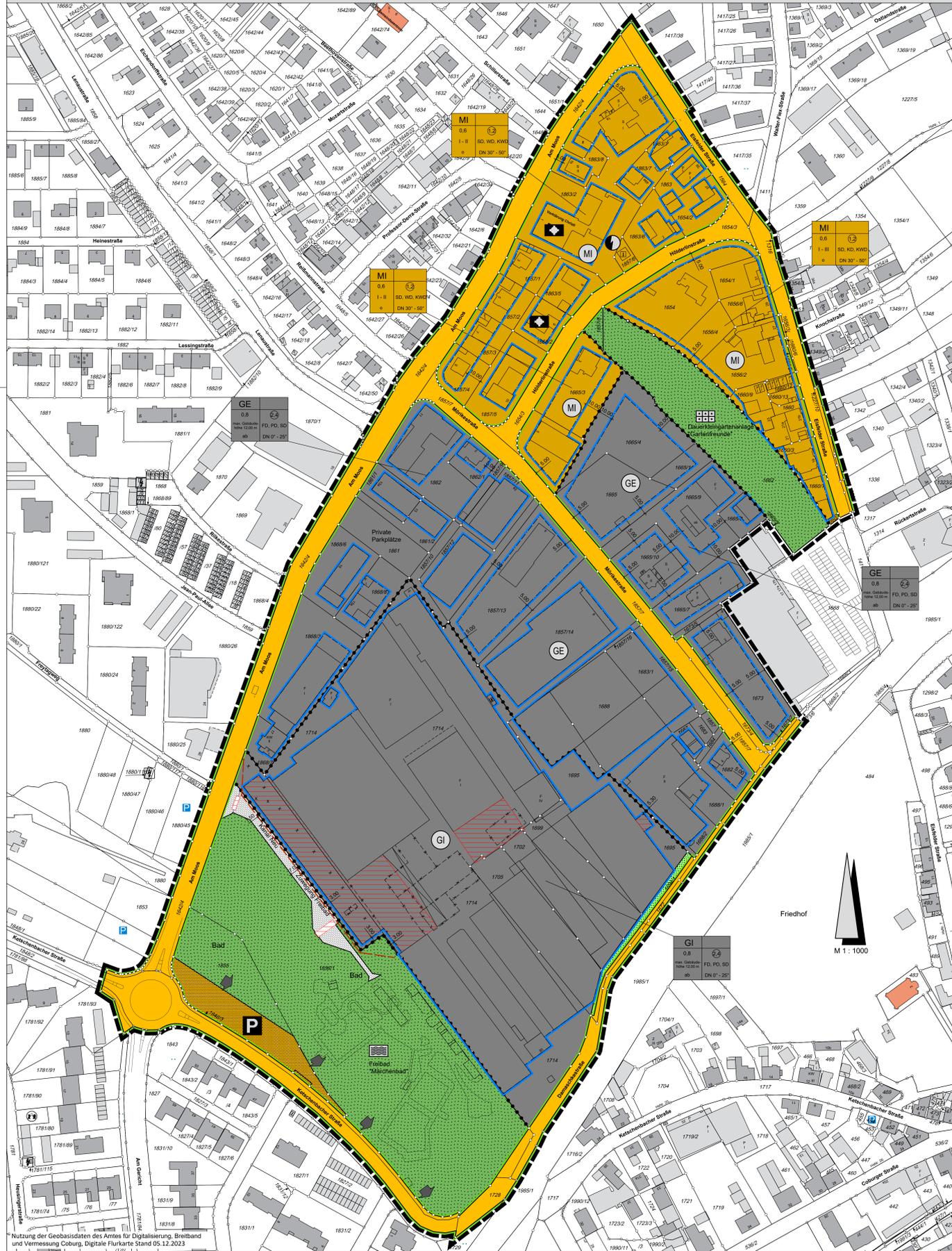


# BEBAUUNGSPLANENTWURF "AM MOOS I. TEIL"



## LEGENDE

Zeichnerische Festsetzungen:

- MI** - Art der baulichen Nutzung
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE** - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI** - Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- NI** - Nutzungsschablone
- GE** - Gemeinbedarf
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Offizielle Parkfläche
- Ver- und Entsorgung**
  - Elektrizität
- Grünflächen**
  - Dauerkleingärten
  - Freibad
  - private Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach § 4 Abs. 7 BauNVO
  - Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurnummern
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Vorgeschlagene Form der Baukörper
  - Flächenfläche
  - Vorhandene Bebauung
  - Abbruch
  - Kalt-/ Frischluftschneise

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. BEBAUUNGSPLAN

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfte und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Geländes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Geländes zugelassen werden.
- 1.2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerflächen, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind für die Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
 
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.3 Industriegebiet nach § 9 BauNVO**

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Bebauungsplänen ausdrücklich sind.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerflächen und öffentliche Betriebe und Tankstellen.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind für das Industriegebiet (§ 9 BauNVO) folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
 
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke, die Höchstgrenze bildet § 17 BauNVO.
- 3. Bauweise**

Für den Geltungsbereich wird die offene oder die abweisende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der abweisenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird bestimmt über die festgesetzten Baugrenzen. Weiterhin darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Die entsprechenden Angaben der Nutzungsbestimmungen sind zu beachten.
- Dächer**
  - Die festgesetzte Dachform ergibt sich aus der angeordneten Nutzungsschablone.
  - Die Länge der Giebel- und Zwerchgebäude darf 2/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.
- 4. Garagen, Carports und Stellplätze**

Für das Bauplan ist Einzel- oder eine Doppellänge gemäß § 12 BauNVO festgesetzt. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

