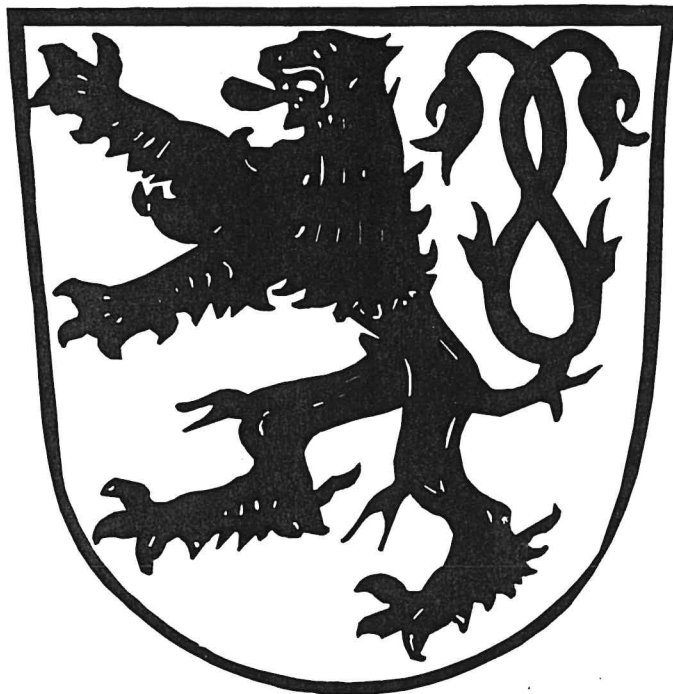


# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„Rödenauen, 2. Teil“

PLANSTAND: 22.04.1999



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

## 1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat sich als Ziel gesetzt, Bauplätze für Bauwillige jederzeit anbieten zu können.

Die Grundstücke des Baugebietes „Rödenauen, 1. Teil“ sind zum Großteil vergeben. Um vorausschauend den weiteren Bedarf gerecht zu werden, ist deshalb im Stadtrat am 27.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rödenauen, 2. Teil“ beschlossen worden.

Als Pilotprojekt versucht die Stadt erstmals in einen Bebauungsplan innovatives Bauen zu integrieren. Den Bürgern sollen damit bauliche Freiheiten ermöglicht werden, die sie in einem Standardbaugebiet nicht finden.

### 1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Rechtskraft am 23.02.1997). Ein 13. qualifiziertes Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde durchgeführt, rechtswirksam am 15.08.1998.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Rödenauen 2. Teil“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Im Regionalplan Oberfranken-West ist für diesen Bereich keine überregionale Planung festgehalten.

### 1.3 Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

#### 1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung „Rödenauen, 2. 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 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 gewinnt bei der Fortsetzung der Entwicklungsachse nach Südthüringen als gemeinsames Mittelzentrum Neustadt/Sonneberg. 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 Siecor, usw.).

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 und Größe

Das Baugebiet liegt im Stadtteil Wildenheid im Norden von Neustadt und beinhaltet folgende Grundstücke:

Teilfläche der Flur Nr. 175, Teilfläche der Flur Nr. 178, Flur Nr. 178/2, Teilfläche der Flur Nr. 179, Teilfläche der Flur Nr. 180, Teilfläche der Flur Nr. 180/2, Flur Nr. 174, Teilfläche der Flur Nr. 173, Teilfläche der Flur Nr. 1215, Flur Nr. 1177, Teilfläche der Flur Nr. 1178, 1179 und 1180.

