

STADT NEUSTADT B. COBURG

# BEGRÜNDUNG

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN

„Rödenauen, 3. und 4. Teil“

Planstand: 08.08.2000

geändert: 16.10.2001

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.

Für das Baugebiet Rödenauen ist ein Gesamtrahmenplan erstellt worden. Die Bebauungspläne „Rödenauen, 1. und 2. Teil“ sind rechtskräftig. Die Baugebiete werden derzeit verwirklicht. Die Grundstücke im Einfamilienhausbereich sind in den Baugebieten „Rödenauen, 1. Teil“ und „Rödenauen, 2. Teil“ bereits vergeben. Der Bebauungsplanentwurf „Rödenauen, 5. Teil“ ist zwischenzeitlich rechtskräftig geworden. Für das Baugebiet „Rödenauen, 5. Teil“, sind für 13 zur Verfügung stehende Einfamilienhäuser, 14 Reservierungen registriert. Um vorausschauend dem weiteren Bedarf gerecht zu werden, ist deshalb im Stadtrat am 24.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rödenauen, 3. und 4. Teil“ beschlossen worden.

### 1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

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

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Rödenauen, 3. und 4. 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

Der Bebauungsplan wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

#### 1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes „Rödenauen, 3. und 4. Teil“ sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137).
- 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).

#### 1.5 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 genießt den Status einer Sonderstellung, sie ist im Landesentwicklungsplan als ein gemeinsames, länderübergreifendes Mittelzentrum Neustadt / Sonneberg ausgewiesen, oberzentrale Funktionen werden derzeit durch die Landesregierung geprüft.

Durch den Wegfall der innerdeutschen Grenze ist Neustadt aus seiner isolierten Lage befreit worden und gewinnt bei der Fortsetzung der Entwicklungssachse 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 und dem Mittelzentrum Sonneberg, immer mehr an Bedeutung.

Neben Handwerk, Handel, Dienstleistungsgewerbe verfügt Neustadt vor allem über bedeutende Arbeitsstätten im Bereich des produzierendes Gewerbe. Zu nennen sind insbesondere folgende Branchen: Elektrotechnik, Glasfaserindustrie, Spielwarenindustrie sowie Kunststoff/Papier/Glas verarbeitende Betriebe.

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.

## 2. Beschaffenheit des Baugebietes

### 2.1 Lage und Größe

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

FINr. 1216/2, Gemarkung Neustadt, FINr. 1207, Gemarkung Neustadt, FINr. 1208, Gemarkung Neustadt, FINr. 1209, Gemarkung Neustadt, FINr. 1210, Gemarkung Neustadt, FINr. 1217, Gemarkung Neustadt, FINr. 166/20, FINr. 166/8, FINr. 175/2, Teilfläche der FINr. 166/28, FINr. 175/14, FINr. 175/1, FINr. 166/26, FINr. 166/25, FINr. 166, FINr. 177, FINr. 177/3, FINr. 177/2, FINr. 173, FINr. 172, FINr. 1216/3, FINr. 1216/2, FINr. 171/1, FINr. 170/13, Teilfläche der FINr. 1220/1, Teilfläche der FINr. 169/8, Teilfläche der FINr. 169/9, Teilfläche der FINr. 165/16, FINr. 171, FINr. 170/8, FINr. 170/7, FINr. 170/6, FINr. 170/5, FINr. 170/4, FINr. 170/3, FINr. 170/2, FINr. 170/12, FINr. 170, FINr. 170/11, FINr. 170/9, Teilfläche der FINr. 169/7, Teilfläche der FINr. 169/6, Teilfläche der FINr. 169/5, Teilfläche der FINr. 169/4 und die Teilfläche der FINr. 169/3. Die Flurnummern ohne nähere Bezeichnung gehören alle zur Gemarkung Wildenheid.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 8,27 ha.

Davon sind 4,99 ha Wohnbaufläche (inkl. privater Grünflächen)  
2,10 ha Verkehrsfläche (ohne Geh- und Radweg)  
1,18 ha RÜB, RRB



## 2.2 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 zu Tage 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.

