

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Neustadt bei Coburg

Hölderlinstraße 10
96465 Neustadt

Vorhaben - und Erschließungsplan

**„ Meilschnitzer Straße 33-45 „
im Stadtteil Ketschenbach**

1. Veranlassung zur Planung

Die GWG Neustadt ist in Besitz des Grundstückes mit der Flurnummer 386/1 in der Gemarkung Ketschenbach. Dieses Gelände mit ca. 2797 qm soll mit zwei Doppelhäusern und einem Reihenhauses mit 3 Gebäuden bebaut werden. Zur Zeit wird dieses Gebiet landwirtschaftlich genutzt und liegt am Ortsrand von Ketschenbach. In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt soll dieses Grundstück im Sinne einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Bebauung der Meilschnitzer Straße erhält damit eine Ortsabrundung in Richtung Meilschnitz.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt ist dieses Gebiet als landwirtschaftliche Fläche angegeben. In einem Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. Beschaffenheit des Grundstückes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 0,2797 ha als WA - Fläche (Allgemeines Wohngebiet).

Das Baugrundstück liegt im Stadtteil Ketschenbach , nordwestlich von Neustadt und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden : durch die Fl.Nr. 387/3

Im Westen : durch die Fl.Nr. 388

Im Norden : durch die Fl.Nr. 386

Im Osten : durch die Meilschnitzer Straße Fl.Nr. 249

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Anlage 1 zu erkennen

3. Geplante bauliche Nutzung

Planungskonzeption

Die Gebäude bestehen aus dem Erdgeschoß und dem ausgebauten Dachgeschoß mit einer Dachneigung von 38° und einer Kniestockhöhe von 1,20 m (Schnittkante Außenkante Außenwand und Oberkante Dachsparren). Hieraus ergibt sich eine Traufhöhe gegenüber der Straßenhöhe von ca. 3,50 m. Die Garagen sind zwischen der Gebäudevorderkante und der Bürgersteighinterkante angeordnet. Ein Stauraum von 5,00 m ist einzuhalten. Bei den Gebäuden soll wahlweise die Möglichkeit geschaffen werden ein Kellergeschoß zu errichten oder auf den Keller zu verzichten. Beim Angebot ohne Keller erwarten wir eine starke Verringerung der Baukosten. Um jedoch die Abstellflächen zu erhalten werden dem Käufer ein Nebenraum mit 3,00 m x 3,00 m an der Garage angeboten. Die Beheizung erfolgt mit Öl und die Lagerung wird in erdverlegten Öltanks durchgeführt.

Die Planung im M 1:100 ist in der Anlage 3 (mit Kellergeschoß) und in der Anlage 4 (ohne Kellergeschoß) dargestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich wird nach § 4 BauNVO wie folgt genutzt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 386/1 wird das < Allgemeine Wohngebiet WA > festgelegt mit 0,4 .

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Lageplan - **Anlage 2** - durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Entsprechende Abstandsflächen sind nach BayBO Art. 6 und 7 einzuhalten.

Bauweise

Für das WA - Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Das WA - Gebiet gliedert sich entsprechend in Doppelhaus - und Reihenhausbebauung mit 1-geschossige + Dachgeschoß auf, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß genutzt werden kann. Im Baugebiet sind Satteldächer mit 38° Dachneigung zulässig.

Die Einfriedungen dürfen maximal 1,00 m nicht überschreiten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist in diesem Gebiet sichergestellt.

5. Eingrünung

Momentan wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt. Seltene Pflanzen oder Tierarten sind bisher nicht registriert worden. Durch eine massive Eingrünung der Grundstücke zum Ortsrand und Außenbereich wird ein schwerwiegender Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden. Die Käufer sind durch Pflanzgebote hierzu verpflichtet eine Begrünung der Randzonen durchzuführen.

