

Bebauungsplan "Böhläcker und Stadtäcker"

B E G R Ü N D U N G

Z u m B e b a u u n g s p l a n

1. Vereinfachtes Planänderungsverfahren

Planstand: 07.02.1994



Aufgestellt

Stadtbauamt
Neustadt bei Coburg
Schirmer Dipl.-Ing. (FH)

1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt b. Coburg unterliegt derzeit einem gewaltigen öffentlichen Druck. Die vorhandenen Baugebiete sind großteils bereits bebaut. Neuausweisungen von Baugebieten existieren momentan außer dem Bebauungsplan "Am Brändlein" keine. Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser sind zur Zeit in Neustadt ohne die Aufstellung von neuen Bebauungsplänen nicht zu verwirklichen. Der Bausenat hatte deshalb in seiner Sitzung am 23.06.1993 beschlossen, daß der Bebauungsplan "Böhläcker und Stadtäcker" für die Ausweisung von Wohnblöcken und Reihenhäusern geeignet wäre und hier die Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens möglich sei. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.1993 daraufhin den Aufstellungsbeschuß zur 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung "Böhläcker und Stadtäcker" beschlossen.

1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

Die Stadt Neustadt b. Coburg verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Amtliche Bekanntmachung am 23. Februar 1991.

In diesem Plan ist dieses Gebiet bereits als Wohnbebauung ausgewiesen. Für die Stadt Neustadt b. Coburg gibt es einen Landschaftsplan, der in den Flächennutzungsplan integriert ist.

Überregionale Planungen bestehen für das Gebiet "Böhläcker und Stadtäcker" nicht.

1.3 Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Baugesetzbuch gem. § 13 Abs. 1 durchgeführt.

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung "Böhl-
äcker und Stadtäcker" sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geändert durch
das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt
geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) geändert durch das
Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213) zuletzt geändert
durch das Gesetz vom 28.12.1992 (GVBl S. 780)

2. Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Lage

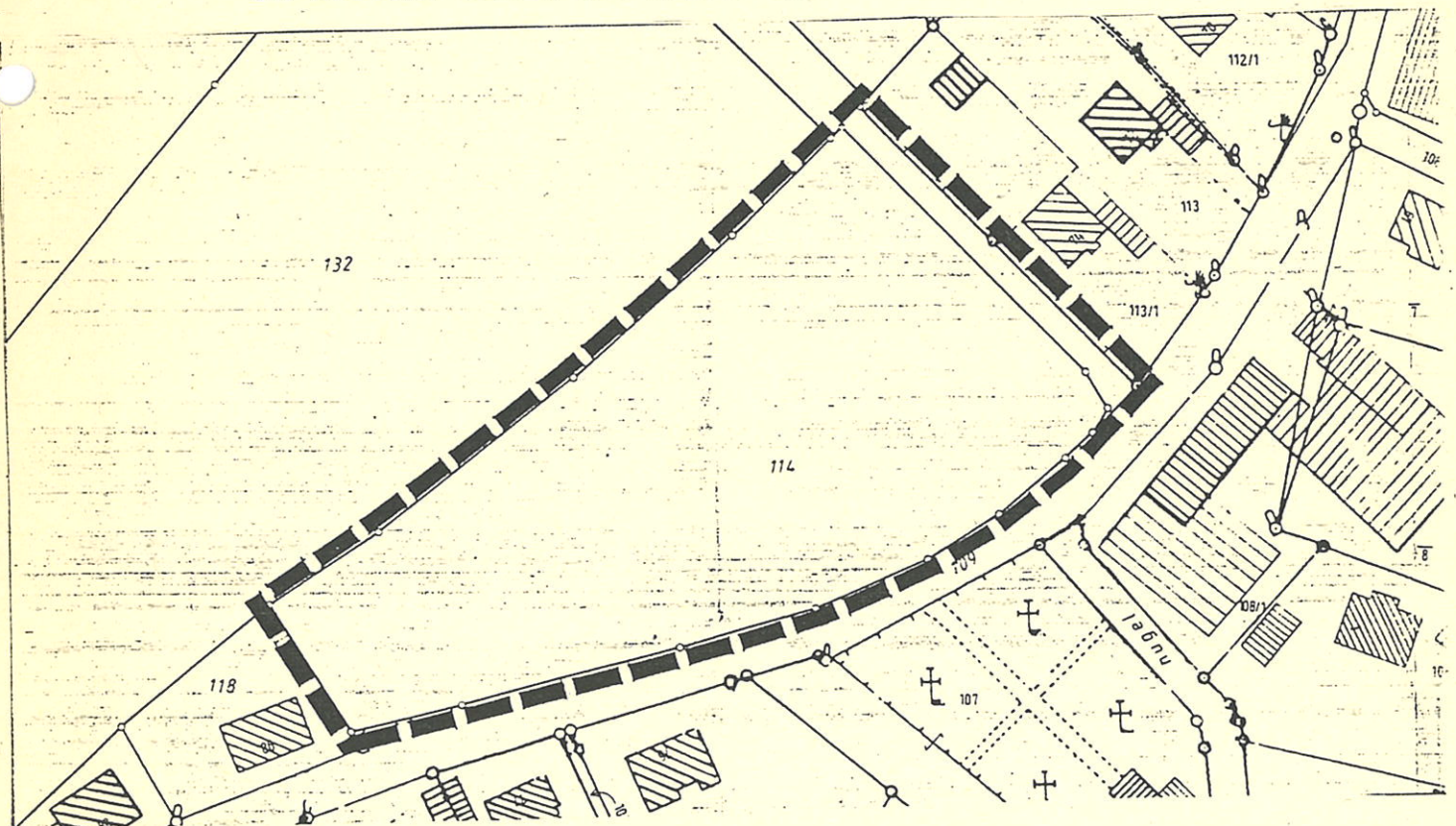
Das Baugebiet der Planänderung liegt im StT Thann,
westlich von Neustadt und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: durch die Thanner Straße

