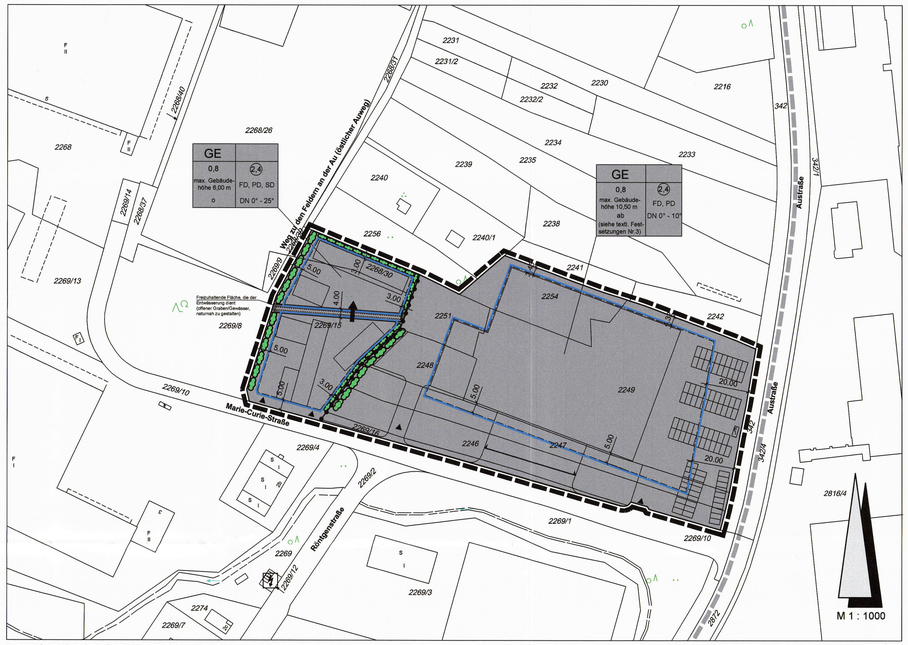
BEBAUUNGSPLANENTWURF "SÜDWEST, ehemaliger Großparkplatz Austraße/Marie-Curie-Straße "



Nutzung der Geobasisdaten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Digitale Flurkarte Stand 03.12.2020

Übersichtsplan ohne Maßstab

Nutzung der Geobasisdaten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg, Digitale Flurkarte Stand 03.12.2020

LEGENDE

Zeichnerische Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche (§ 19 BauNVO)

2,4 — Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche (§ 20 BauNVO)

FD / PD / SD — Flachdach/Pultdach/Satteldach

0° - 10° — Dachneigung

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ab — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) siehe Festsetzungen Nr. 3

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Einfahrt

Überfahrt möglich

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

Anpflanzen von Sträuchern

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Südwest"

Bestehende Grundstücksgrenzen

278 — Flurnummern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Vorgeschlagene Form der Baukörper

Freizuhaltende Fläche, die der Entwässerung dient (offener Graben/Gewässer, naturnah zu gestalten)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. BEBAUUNGSPLAN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich wird ein GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgenommen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur mit reiner gastronomischer Nutzung - ohne Einrichtungen bzw. Angeboten des Freizeit- und Vergnügungssektors - zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nebenanlagen für die Tierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

3. Bauweise

Für den Geltungsbereich wird die offene oder die abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird bestimmt über die festgesetzten Baugrenzen. Weiterhin darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Die entsprechenden Angaben der Nutzungsschablone sind zu beachten.

4. Stellplätze

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten, bestehende Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

5. Nebengebäude

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm Zaunsockels 2,00 m Höhe nicht überschreiten. Die Wahl des verwendeten Materials für die Einfriedungen sollte dem Nutzungszweck entsprechen. Die Zäune sind mit Gehölz zu hinterpflanzen.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 0,5 m über der Höhe des natürlichen Geländes bzw. der Straßenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals.
- Die max. Gebäudehöhe von 6,00 m bzw. 10,50 m darf nicht überschritten werden (bezugnehmend vorhandener Asphaltbelag).

8. Baugestaltung

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer sind bis max. 10° Dachneigung zulässig. Satteldächer sind bis 25° Dachneigung zulässig. Die Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung oder Photovoltaik zu versehen. Die Fassaden sind ruhig zu gestalten.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

10. 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 (z. B. durch kombinierte Systeme mit erweitertem Speichervermögen, z. B. Mulden-Rigolen-Systeme).
- Das Niederschlagswasser kann auch gesammelt zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ansonsten ist das Regenwasser der kommunalen Regenwasserkanalisation zuzuführen.
- Das Versickern des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist innerhalb der Grenzen der "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) erlaubnisfrei. Diese Verordnung sowie die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)" beschreiben die erlaubnisfreie Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser. Ansonsten ist das Niederschlagswasser, wo möglich, an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

11. 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.

