

BEBAUUNGSPLAN "AM MOOS II. TEIL"

LEGENDE

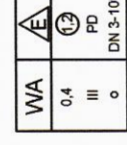
Zeichnerische Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzungscharakter

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ)

Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Pulsch

Dachneigung

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

- Grünflächen

private Grünflächen

- Pflanzen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

neu zu pflanzende Sträucher

- Sonstige Pflanzen

Flurnummern

Bestehende Grundstücksgrenzen

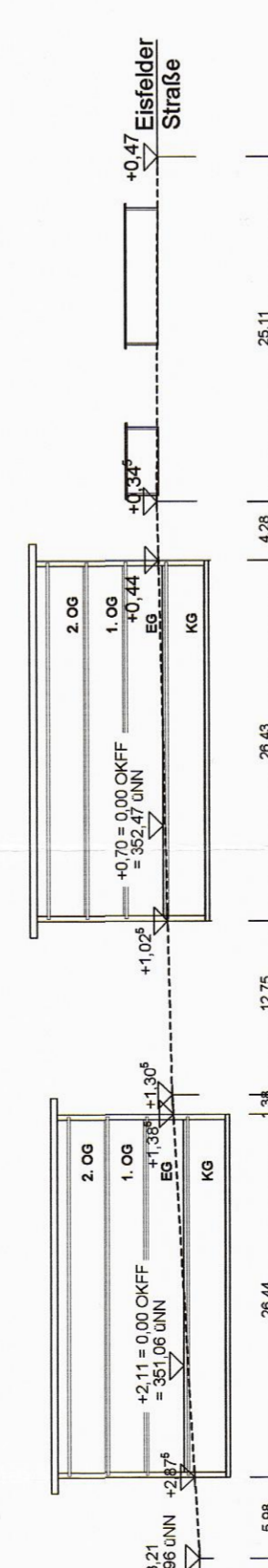
vorhandene Bebauung

Vorgeschlagene Bebauung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Nutzung der Gebietsdaten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Digitale Flurkarte Stand 12.09.2019



Systemerschnitt M 1 : 500
Schillerstraße - Eichfelder Straße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. BEBAUUNGSPLAN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Im räumlichen Geltungsbereich wird ein WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrunderfläche, die Höchstgrenze bildet § 17 BauNVO. Die entsprechenden Angaben in den Nutzungsschablonen sind zu beachten.
- Bauweise**
Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.
Dächer
Dachneigung: 3° - 10°
Dachdeckung: Folendach mit extensiver Begrünung / Bekiesung
- Garagen, Carports und Stellplätze**
Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.
Die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.
- Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einem Pulsch mit Tapetebedeckung zu versehen.
- Als Dachneigung gelten 3° - 10°.
- Abweichend können auf Antrag Garagen und Carports mit Flachdachkonstruktionen zugelassen werden.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z.B. Geräteräume (max. 16 m²), sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gartenhäuser sind außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie nicht größer als 16 m² (Bruttogrundfläche) sind und ein Grenzabstand von mindestens 3 m eingehalten wird.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht zugelassen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
- Die Höhenfestsetzung der zu errichtenden Gebäude ergibt sich aus den Festsetzungen der Straßen und Kanalleitungen und den Festsetzungen in den einzelnen Gebäuden.
- Baugestaltung**
Für das gesamte Baugebiet werden Putzfassaden festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 8 BayBO sind einzuhalten.
- Entwässerung**
- Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.
- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sicheranlagen dem Untergrund zuzuführen oder gesammelt zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser, wo möglich, in eine Grundwasserablenkung zu leiten.
- Drainagen zur Ableitung von Sicker-/ Schichtenwasser dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- Versorgungsanlagen**
- Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer 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.

11. Hinweise

Dem zukünftigen Grundstückseigentümer wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten zu beauftragen

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

Unverfügbarkeit
Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der eingesetzten Baumaterialien, der Verklebung von Bauteilen, der Verwendung von Klebstoffen, der Verwendung von Klebstoffen auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden. Regionale verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden. Eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials sind zu beachten.

Hinweis zur Nutzung von Regenwasser

Nach § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dürfen Regenwasserzunutzungsanlagen ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Sicherseinrichtung nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Ferner müssen nach § 17 Abs. 2 TrinkwV die Leitungen unterschiedlicher Versorgungsarten räumlich getrennt und eindeutig gekennzeichnet und eindeutig gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch gesichert sein.

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung

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.

Hinweis Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Sehof, oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die im Fundgebiet ausgeführt werden. Die Anzeige ist schriftlich zu machen und hat einen Anlagenplan zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsvertrages bei, so wird er durch Anzeigeantrag des Unternehmers oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen. Die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorerst freigelegt oder der Freisetzung der Arbeiten gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung die Aufstellung der 1. Qualifizierten Bebauungsplanänderung beschlossen.

2. Frühzeitige Beteiligung
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Qualifizierten Planänderung des Bebauungsplanes in der Fassung hat in der Zeit stattgefunden.

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung dem Entwurf der 1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

4. Öffentliche Auslegung
- Zu dem Entwurf der 1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit beteiligt.

5. Satzungsbeschluss
- Die Stadt Neustadt b. Coburg hat mit Beschluss des Stadtrates den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes 3. Halbsatz 2 BauGB erteilt bekannt gemacht. Der Beschluss mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Neustadt zu jeder, während der Dienststunden und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

7. Rechtskraft
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hinweis Vermessungs- und Grenzzeichen:
Vermessungs- und Grenzzeichen sind dauerhaft zu schützen und zugänglich zu halten. Dies gilt insbesondere während der Baumaßnahmen. Vermessungs- und Grenzzeichen sind vor Baubeginn beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg zu beantragen.

2. GRUNDORDNUNG

Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Grünordnung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Einzelne Gehölze sollen Verwendung finden. Zu pflanzende Bäume sollen einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitungsanlagen einhalten.

Jede umtobte Verriegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb des Baugrundstücks sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die Anpflanzung von Sträuchern und deren dauerhafte Unterhaltung wird vorgeschrieben. Z.B. Feldahorn, Trauben-Kirsche, Haselnuss, Weißdorn, Heckenkirsche, Heckenrose, Roter Hartriegel, Gelber Hartriegel, Vogeleiche, Liguster, Flieder, Schneeball, etc.

Die flächengemäßen Dächer der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

12. Inkräfttreten

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

13. Rechtliche Grundlagen des Qualifizierten Bebauungsplanes "Am Moos II. Teil" sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2786).
- Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 99) geändert.

Die Auflistung ist nicht abschließend.

Bebauungsplan

"AM MOOS II. Teil"

M 1:1.000