

# BEBAUUNGSPLAN " M u p p b e r g e r W e g ä c k e r "

Ortsteil Fürth am Berg

Begründung zum Bebauungsplan

Planstand 15. Juli 1997



Stadtbauamt Neustadt b. Coburg

Kiesewetter Dipl. Ing. (FH)

## 1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 **Veranlassung zur Planung**

Den Anlaß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtteil Führt am Berg geben die Anfragen von mehreren ortsansässigen Dorfbewohnern zum Neubau von Einfamilienhäusern. Die Nachfrage für Baugrundstücke im Einfamilienhausbereich lassen auf einen dringenden Bedarf in nächster Zeit schließen.

Um eine geordnete Dorfentwicklung zu gewährleisten, hat das Stadtbauamt die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

### 1.2 **Abstimmung auf bisherige Planungen**

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

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „ Mupperger Wegäcker “ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Für die Stadt Neustadt bei Coburg gibt es einen Landschaftsplan, der in den Flächennutzungsplan integriert ist.

Im Regionalplan Oberfranken-West (4) ist für den betroffenen Bereich keine Ausweisung getroffen.

### 1.3 **Verfahrensschritte**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

### 1.4 **Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes „Mupperger Wegäcker“**

- 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 das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO), (FN BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 01.06.1994

## 2. Örtliche Gegebenheiten

Neustadt bei 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 und ist, vorbehaltlich der Übereinkunft mit dem Land Thüringen als Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Durch den Wegfall der innerdeutschen Grenze ist Neustadt aus seiner isolierten Lage befreit worden und kann bei Fortsetzung der Entwicklungsachse nach Südthüringen als Mittelzentrum weiter an Bedeutung gewinnen. Durch die geographisch günstige Lage gewinnt Neustadt in Bezug auf attraktives Wohnen und günstiges Entfernungsverhältnis zu den Arbeitsplätzen, dem Oberzentrum Coburg, 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 Sיעor ).

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

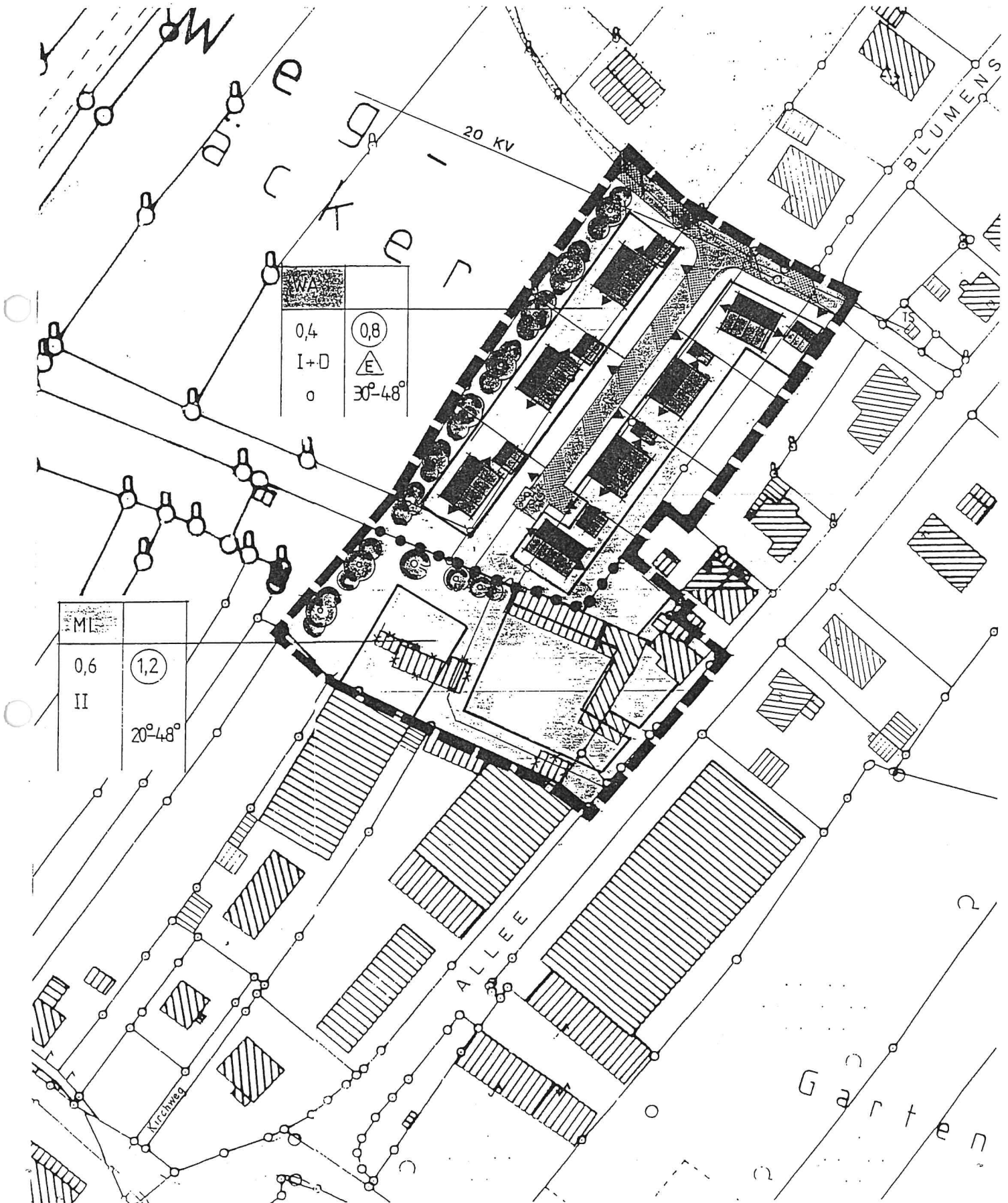
### 3.1 Lage

Das Baugebiet liegt im Stadtteil Führt am Berg südöstlich von Neustadt und beinhaltet folgende Grundstücke:  
Fl.Nr. 497, 502, 501/3, 501/2, 501, 500/4, 500/2, 500, Teilflächen aus Fl.Nr. 500/3, 494, 406, 511 und 505

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 0,93 ha.