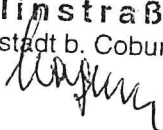
6. Erschließung

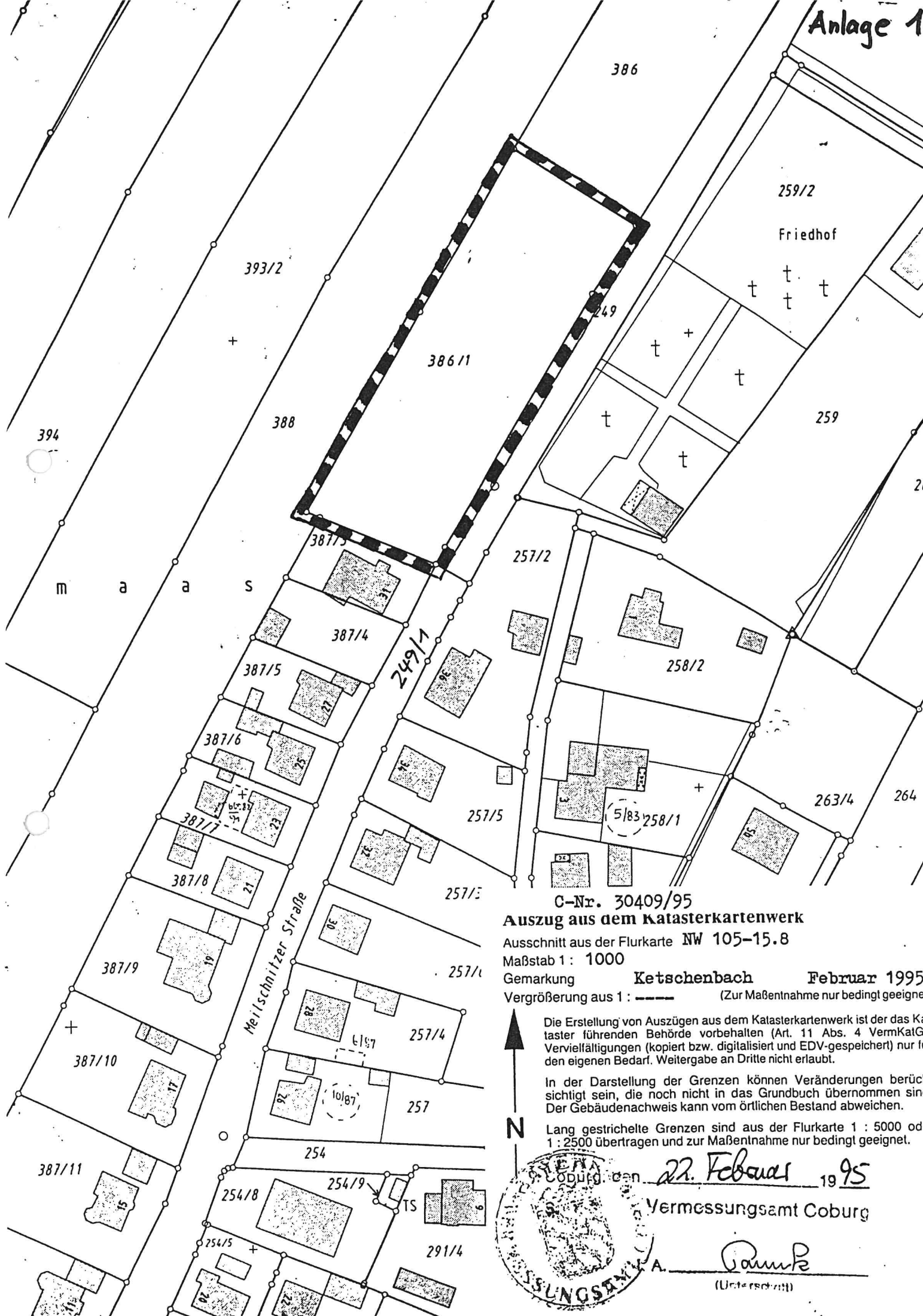
Die Verkehrserschließung erfolgt über die Meilschnitzer Straße. Ein Bürgersteig ist entlang des Baugebietes zu erstellen.

Aufgestellt:

Neustadt, den 7.11.1995

Gemeinnützige
Wohnungsbaugenossenschaft
Hölderlinstraße 10
96465 Neustadt b. Coburg e.G.