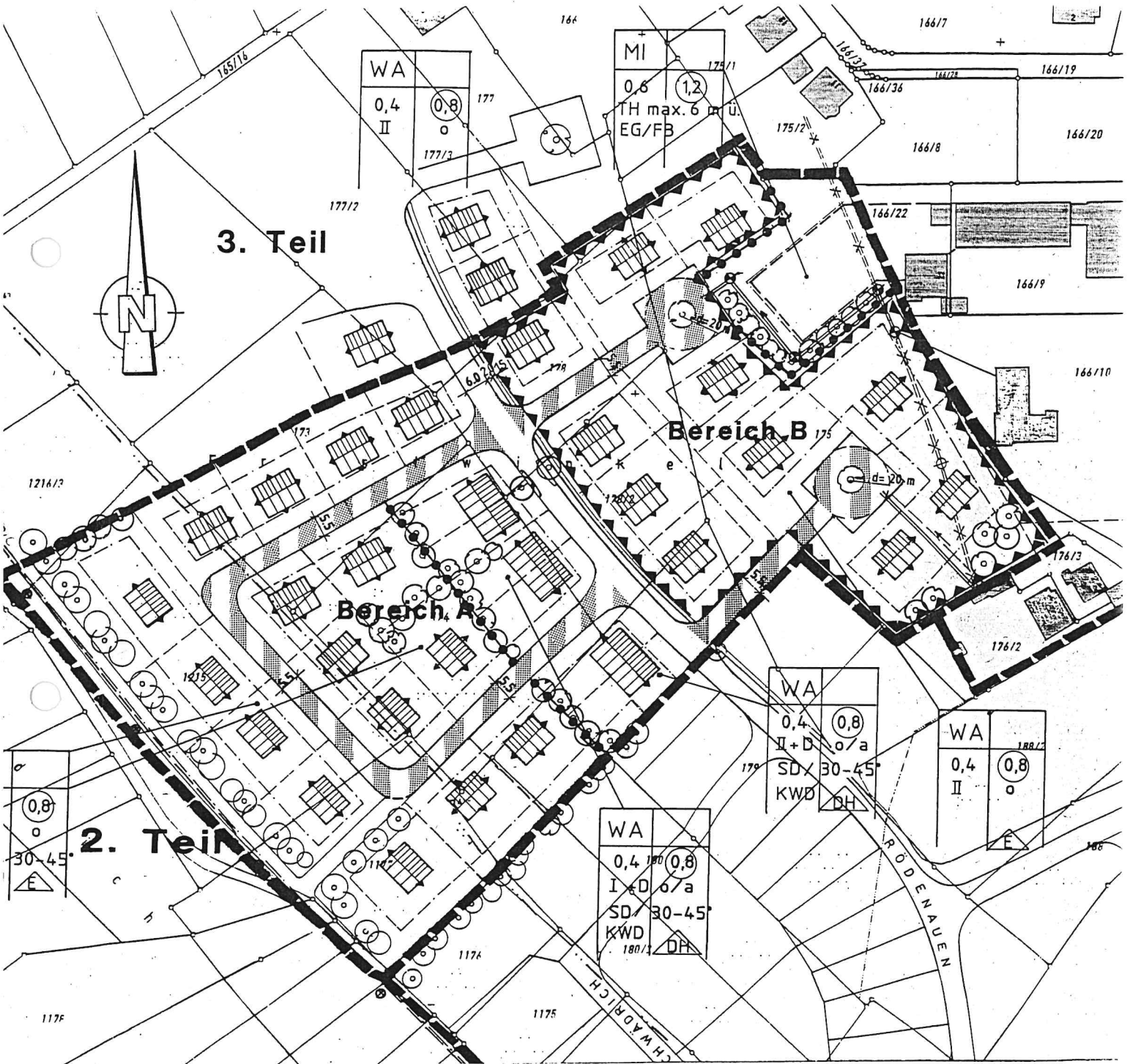
Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 5,01 ha.

Davon sind 2,43 ha bebaute Fläche (incl. privater Grünflächen)

0,41 ha Verkehrsfläche

0,17 ha Mischgebiet

Baugebiet „Rödenauen, 2. Teil“ 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 humushaltig, anlehmige Sandböden. Im Norden und zum Teil auch Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und Lehmgehalt anzutreffen. Der Baugrund weist prinzipiell eine durchschnittliche bis gute Bebaubarkeit auf.

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

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 handelt es sich um ein leicht, zur Röden hin abfallendes, Gelände.

### 3.3 **Grundstücksverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil in städtischer Hand.

## 4. **Geplante bauliche Nutzung**

### 4.1 **Planungskonzeption**

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

### 4.2 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO und § 6 BauNVO ausgewiesen.

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

#### 4.3 **Bauweise und Gestaltung**

Für den Geltungsbereich ist die offene und abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Grundwasser zu rechnen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit max. 70 cm über der Straßenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

Der Bebauungsplan ist gegliedert in den Bereich A (herkömmlicher Bebauungsplan) und in den Bereich B (innovatives Bauen).