Im Osten: durch die FlNr. 113/1

Im Norden: durch die FlNr. 132, FlNr. 131

Im Westen: durch die FlNr. 118



Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 0,724 ha als WA - Fläche (Allgemeines Wohngebiet).

2.2 Grundstücksverhältnisse

Das betreffende Grundstück befindet sich bereits in Besitz der GWG Neustadt b. Coburg

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Planungskonzeption

Die Planung für dieses Gebiet hat das Stadtbauamt übernommen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Teilbereich der Änderung wird nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt genutzt:

Für das Grundstück mit der FlNr. 114 wird das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt mit 0,4.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Entsprechende Abstandsflächen sind nach BayBO Art. 6 und 7 einzuhalten.

3.3 Bauweise

Für das WA-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Das WA-Gebiet gliedert sich entsprechend der Mehrfamilienhäuser in II-dachgeschossige Bebauung auf, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß genutzt werden kann. Für die Reihenhäuser gilt ebenfalls II-geschossige Bebauung + Dachgeschoß, wobei es ebenfalls hier als Vollgeschoß möglich ist.

Im Bebauungsgebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 45 Grad Dachneigung zulässig.

Die Einfriedungen dürfen maximal 1 m nicht überschreiten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens darf nur die unbedingt notwendige Fläche versiegelt werden. Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist gesichert.

5. Eingrünung

Momentan wird das entsprechende Grundstück landwirtschaftlich genutzt. Seltene Pflanzen oder Tierarten sind bisher nicht registriert worden. Ein schwerwiegender Eingriff in die Natur und Landschaft würde in dem Fall nicht vorliegen. Die Bebauung, die zu einer Versiegelung der Flächen führen wird, darf jedoch nicht außer acht gelassen werden. Ersatzflächen müssen erworben werden, die jedoch an einem anderen Standort nachgewiesen werden müssen (Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).

6. Erschließung


Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Thanner Straße.

Aufgestellt:

Neustadt b. Coburg, den 08.02.1994

Stadtbauamt

I. A.


Schirmer
Dipl.-Ing. (FH)