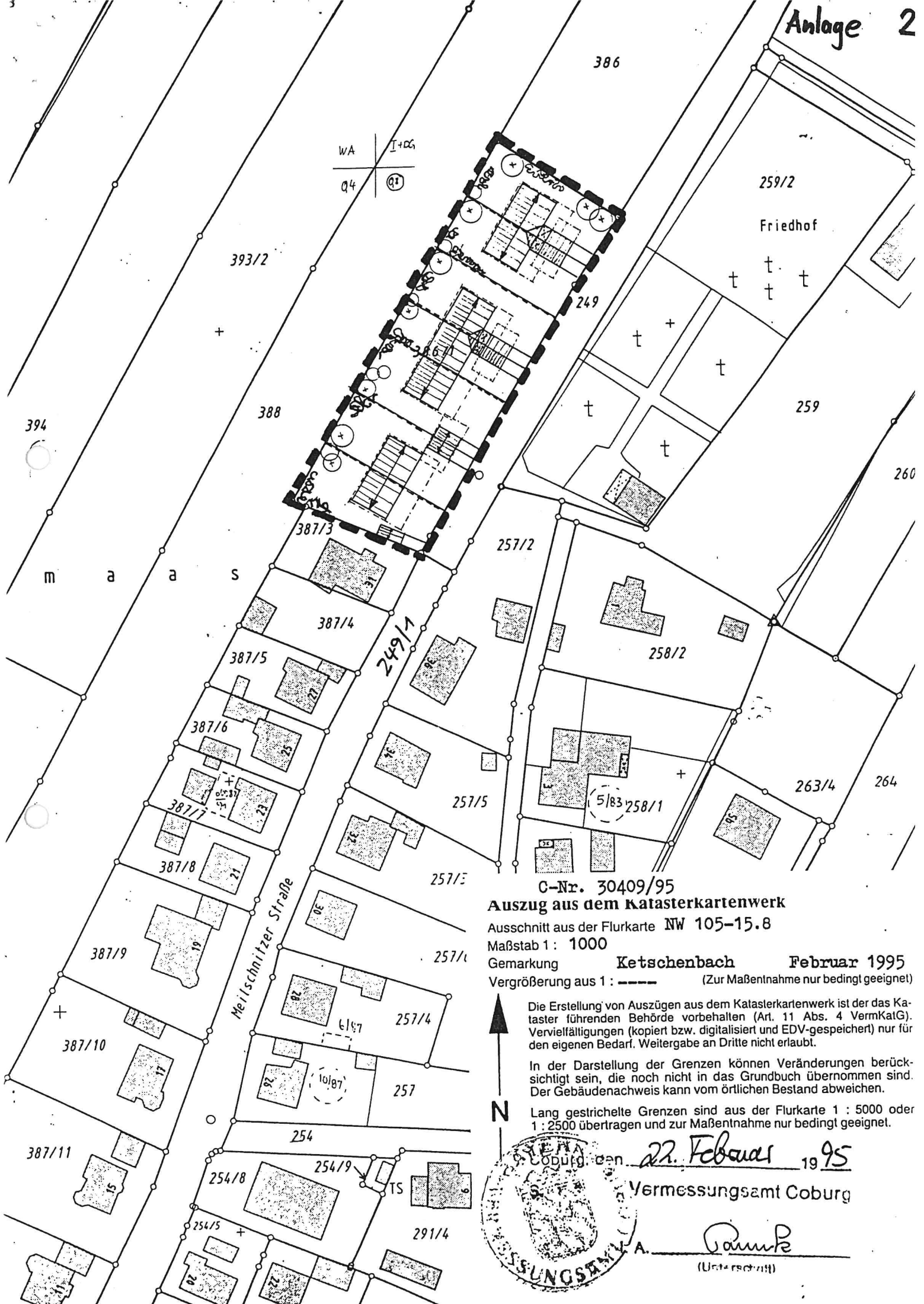
C-Nr. 30409/95
Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Ausschnitt aus der Flurkarte NW 105-15.8
 Maßstab 1 : 1000
 Gemarkung **Ketschenbach** **Februar 1995**
 Vergrößerung aus 1 : --- (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Coburg, den 22. Februar 1995
 Vermessungsamt Coburg
 [Signature]
 (Unterschrift)



