Thanner Weg, III. Teil 2. BA“ existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, allerdings wurde eine Teilfläche hiervon noch nicht umgesetzt. Es handelt sich hier um eine Arrondierung eines vorhandenen Baugebietes.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.07.2003 beschlossen, ein 2. qualifiziertes Planänderungsverfahren einzuleiten. Dieses Verfahren wurde nie vollzogen, sondern endete mit dem Aufstellungsbeschluss. Der Erwerb der notwendigen Grundstücke war zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich.

In der Zwischenzeit hat die Liegenschaftsverwaltung der Stadt den erforderlichen Grunderwerb durchführen können und somit eine erneute zeitgemäße Aufplanung des noch abzuschließenden Baugebietes ermöglicht. In diesem Zusammenhang hat sich ein vom Beschluss des Stadtrates am 07.07.2003 abweichender Verlauf des Geltungsbereiches als sinnvoll erwiesen. Weiter haben sich auch die rechtlichen Bedingungen geändert, unter anderem die EnEV 2009, das EEWärmeG usw.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt hat deshalb in seiner Sitzung am 24.04.2012 den Beschluss vom 07.07.2003 aufgehoben und den Aufstellungsbeschluss für das 2. qualifizierte Planänderungsverfahren neu gefasst. Im Zuge des Verfahrens sollen für den Bereich der neu aufzuplanenden Resterschließung die Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan aufgehoben werden. Die bereits bebaute Bebauungsplanfläche bleibt hiervon unbenommen. Die im Geltungsbereich festgesetzte Fläche ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen.

1.1 Abstimmung auf bisherige Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Rechtskraft am 23.02.1997). Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Stadt Neustadt b. Coburg gibt es einen Landschaftsplan, der in den Flächennutzungsplan integriert ist.

Im Regionalplan Oberfranken-West ist für diesen Bereich keine überregionale Planung festgehalten.

1.2 Verfahrensschritte

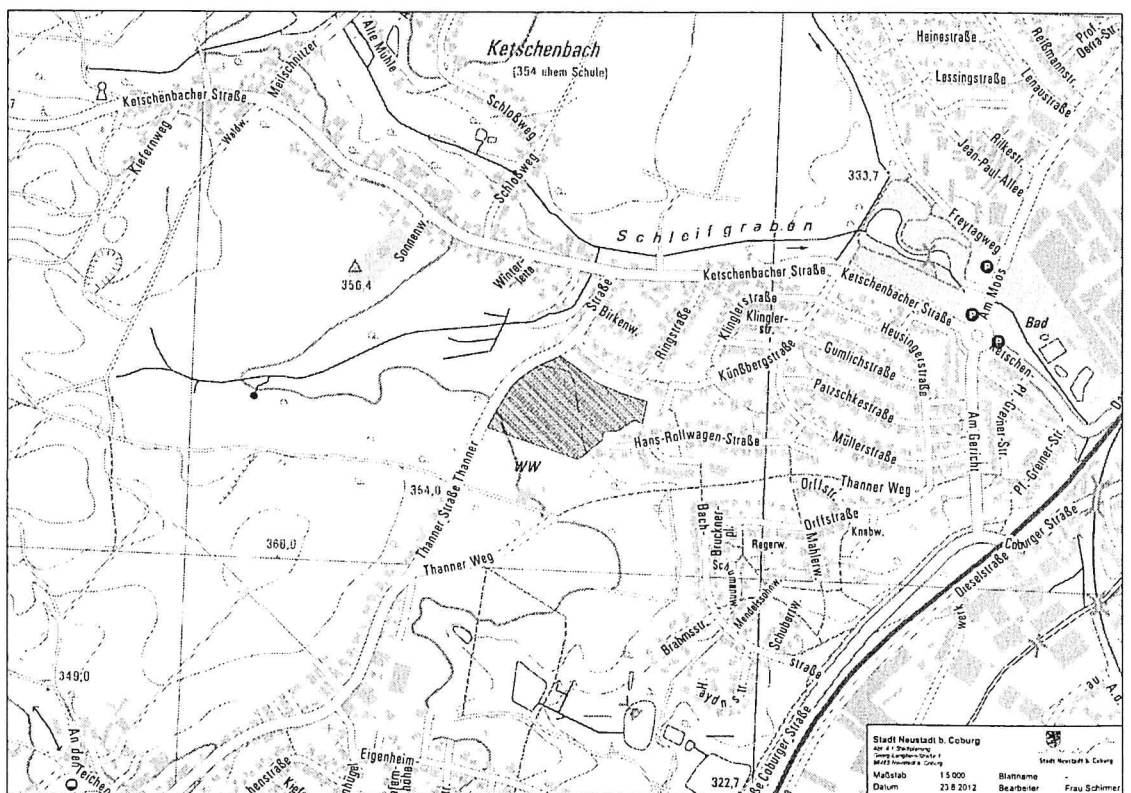
Der Bebauungsplan wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