##### **Bereich A**

##### **Einzelhausbebauung mit max. I + DG, wobei ein Vollgeschoß sein kann**

<b>Traufhöhe</b>	Für den Bereich A wird die Traufhöhe (gemessen an der Abtropfkante der Dacheindeckung) auf max. 3,35 m über Erdgeschoßfußboden festgesetzt. Die Kniestockhöhe wird mit max. 1,125 m festgesetzt.
<b>Dachform</b>	Satteldach, Krüppelwalmdach, ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden.
<b>Dachneigung</b>	30° - 45°
<b>Dachdeckung</b>	Ziegel oder Dachsteine in ortsüblichen Farben

##### **Baugestaltung**

Für den gesamten Bereich A werden Putzfassaden, rotes Sichtmauerwerk als Klinker- oder Backsteinfassade oder Natursteinverkleidungen festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen kleiner als 1/3 der gesamten Fassade sind zulässig. Ausnahmsweise können Gebäude in Holzbauweise mit Sichtholzfassade zugelassen werden.

##### **Bereich B**

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO u. § 17 BauNVO)

Bei zweigeschossiger Bebauung ist ein Kniestock unzulässig. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen (gemessen über EG-FB).

Reine Flachdachkonstruktionen für die Hauptgebäude sind unzulässig, in Kombination mit anderen Dachformen möglich.

Gebäude mit Rundholzfassaden sind unzulässig.

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

## 5. **Ver- und Entsorgung**

### 5.1 **Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen, oder gesammelt zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Eine Hausring-Drainage zur Ableitung von Sickerwasser an den Regenwasserkanal ist zulässig.

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

### 5.2 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt.

### 5.3 **Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Neustadt wird von der Stadtwerke GmbH mit Strom versorgt. Die Stromverteilung erfolgt über das Netz der Stadtwerke GmbH.

Die Müllbeseitigung ist für Neustadt ordnungsgemäß geregelt und prinzipiell sichergestellt.

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

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 für Wohnzwecke führt zu einer teilweisen Überbauung bisher nicht bebauter Flächen. Das Gebiet ist zur Zeit teilweise landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Wiese genutzt. Das Gebiet selbst weist jedoch keinerlei naturnahe Strukturen auf. Kleinstrukturen sowie Einzelbäume oder Strauchgruppen sind nur vereinzelt vorhanden. Die Fläche bietet sich daher für eine Bebauung an, ohne daß von einem schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft gesprochen werden muß. Die Umwandlung dieser Flächen in Bauflächen stellt somit keinen erheblichen Eingriff in die Natur dar.

Pro Grundstück sollte im Vorgartenbereich ein kleinkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Entsprechend der nachfolgenden Liste: Zierkirsche, Hochstamm-Zierapfel, eßbare Eberesche, Kugelhorn, Kugelrubienien, Rotdorn-Hochstamm, Blumenesche, kleinkronige Linden.

Die Anpflanzung einer Vogelschutzhecke zur Rödenaue hin mit heimischen Gehölzen wird vorgeschrieben, z.B. Eberesche, Eiche, Linde, Esche, Buche, Ahorn, Haselnuß, Schlehe, Hagebutte, Weißdorn, u.s.w..

## 7. Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Heidestraße und soll später an die Breslauer Straße angeschlossen werden. Die Straße wird einseitig mit einem Gehweg und einem Park- und Grünstreifen versehen. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen mit Wendehammer und einer Schleife.

Das gesamte Gebiet wird als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Eine ausreichende Anbindung an das vorhandene Radwege- und Fußgänger-Netz ist vorgesehen.

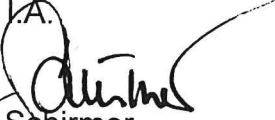
## 8. Sicherstellung und Kosten der Erschließung

Die Stadt Neustadt b. Coburg erschließt derzeit den ersten Bauabschnitt „Rödenauen, 1. Teil“. Die Erschließung des zweiten Bauabschnittes „Rödenauen, 2. Teil“ erfolgt anschließend.