  - Für Garagen, Carports und Nebengebäude mit Zweifelfahrt gibt eine Dachneigung von 20°-45°.
  - Grenzgaragenbebauungen zweier Nachbarn sind hinsichtlich der Dachneigung anzupassen.
  - Nebengebäude sind an Grundstücksgrenzen gebäudeartig zu errichten.
  - Ausnahmsweise können Garagen und Carports mit Flachdachkonstruktionen zugelassen werden. In diesem Fall sind diese zu begründen.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten, bestehende Stellplätze sind hiervon ausgenommen.
- 5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z. B. Geräteräume (max. 16 m<sup>2</sup>), sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Geräteräume sind außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie nicht größer als 16 m<sup>2</sup> (Bruttogeschossfläche) sind und ein Geräteraum von mindestens 3 m eingehaust wird. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht zugelassen.
- 6. Einfriedigungen**

**Festsetzungen Einfriedigungen Mischgebiet**

Die Einfriedigungen werden als Hecken, Stabflügelzäune, Industriemauern und Mauerwerkzäune oder Hecken im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich sowie entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auf eine max. Höhe von 1,00 m (einst. Sockel) festgelegt. Im Bereich der übrigen Grenzen sind die Einfriedigungen bis max. 1,20 m zulässig. Dies gilt nicht für die Festlegung der Höhe bei Stützwänden und Hecken. Hat gemäß des Informationsblatt "Rund um die Gartengrenze" des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz in der aktuellen Fassung.

**Festsetzungen Einfriedigungen Gewerbegebiete und Industriegebiet**

Die Einfriedigungen dürfen einschließlich eines 20 cm Zaunsockels 2,00 m Höhe nicht überschreiten. Die Wände des verwendeten Materials für die Einfriedigungen sollte dem Nutzungszweck entsprechen. Die Zäune sind mit Gelb zu befarben.
- 7. Höhenlage der baulichen Anlagen**
  - Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 0,5 m über der Höhe des natürlichen Geländes bzw. der Straßenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungsgeländes.
  - Die max. Gebäuhöhe von 12,00 m darf nicht überschritten werden.
  - Abgraben und Aufschüttungen größeren Umfangs sind zu vermeiden und auf die Zugabe-, Zufahrts- und Transportbereiche zu begrenzen. Notwendige kleine Böschungen sind gerichtet zu sichern und zu gestalten. Böschungen müssen weich in die Umrand übergehen.
  - Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen der Nachbarflächen einschließlich dahinter liegender Geländeaufschüttungen sind grundsätzlich unzulässig und können nur in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 8. Bauweise**

Neu zu errichtende Dachflächen sind mit Photovoltaik zu versehen. Extensive Dachbegrünung zur Wasserrückhaltung wird aufgrund der klimatischen Veränderungen empfohlen. Die Fassaden sind ruhig zu gestalten, wo möglich, zu begründen.
- 9. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind anzuhalten.
- 10. Entwässerung**
  - Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtheit ist vom Bauherrn durch eine Fallfilm nachzuweisen.
  - Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen (z. B. durch kombinierte Systeme mit erweitertem Speichervermögen, z. B. Mulden-Regen-Systeme). Das Niederschlagswasser sollte getrennt und zur Gartenerweiterung genutzt werden.
  - Das Versickern des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist innerhalb der Grenzen der "Niederschlagswasserfestlegungserklärung" (NWFVE) einzuschließen. Diese Verordnung sowie die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRNGW) und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRNOGW) beschreiben die erlaubten Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser. Ansonsten ist das Niederschlagswasser, wo möglich, an den Regenwasserkanal anzuschließen.
  - Für erlaubtsichere Einleitungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
  - Eine Grundwasserberührung darf nicht erfolgen.
- 11. Versorgungsanlagen**
  - Städtische Ver- und Entsorgungsanlagen sind in untriffliger Bauweise herzustellen. Bei der Erschließungsplanung sind entsprechende Trassen vorzusehen. Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Leitungen aus Kostengründen gemeinsam verlegt werden können.
- 12. Immissionsschutz**

Die Planungsgrundlagen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind zu berücksichtigen. Bei der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass die Immissionsbereiche der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA-Lärm) an den möglichen Immissionsorten eingehalten werden.
- 13. Klimaschutz**

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudeabdichtung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden. Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden. Eine unweithinliche Erzeugung sowie eine entstehende Regenwassererzeugung des Materials sind zu beachten. Die Nutzung von Regenwasser ist wünschenswert.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ..... am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt b. Coburg, den .....  
 Oberbürgermeister
- 2. Öffentliche Beteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit stattgefunden.

Neustadt b. Coburg, den .....  
 Oberbürgermeister
- 3. Billigungs- und Auslegungbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom ..... am ..... den Entwurf zur 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans gebilligt.

Neustadt b. Coburg, den .....  
 Oberbürgermeister
- 4. Öffentliche Beteiligung**

Zu dem Entwurf der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit beteiligt.

Der Entwurf der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit öffentlich ausgesetzt.

Neustadt b. Coburg, den .....  
 Oberbürgermeister
- 5. Satzungsbeschluss**

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat mit Beschluss des Stadtrats die 3. qualifizierte Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung als Sitzung beschlossen.

Neustadt b. Coburg, den .....  
 Oberbürgermeister
- 5. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zur 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Neustadt zu jeder manns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neustadt b. Coburg, ausgefertigt am .....



Nutzung der Übersichtskarte OpenStreetmap, Letzte Integration 12.10.2021

**Stadt Neustadt b. Coburg**

**Bebauungsplan**  
 "Am Moos I. Teil"  
 3. Qualifiziertes Änderungsverfahren  
 M 1 : 1000