1.3 Örtliche Gegebenheiten

Neustadt b. Coburg liegt im Nordosten des Landkreises Coburg, im Regierungsbezirk Oberfranken-West, unmittelbar an der Grenze zu Thüringen, rund 13 km von Coburg entfernt. Neustadt gehört zum Regionalen Planungsverband Oberfranken-West. Die Stadt Neustadt b. Coburg ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum Neustadt ausgewiesen.

2. Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Lage und Größe



Das Baugebiet liegt westlich der Kernstadt und beinhaltet folgende Grundstücke: FINr. 139, FINr. 141, FINr. 144, FINr. 143, Teilflächen aus der FINr. 145, 155/2, 155, 154 und aus der FINr. 153 der Gemarkung Ketschenbach.

Die Gesamtgröße der Planänderung umfasst eine Geltungsbereichsgröße von 2,93 ha, davon sind 0,36 ha Verkehrsfläche, 1,77 ha Wohnbaufläche und 0,8 ha reine Grünfläche.

Insgesamt können 32 Einfamilienhäuser errichtet werden.

2.2 Baugrund:

Neustadt gehört naturräumlich zum Obermainischen Hügelland, innerhalb des oberpfälzisch-obermainischen Hügellandes. Die vorherrschende geologische Formation ist der flachliegende, wenig zementierte Buntsandstein des Neustadt-Sonneberger Beckens. Die Böden sind überwiegend schwach humushaltig, anlehmmige Sandböden. Im Norden und zum Teil auch Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und Lehmgehalt anzutreffen. Der Baugrund weist prinzipiell eine durchschnittliche bis gute Bebaubarkeit auf.

Die Errosionsanfälligkeit der leichten Bodenarten ist hoch. Die Pufferkapazität und damit die Speicherfähigkeit der Böden für Nährstoffe ist gering, so dass die Gefahr der Gewässerbelastung durch Dünger sowie durch Bodeneintrag hoch ist.

2.3 Zum Baugebiet selbst:

Von der Topographie her handelt es sich um ein leicht zur Thanner Straße hin aufsteigendes Gelände (siehe Bebauungsplan – Höhenlinien). Das Höhengniveau bewegt sich dabei zwischen 342 und 350 m ü. NN.

Für das Baugebiet wurde ein Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro Dr. Liebermann GmbH aus Sonneberg erstellt. In der östlichen Hälfte des Baugebietes ist mit oberflächennahen Grund- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Die Ruhewasserstände wurden an sechs Punkten zwischen 1,15 m und 2,30 m eingemessen. Die sickerwasserführende Schicht unterliegt stärkeren jahreszeitlichen Schwankungen, mit Maximalwerten nach der Schneeschmelze im Frühjahr.

Den zukünftigen Grundstückseigentümern wird dringend empfohlen, vor Baubeginn, Einblick in das Baugrundgutachten zu nehmen.

Das Deutsche Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen (s. Bebauungsplan unter Festsetzungen – Hinweise Denkmalschutz und Umweltbericht – D-4-5732-0005 Turmhügel des späten Mittelalters).

2.4 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Besitz der Stadt Neustadt. Die Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt über die zuständige Liegenschaftsabteilung.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Planungskonzeption

Die Planung für dieses Gebiet hat das Baureferat / Stadtplanung übernommen. Die Ausbauplanungen erfolgen über das Büro Planungsgruppe Strunz, Bamberg.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Entsprechende Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

3.3 Bauweise und Gestaltung

Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 50 cm über der Straßenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind zu vermeiden. Stützmauern sind unzulässig. Böschungen müssen weich ins Umland übergehen. Notwendige steile Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten. Im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung und zum Außenbereich sind die natürlichen Geländehöhen beizubehalten.

Bereich A

Einzelhausbebauung mit max. I + DG, wobei DG ein Vollgeschoss sein kann.