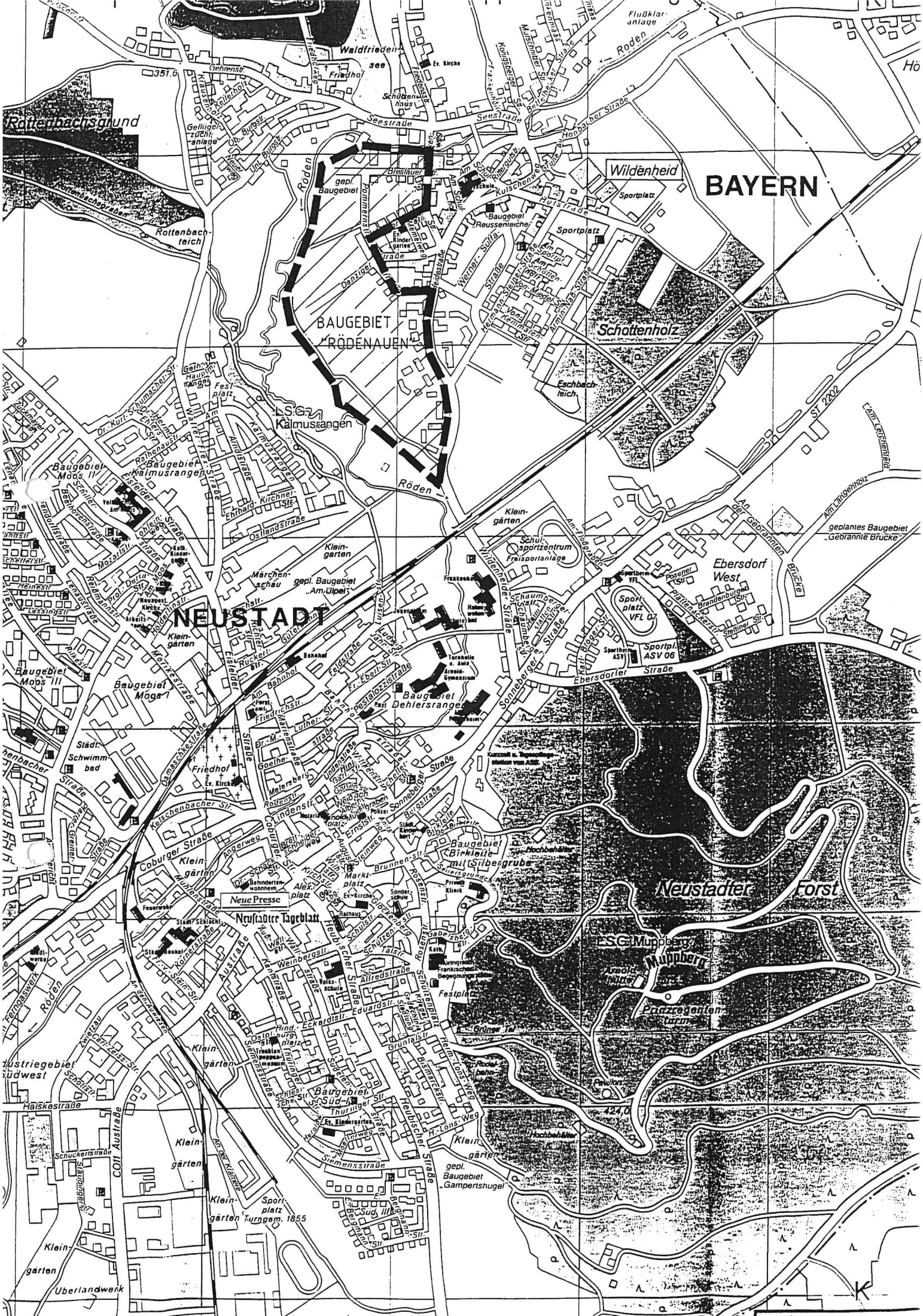
Die Erschließungskosten werden auf der Grundlage der jeweils gültigen Erschließungsbeitragsatzung auf die späteren Grundstückseigentümer umgelegt.

Aufgestellt:  
Neustadt b. Coburg, den 22.04.1999  
Stadtbauamt

v.A.



Schirmer  
Dip. Ing. (FH)



Rottenbachgrund  
Rottenbachteich  
357.6

BAYERN

Baugebiet  
RÖDENAUEN

Wildenheid

Schottenholz

NEUSTADT

Ebersdorf West

Neustädter Forst

Mupberg

Praxiventil-turm

Industriegebiet südwest

gepl. Baugebiet Gampertshugel

geplantes Baugebiet  
„Gabrannle Brücke“