## 2.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privater und öffentlicher Hand.

## 3. Geplante bauliche Nutzung

### 3.1 Planungskonzeption

Die Planung für dieses Gebiet hat das Stadtbauamt/Stadtplanung übernommen. Der Grünordnungsplan wird von der Planungsgruppe Strunz, Bamberg, erstellt.

### 3.2 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.

### 3.3 Bauweise und Gestaltung

Für den Geltungsbereich ist die offene 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.

Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind zu vermeiden. Stützmauern sind unzulässig. Böschungen müssen weich ins Umland übergehen. Notwendige steile Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten. Im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung und zum Außenbereich Rödenaue sind die natürlichen Geländehöhen beizubehalten.

#### Bereich A

Einzelhausbebauung mit max. I + DG, wobei DG ein Vollgeschoss sein kann.

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe (gemessen an der Abtropfkante der Dacheindeckung) wird auf max. 3,35 m über Erdgeschossfußboden festgelegt. Die Kniestockhöhe wird mit max. 1,125 m festgesetzt.

#### Dachform

Satteldach, Krüppelwalmdach, ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden.

#### Dachneigung

30° - 45°

#### Dachdeckung

Ziegel der Dachsteine in ortsüblichen Farben.

#### Baugestaltung

Für den gesamten Bereich 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 Nr. 3 BauNVO und § 17 BauNVO)

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

Reine Flachdachkonstruktionen sind für die Hauptgebäude nur ausnahmsweise in Kombination mit anderen Dachformen zulässig. Diese Festsetzung greift für die Nebengebäude analog.

Gebäude mit Rundholzfassaden sind unzulässig.

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

## 4. **Ver- und Entsorgung**

### 4.1 **Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für den Bereich des Mischsystems muss für den gesamten Stadtteil Wildenheid das vorhandene Regenüberlaufbecken (RÜB) nach den neuesten wasserrechtlichen Gesichtspunkten vergrößert bzw. erweitert werden. Wie bereits für den Bereich „Rödenauen, 1. und 2. Teil“ wird auch für den Bereich Rödenauen, 3. und 4. Teil ein Regenrückhaltebecken (RRB) errichtet.

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-Dränage zur Ableitung von Sickerwasser ist zulässig. Dränageleitungen werden zur Ableitung der Sickerwässer an den Regenwasserkanal angeschlossen.

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



#### 4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt.

#### 4.3 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Neustadt wird von der Stadtwerke Neustadt 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. ist wünschenswert.

#### 5. Eingrünung

In den Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan integriert worden. Die Begründung zum Grünordnungsplan ist der Begründung zum Bebauungsplan beigeheftet.

#### 6. Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die Heidestraße und die Breslauer Straße. Eine geschlossene Erschließung ist erst nach der Umsetzung der Teilabschnitte 3 und 4 möglich. Die Straße wird einseitig mit einem Gehweg und einem Park- und Grünstreifen versehen. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Stichstraßen mit Wendehämmern und Schleifensystemen.

Das gesamte Gebiet wird als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Eine ausreichende Anbindung an das vorhandene Radwege- und Fußgänger-Netz ist vorgesehen.

## 7. Sicherstellung und Kosten der Erschließung

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat die Bauabschnitte „Rödenauen, 1. Teil“ und „Rödenauen, 2. Teil“ bereits erschlossen. Die Erschließung des fünften Bauabschnittes „Rödenauen, 5. Teil“ erfolgt derzeit. Die Umsetzung der Bauabschnitte „Rödenauen, 3. und 4. Teil“ sind für die Jahre 2002/2003 vorgesehen.

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

Aufgestellt:

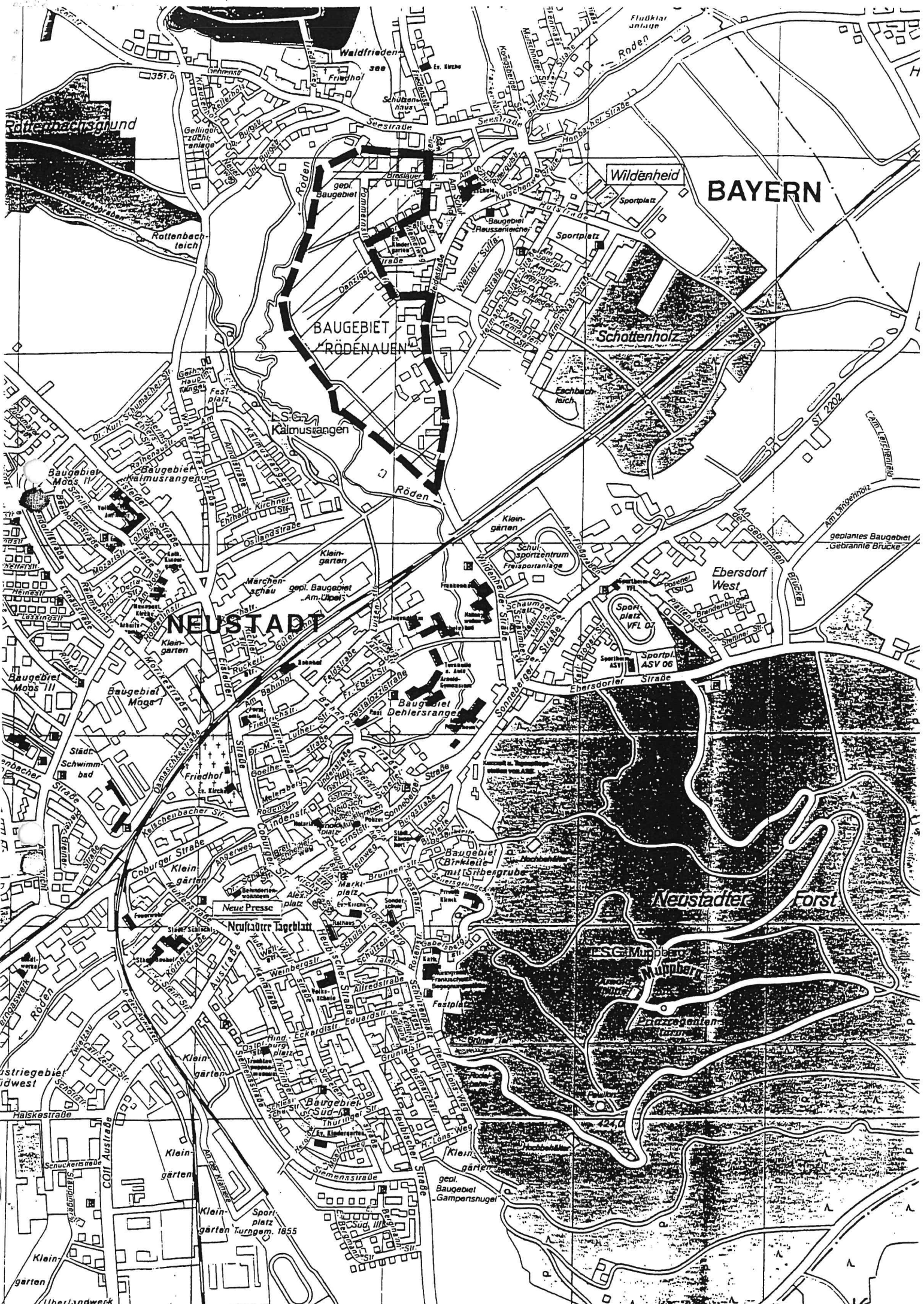
Neustadt b. Coburg, den 08.08.2000, geändert am 16.10.01

Stadtbauamt

I.A.



Schirmer  
Dipl. Ing. (FH)



BAYERN

BAUGEBIET RÖDENAUEN

NEUSTADT

Neustädter Forst

Münchberg

Rottenbachsgrund

Wildenheid

Schönenholz

Ebersdorf West

Ustriegebiet idwest

Kleingarten

Sportplatz Turngem. 1855

gepl. Baugebiet Gamparsnugel

geplantes Baugebiet Gebrannte Brücke