Kniestock

Die Kniestockhöhe wird mit max. 1,125 m festgesetzt.

Dachform

Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach, ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden.

Negative Dachgauben sind unzulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Dachneigung

20° - 45°

Dachdeckung

Ziegel der Dachsteine in ortsüblichen Farben.

Baugestaltung

Für den gesamten Bereich A werden Putzfassaden festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen kleiner als 1/3 der gesamten Fassade sind zulässig. Ausnahmsweise können Gebäude in Holzbauweise mit Sichteckfassade zugelassen werden.

Bereich B

II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 17 BauNVO).

Bei zweigeschossiger Bebauung ist ein Kniestock unzulässig. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen (gemessen über OK RFB - EG).

Reine Flachdachkonstruktionen sind für die Hauptgebäude nur ausnahmsweise in Kombination mit anderen Dachformen zulässig. Diese Festsetzung greift für die Nebengebäude analog.

Gebäude mit Rundholzfassaden sind unzulässig.

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

4. **Ver- und Entsorgung**

4.1 **Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen oder gesammelt zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Eine Hausring-Dränage zur Ableitung von Sickerwasser ist, wo möglich an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet. Für die Ableitung des Regenwasserkanals in den nächstgelegenen Vorfluter ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Planunterlagen hierzu werden derzeit erstellt.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt. Die Stadtwerke Neustadt GmbH wird die Wasserversorgung des Neubaugebietes vornehmen. Der Anschluss an das städtische Netz ist problemlos möglich.

4.3 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Neustadt wird von der Stadtwerke Neustadt GmbH mit Strom versorgt. Die Stromverteilung erfolgt über das Netz der Stadtwerke GmbH.

Die Müllbeseitigung ist für Neustadt ordnungsgemäß geregelt und prinzipiell sichergestellt.

Die Stadtwerke Neustadt sind für die Gasversorgung zuständig. Alle notwendigen Gasleitungen werden im Straßenraum verlegt, so dass jedes Grundstück mit Gas versorgt werden kann.

Versorgungsleitungen für Fernsehen, Internet und Telefon werden verlegt.

Die Nutzung von Sonnenenergie, anderen regenerativen Energien, Regenwasser, Kompostierung u.ä. ist wünschenswert.

Zur Nutzung von Regenwasser wird auf folgendes hingewiesen:

Nach § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dürfen Regenwassernutzungsanlagen ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Sicherheitseinrichtung nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Ferner müssen nach § 17 Abs. 2 TrinkwV die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich gekennzeichnet und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch gesichert sein.

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung ist die Inbetriebnahme von Anlagen die keine Trinkwasserqualität haben und zusätzlich im Haushalt installiert werden der zuständigen Behörde (Landratsamt Coburg, Amt für Gesundheit) anzuzeigen.

5. Grünordnung

In den Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan integriert worden. Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan beigeheftet.

6. Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Thanner Straße und über die Hans-Rollwagen-Straße. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Ringerschließung. Die Verlängerung der Hans-Rollwagen-Straße wird einseitig mit einem Gehweg und einem Park- und Grünstreifen versehen. Der Ausbau der

gerschließung. Die Verlängerung der Hans-Rollwagen-Straße wird einseitig mit einem Gehweg und einem Park- und Grünstreifen versehen. Der Ausbau der Ringerschließung erfolgt höhengleich.

Das gesamte Gebiet wird als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Eine ausreichende Anbindung an das vorhandene Radwege- und Fußgänger-netz ist vorgesehen.

7. Emissionen

Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen hervorge-rufene Emissionen sind von der Wohnnutzung hinzunehmen.

Weiter ist die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Wasserwerkes der Stadt-werke Neustadt GmbH hinzunehmen.

8. Sicherstellung und Kosten der Erschließung

Die Erschließung der Restfläche des Baugebietes „Am Thanner Weg“ erfolgt 2013. Die Baugrundstücke sollen voraussichtlich im Herbst 2013 bebaut werden können.

Die Erschließungskosten werden auf der Grundlage der jeweils gültigen Er-schließungsbeitragssatzung auf die späteren Grundstückseigentümer umgelegt.

Aufgestellt:

Neustadt b. Coburg, den 03.09.2012, geändert am 14.01.2013


Schirmer
Architektin/Stadtplanerin
Dipl.-Ing.(FH)