12. Verkehrsflächen

Die interne Erschließung des Gewerbegebietes ist nicht festgelegt, sie wird entsprechend den Bedürfnissen der sich ansiedelnden Betriebe festgelegt.

13. Immissionsschutz

Die Planungsgrundlagen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind zu berücksichtigen. Bei der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichtwerte der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) am den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

14. Klimaschutz

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden. Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden. Eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials sind zu beachten.

Die Nutzung von Regenwasser ist wünschenswert.

15. Hinweise

Hinweis zur Nutzung von Regenwasser:
Nach § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dürfen Regenwassernutzungsanlagen ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Sicherheitseinrichtung nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Ferner müssen nach § 17 Abs. 2 TrinkwV die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich gekennzeichnet und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch gesichert sein.

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 Seehof, 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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer 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, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

2. GRÜNORDNUNG

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.
- Mindestens 10 % der Grundstücksfläche der jeweiligen Baugrundstücke sind mit Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten Arten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

  Dazu sind folgende Baumarten und Sträucher zu verwenden:
  z. B. Eiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Esche, Spitzahorn, Felsenbirne, Feldahorn, Schlehe, Trauben-Kirsche, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Heckenrose, Gemeiner Hartriegel, Vogelkirsche, Kornelkirsche, Liguster, Flieder, Schneeball, Hundsrose, Liguster usw.
- Zu pflanzende Bäume sollten einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitungstrassen einhalten.
- Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Die Versickerungsfähigkeit ist z. B. durch Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteinen usw. zu erreichen. Bestehende bereits versiegelte Flächen sind davon ausgenommen (s. Nr. 4)
- Die Beleuchtung der künftigen Gewerbebebauung ist energieeffizient, maßvoll, warm-weiß und abgeschirmt zu errichten, um negative Effekte auf Menschen, Pflanzen und Tiere zu vermeiden. Lampen mit hohem UV-Anteil sind unzulässig, da sie Insekten anlocken sowie bestimmte Fledermäuse abschrecken. Es sind moderne Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin zu verwenden.
- Vogelgefährdende transparente oder stark spiegelnde Fassadenmaterialien sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Material zu entschärfen.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und bei der Genehmigungsbehörde vor Baubeginn einzureichen.

Pro 500 m² Grundstücksfläche sind für Vögel und Fledermäuse an geeigneten Stellen der zukünftigen Gebäude bzw. an Bäumen mindestens zwei Kästen folgender Kastenqualifizierung anzubringen:
- Nisthöhle 1B oval von der Firma Schwegler (o. Ä.)
- Baumhäuserhöhle 2B von der Firma Schwegler (o. Ä.)
- Nisthöhle 1B (o. Ä.) Ø 32 mm als „Ablienkkästen" zu den Fledermauskästen (diese Kästen werden meist von Kohlmeisen besiedelt, die dann Brutversuche in den Fledermauskästen unterbinden).
- Fledermaushöhle 2F, 2FS oder 2FD der Firma Schwegler (o. Ä.)
- Holzflachkasten, z.B. „Leitkasten" der Lebenshilfe Bamberg (o. Ä.)

16. Inkrafttreten

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

17. Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans "Südwest" sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch 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. 98) geändert.

Die Auflistung ist nicht abschließend.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.03.2021
die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2021
ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt b. Coburg, den 26.07.2021
Oberbürgermeister

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.03.2021
den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Neustadt b. Coburg, den 26.07.2021
Oberbürgermeister

3. Öffentliche Beteiligung
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2021
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2021 bis 30.04.2021
beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2021
wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 31.03.2021 bis 30.04.2021
öffentlich ausgelegt.

Neustadt b. Coburg, den 26.07.2021
Oberbürgermeister

4. Satzungsbeschluss
- Die Stadt Neustadt b. Coburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 10.05.2021
den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2021
als Satzung beschlossen.

Neustadt b. Coburg, den 26.07.2021
Oberbürgermeister

5. Inkrafttreten
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 26.07.2021
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Neustadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neustadt b. Coburg, ausgefertigt am 26.07.2021
Oberbürgermeister

Stadt Neustadt b. Coburg

Bebauungsplan
Verfahren gemäß § 13a BauGB
"SÜDWEST, ehemaliger Großparkplatz Austraße/Marie-Curie-Straße"
M 1 : 1000

STADT NEUSTADT B. COBURG - STADTPLANUNG - Georg - Langbein - Str. 1, 96465 Neustadt b. Coburg, Tel. 09568/81401, email christine.schirmer@neustadt-bei-coburg.de

Referatsleiter: R. Peschel
Entwurf: Schirmer/Architektin Dipl.-Ing.(FH)
Gez.: Branß
Datum: 22.03.2021
Geänd.: