

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Am Anger III. Teil“

PLANSTAND: 23.12.1997  
geä.: 07.10.1998



Aufgestellt:  
Stadtbauamt  
Neustadt b. Coburg  
Schirmer Dipl.-Ing. (FH)



# 1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt hat im Jahr 1992 und 1993 für die Erschließung des Behindertenwohnheim eine Erschließungsstraße nordöstlich der Mühlenstraße gebaut. Diese Erschließungsstraße erschließt neben dem Behindertenwohnheim auch weitere Grundstücke, die sich für eine Wohnbebauung eignen würden.

Ein Bebauungsplan ist daher notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung herzustellen, sowie eine rechtliche Grundlage zu schaffen, für die Erhebung von anfallenden Erschließungsbeiträgen. Der Stadtrat hat daraufhin in seiner Sitzung am 23.10.1995 beschlossen, für das Gebiet „Am Anger III. Teil“ im Neustadter Kernbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Rechtskraft am 23.02.1991).

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Grünfläche und als Fläche für den Gemeinbedarf (soziale und kirchliche Zwecke) dargestellt.

Der Bebauungsplan „Am Anger III. Teil“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund dessen, daß der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ergeben sich geringfügige Flächenverschiebungen, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung beeinträchtigen.

Im Regionalplan Oberfranken-West ist für den betroffenen Bereich Siedlungsfläche (Wohnbaufläche) dargestellt.

## 1.3 Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanverfahren wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

## 1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes „Am Anger III. Teil“ sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 /BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766).



- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) (FN BayRS 2132-1-I).

## 2. 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/Sonneberg ausgewiesen.

Durch den Wegfall der innerdeutschen Grenze ist Neustadt aus seiner isolierten Lage befreit worden und gewinnt weiter an Bedeutung bei der Fortsetzung der Entwicklungsachse nach Südthüringen als Mittelzentrum. Durch die geographisch günstige Lage gewinnt Neustadt in Bezug auf attraktives Wohnen und günstiges Entfernungsverhältnis zu den Arbeitsplätzen, dem möglichen Oberzentrum Coburg (soll im Entwurf zum LEP bereits als Oberzentrum ausgewiesen sein), aber auch zum 4 km entfernten Sonneberg, immer mehr an Bedeutung.

Neben Handel, Handwerk und Erholungseinrichtungen verfügt Neustadt auch über gute gewerbliche Arbeitsstätten (z. B. Firma Siemens, Firma Siecor).

Die Wohnbebauung von Neustadt und Stadtteilen besteht in der Regel aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden, im Innenstadtbereich finden sich drei- und teilweise auch viergeschossige Gebäude.

## 3. Beschaffenheit des Baugebietes

### 3.1 Lage

Das Baugebiet liegt im Zentrum der Stadt und wird wie folgt begrenzt:

- Im Südwesten mit den FINrn. 417, 417/2, 412, 361/1, 361/4, 350/10, in einem Teilbereich mit der Dr.-Schack-Straße.
- Im Südosten mit den FINrn. 418, 404/1, 407/1, 400, 376/1 und 376.
- Im Nordosten mit den FINrn. 376, 376/1, 374, 367 und 354.
- Im Nordwesten mit den FINrn. 358/3, 358/2, 358/1 und 352.



Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 1,42 ha. Eine Ausweisung erfolgt nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet.

### 3.2 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, anlehmige Sandböden. Im Norden und zum Teil auch Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und Lehmgehalt anzutreffen.

Die Erosionsanfälligkeit der leichten Bodenarten ist hoch. Die Pufferkapazität und damit die Speicherkapazität der Böden für Nährstoffe ist gering, so daß die Gefahr der Gewässerbelastung durch Dünger sowie durch Bodeneintrag hoch ist.

Quell- und Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt. Die vorhandenen Gräben sind in der Lage, das auftretende Oberflächenwasser abzuleiten.

Vorgeschichtliche Baudenkmäler sind nicht bekannt. Sollten bodengeschichtliche Funde zutage treten, so wird das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

#### Zum Baugebiet selbst:

Von der Topographie her ist das Baugebiet recht unterschiedlich beschaffen, vom ebenen Gelände bis hin zur steileren Böschung. Der Bereich der für eine Bebauung noch zur Verfügung steht, ist jedoch relativ eben.

### 3.3 Grundstücksverhältnisse

Alle Flächen befinden sich in Privathand.

Die Stadt wird hier im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Flächen erwerben.

## 4. Geplante bauliche Nutzung

### 4.1 Planungskonzept

Die Planung für dieses Gebiet hat das Stadtbauamt/Planungsabteilung übernommen.



#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt:

–	für das Allgemeine Wohngebiet	0,4
	für das Mischgebiet	0,5

#### 4.3 Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA-Gebiet dürfen max. zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Dachneigung für Hauptgebäude 30° - 45°. Für Garagen und Nebengebäude gilt eine Dachneigung von 22° - 45°. Die festgesetzte Dachform ist das Sattel- oder Walmdach.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden! Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen.

Für das gesamte Baugebiet werden Putzfassaden festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen.

### 5. Ver- und Entsorgung

5.1 Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist gesichert, sie erfolgt über das vorhandene Kanalsystem der angrenzenden Straßen.

Die Abwasser- und Müllbeseitigung ist für Neustadt ordnungsgemäß geregelt und prinzipiell sichergestellt.

Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wird durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet.

Der Hausmüll wird von der Stadt zur Müllverbrennungsanlage Coburg transportiert und dort entsorgt.

#### 5.2 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Neustadt wird von den Stadtwerken Neustadt (SWN) mit Strom versorgt. Die Stromverteilung erfolgt über das Netz der SWN.



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

Die Deutsche Post AG versorgt das Gebiet mit Fernsprecheinrichtungen. Es bestehen, soweit bekannt, keine Schwierigkeiten für die Neu-  
anbindung.

## 6. Eingrünung

### 6.1 Abschätzung des Eingriffes in Natur- und Landschaft

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke führt zur teilweisen Überbauung momentan gärtnerisch genutzter Flächen.

Das Gebiet weist jedoch keinerlei naturnahe Strukturen auf. Einer Bebauung im o. g. Sinne steht deshalb nichts entgegen. Die Bauträger sollten jedoch durch Ein- bzw. Durchgrünung das Wohnen attraktiver gestalten.

Als Pflanzungen sollen ausschließlich heimische Gehölze Verwendung finden, z. B. Eberesche, Linde, Esche, Eiche, Haselnuß, Ahorn, Schlehe, Hagebutte, Weißdorn usw.

## 7. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Dr.-Schack-Straße.

Die gesamte Straßenbreite beläuft sich auf 4,50 m.

Aufgestellt:  
Neustadt b. Coburg, den 23.12.1997, geä. 07.10.1998  
Stadtbauamt

I. A.

  
Schirmer  
Dipl.-Ing. (FH)