

# Bebauungsplan

## "Böhläcker und Stadtäcker"



**LEGENDE**

**Zeichnerische Festsetzungen**

**-Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**-Maß der baulichen Nutzung**

**WA** Nutzungsschablone

0,4 | 0,8

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschosflächenzahl

SD Satteldach

30°-45° Dachneigung

↔ Firstrichtung zwingend

**-Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

0 offene Bauweise

Baugrenzen

**-Verkehrsflächen**

St Stellplätze

GGa Gemeinschaftsgaragen

▶ Eingang

Privater Fuß- und Erschließungsweg

**-Grünflächen**

Private Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzung von Sträucher

Spielplatz

**-Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Textliche Festsetzungen**

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich wird ein WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

**2. 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 Baugrundstücke, die Höchstgrenze bildet § 17 BauNVO. Die entsprechenden Angaben in den Nutzungsschablonen sind zu beachten. Dachgeschosse können Vollgeschosse sein.

**3. Bauweise**

Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**4. Garagen und Nebengebäude**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Stellplätze auf Privatgrund sind nur vor der jeweiligen Garagenzufahrt zulässig.

**5. Einfriedigungen**

Die Einfriedigungen werden auf eine max. Höhe von 1,00 m festgelegt.

**6. Dächer**

-Für das gesamte Baugebiet gilt eine Dachneigung von 30 - 45 Grad, dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude.  
-Die festgesetzte Dachform ist das Satteldach.  
-Für das gesamte Baugebiet werden als Dachmaterial rote Ziegel oder rote Dachsteine vorgeschrieben.  
-Kniestocke über 75 cm werden ausgeschlossen. Als Oberkante gilt der Schnittpunkt Unterkante Sparren/Außenkante Außenwand. Dies gilt nicht bei Rücksprüngen in der Außenwand, deren Länge 1/3 der gesamten Wandfläche nicht überschreitet.  
-Negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Die Länge der Gauben darf ein Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.  
-Die im Bebauungsplan festgelegten Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

**7. Höhenlage der baulichen Anlage**

Die Höhenlage ist vor Ort mit dem Stadtbauamt festzulegen.

**8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Grünordnung**

-Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Als Pflanzungen sollen ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden, z.B. Eberesche, Linde, Ahorn, Haselnuß, Hagebutte, Schlehe, Eiche, Esche, Weißdorn, Hollunder, usw. Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den öffentlichen Versorgungsleitungen einzuhalten.  
-Tiefe unnotige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden.  
-Flächenbefestigung innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).

**9. Baugestaltung**

Für das gesamte Baugebiet werden Putzfassaden festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen. Es ist eine helle Farbgebung zu wählen.

**10. Abwasserentsorgung**

- Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist nachzuweisen. Aus technischen und Kostengründen wird empfohlen, jeweils 2 bzw. 4 gegenüberliegende Grundstücke zusammengefaßt über einen Schacht an den öffentlichen Kanal anzuschließen.  
- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dächern über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen.

**11. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

**12. Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes "Böhläcker und Stadtäcker" sind:**

-das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
-das Baugesetzbuch - Maßnahmenengesetz (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)  
-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 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) und  
-die Bayerische Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.04.1994 (GVBl. S. 210)

### VERFAHRENSVERMERKE

**1. Verfahrensbeginn**

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates zur 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG am 27. Sep. 1993

Neustadt b. Coburg, den 30. Mai 1994

In Vertretung: Oberbürgermeisterin (Waltz) 2. Bürgermeister

**2. Bürger- und TÖP-Beteiligung**

- Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 15. März 1994

- Beteiligung der betroffenen Bürger an der Bauleitplanung gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 15. März 1994

Neustadt b. Coburg, den 30. Mai 1994

In Vertretung: Oberbürgermeisterin (Waltz) 2. Bürgermeister

**3. Satzungsbeschluss**

- Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10 BauGB am 09. Mai 1994

Neustadt b. Coburg, den 30. Mai 1994

In Vertretung: Oberbürgermeisterin (Waltz) 2. Bürgermeister

**4. Bekanntmachung**

- Rechtmäßigkeit der Bebauungsplanänderung durch ortsübliche Bekanntmachung vom 28. Mai 1994

Neustadt b. Coburg, den 30. Mai 1994

In Vertretung: Oberbürgermeisterin (Waltz) 2. Bürgermeister

**Stadt Neustadt b. Coburg**

**Stadtbauamt Planungsabteilung**

Georg-Langbein-Straße 1, 96460 Neustadt b. Coburg  
Tel.: 09568/810 Durchwahl: 81401 Fax: 09568/81222

**1. Bebauungsplanänderung**

**"Böhläcker und Stadtäcker"**

M 1:1000

Entwurf: Lersmacher/Schirmer Gezeichnet: Heym

Datum: 7.02.1994

Geändert: 19.05.1994 Heym