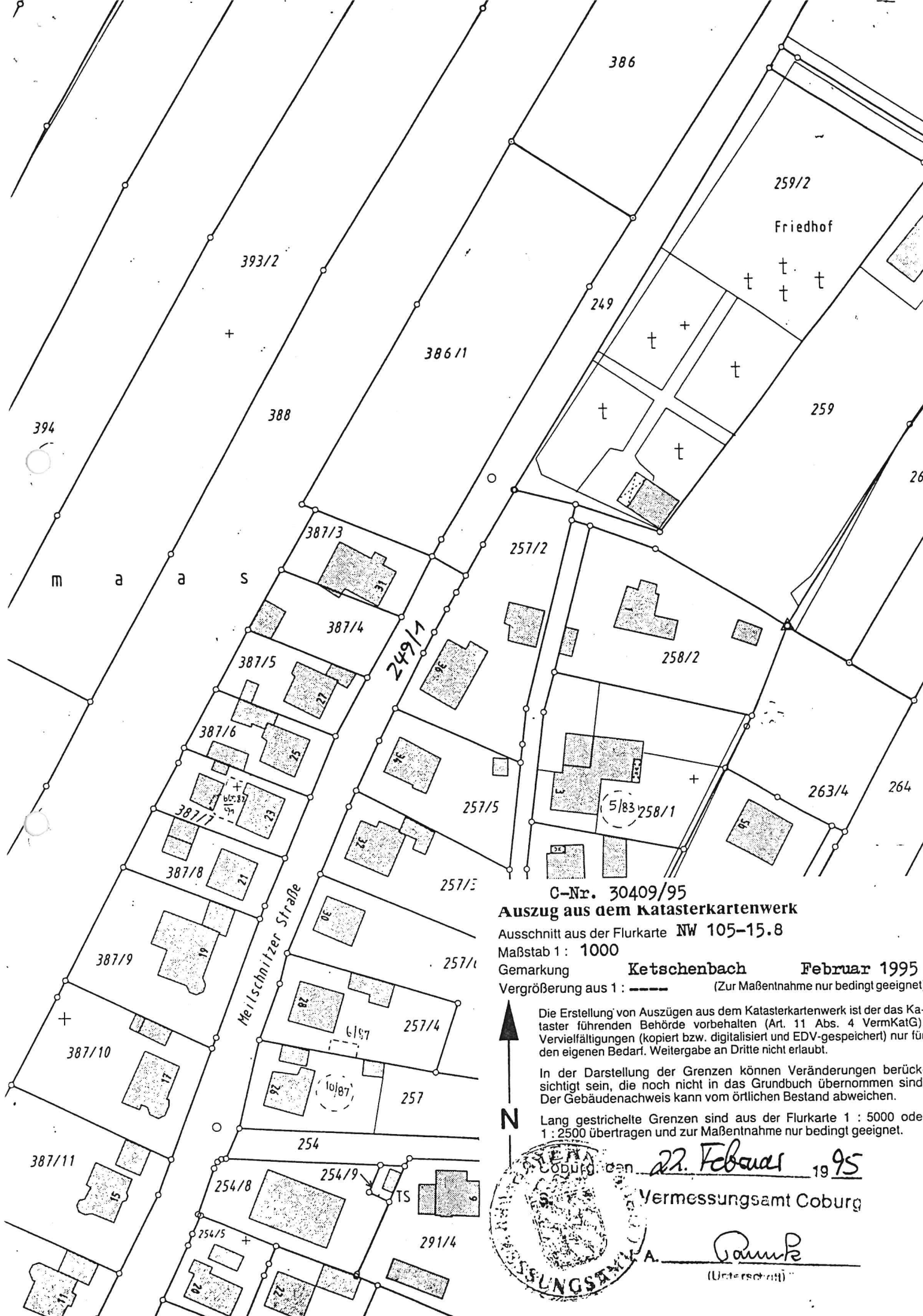
C-Nr. 30409/95
Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Ausschnitt aus der Flurkarte NW 105-15.8
 Maßstab 1 : 1000
 Gemarkung **Ketschenbach** **Februar 1995**
 Vergrößerung aus 1 : ----- (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

COBURG, den 22. Februar 1995
 Vermessungsamt Coburg
 [Signature]
 (Unterschrift)




C-Nr. 30409/95
Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Ausschnitt aus der Flurkarte NW 105-15.8
 Maßstab 1 : 1000
 Gemarkung **Ketschenbach** **Februar 1995**
 Vergrößerung aus 1 : ----- (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.


 Coburg, den 22. Februar 1995
 Vermessungsamt Coburg
 A. Rampe
 (Unterschrift)