Davon sind: 0,86 ha bebaute Fläche (incl. privater Grünflächen )  
0,07 ha Straßenfläche

# Baugebiet „Mupperger Wegäcker“ Lageplan



### 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 humushaltige, 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.

### 3.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privater Hand. Ein Erwerb der Baugrundstücke für den Wohnbereich durch die Stadt ist vorgesehen.

## 4. Geplante bauliche Nutzung

### 4.1 Planungskonzeption

Die Planung für dieses Gebiet hat das Stadtbauamt übernommen.

### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Bereich der zu erschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet und im Bereich der gewerblichen Baufläche nach § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen dargestellt.

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.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt max. I+DG (wobei DG ein Vollgeschoß sein kann)

Für den Bereich Mischgebiet gilt max. II Vollgeschosse.

Die Traufhöhe wird auf max. 6,00 m ab OK natürliches Gelände festgesetzt.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der BayBO sind einzuhalten.

#### 4.3 Bauweise

Für den als WA-Gebiet ausgewiesenen Bereich ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Garagen können an der Grundstücksgrenze entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO errichtet werden.

Stellplatzflächen sind versickerungsfähig zu gestalten.

Es gilt eine Dachneigung von 30 - 48 Grad, für Garagen und Nebengebäude im MI-Bereich kann die Dachneigung auf min. 20 Grad herabgesetzt werden, wenn keine gestalterischen Bedenken bestehen. Der Kniestock beträgt max. 75 cm im Bereich der I+D - geschossigen Bebauung, im Bereich der II - geschossigen Bebauung ist kein Kniestock zulässig. Als Oberkante Kniestock 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 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach.

Die im Bebauungsplan festgelegte Firstrichtung ist ausgenommen für Kleingaragen und Nebengebäude zwingend einzuhalten.

Für das gesamte Baugebiet werden als Dachmaterial rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine vorgeschrieben.

Für das gesamte Baugebiet werden Putzfassaden oder rotes Sichtmauerwerk als Klinker- oder Backsteinfassade festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen sowie Verschieferungen sind zulässig. Ausnahmsweise können Gebäude in Holzbauweise mit Sichtholzfassade zugelassen werden.

#### 4.4 Einfriedungen und Eingrünung

Sichtbare Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mittels eines senkrechten Lattenzaunes ( möglichst unbehandelt ) oder Hecken sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m-zulässig.

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

Es sollten wasserdurchlässige Beläge bei den Wegen verwendet werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund soll das Niederschlagswasser möglichst versickert werden.

Für die vier östlichen Parzellen wird ein Haus- und Straßenbaum in der nord-westlichen Ecke des jeweiligen Grundstücks festgesetzt.

Je 400 qm Grundstücksfläche muß ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Der Haus- und Straßenbaum ist hier mit anzurechnen.

Bei der Auswahl der Pflanzen ist sowohl auf heimische Arten als auch auf standortgerechte geachtet werden.

Zur freien Landschaft hin wird die Anlegung einer Vogelschutzhecke mit ausschließlich heimischen Gehölzen gefordert.

## 5. Ver- und Entsorgung

Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen. Die Anlagen sind im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Die Entsorgung der Grundstücke erfolgt über Dreikammergruben deren Überlauf an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen wird.

Der Hausmüll wird von der Stadt Neustadt gesammelt und im Müllheizkraftwerk entsorgt.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

Die Anbindung an Fernsprecheinrichtungen der Deutschen Telekom ist gegeben.

Die Nutzung von regenerativen Energien, Regenwassernutzung, Kompostierung u.ä. sind wünschenswert.

## 6. Eingrünung

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

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes führt zu einer teilweisen Überbauung bisher nicht bebauter Flächen. Das Gebiet ist zur Zeit teilweise landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Wiese genutzt. Die Umwandlung dieser Flächen in Bauflächen stellt somit keinen erheblichen Eingriff in die Natur dar. Es ist jedoch darauf zu achten, daß der Übergang der Bebauung zur Landschaft durch Anlegen eines Grüngürtels naturnah gestaltet wird. Als Pflanzen sollen ausschließlich heimische Gehölze Verwendung finden, z.B. Eberesche, Eiche, Linde, Esche, Buche, Ahorn, Haselnuß, Schlehe, Hagebutte, Weißdorn, u.s.w.

## 7. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Blumenstraße aus über eine verkehrsberuhigte Stichstraße.

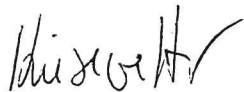
## 8. Sicherstellung und Kosten der Erschließung

Die Erschließungskosten werden auf der Grundlage der jeweils gültigen Erschließungsbeitragsatzung auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Neustadt bei Coburg, den 15.07.1997

Stadtbauamt

I.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kiese Wetter', with a stylized flourish at the end.

Kiese Wetter

Dipl. Ing. (FH)