

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A) BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG**

- 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2. Planungsanlass und Entwicklungsziel**
- 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**
- 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**
- 5. Übergeordnete Planungsvorgaben**
- 6. Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Grünordnerische Festsetzungen**
- 9. Flächenbilanz Verfahren**
- 10. Verfahrensablauf**

### **B) UMWELTBERICHT - entfällt gemäß § 13a BauBG**

## **A) BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG**

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das Bauplanungsrecht ist bundeseinheitlich im Baugesetzbuch (BauGB) und in den darauf beruhenden Verordnungen geregelt. Das Bauplanungsrecht bezieht sich auf die rechtlichen Beziehungen des Menschen zu Grund und Boden. Nach § 9 Abs. 4 BauGB können zusätzliche Festsetzungen nach landesrechtlichem Bauordnungsrecht getroffen werden.

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S 3318),
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466),
- die PlanzV 90 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S 58, BGBl. III 213-1-6),
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVbl. S. 588, BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 09.05.2016

### **2. Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Das Areal am Röthen- und Binzigweg ist eine Baulücke in einem bereits bestehenden „Allgemeinen Wohngebiet (WA) und wird bislang als Garten- und Wiesengelände genutzt.

Es ist geplant, der starken Wohnraumnachfrage Rechnung zu tragen und neuen, bezahlbaren Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. Reihenhäusern mit maximal 18 Mietwohnungen (18 Wohneinheiten) entstehen zu lassen.

### 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Die Baulücke grenzt im Norden an den Röthenweg und im Westen an den Binzigweg.

Alle notwendigen Versorgungsleitungen sind dort vorhanden.

Als öffentliche Erschließungsanlage wird eine neue Erschließungsstraße vom Röthenweg ausnotwendig.

Der alte Ortskern von Weidach ist fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

<b>Gemarkung:</b>	<b>Weidach</b>		
Flurnummer:	105:	2.292 qm	Garten/Wiese
	105/1:	381 qm	Garten/Wiese
	105/2:	419 qm	Garten/Wiese
	105/3:	77 qm	Zufahrt
	108/1:	1.186 qm	Garten/Wiese

#### **Flächen:**

Geltungsbereich: 4.355 qm = 0,436 ha

#### Flächenanteile:

Brutto Bauflächen	0,436 ha	=	100	v.H.
abzgl. öffentliche Verkehrsflächen	0,037 ha	=	8	v.H.
abzgl. private Verkehrsflächen	0,059 ha	=	14	v.H.
abzgl. private Stellplätze, Garagen	0,063 ha	=	14	v.H.
Netto-Wohngebiet	0,277 ha	=	64	v.H.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten:	Wohnbebauung	Flur-Nrn. 106, 106/1
im Süden:	Landwirtschaft	Flur-Nr. 425
	Wohnbebauung	Flur-Nr. 600/3
im Westen:	Wohnbebauung	Flur-Nr. 600/3, 108
	Binzigweg	Flur-Nr. 556
im Norden:	Röthenweg	Flur-Nr. 413
	Wohnbebauung	Flur-Nrn. 108, 106

alle Gemarkung Weidach

## **Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§ 45 ff BauBG) bzw. eine Grenzregelung (§ 80 ff BauBG) im gesamten Baugebiet notwendig.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Die Innenentwicklung im Allgemeines Wohngebiet – WA soll den Bedarf und die starke Nachfrage aus der ansässigen Bevölkerung nach zentrumsnahen Wohnungen decken.

## **5. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Gemeinde Weitramsdorf liegt innerhalb der Planungsregion Oberfranken-West.

## **6. Planung und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Vorwort**

Die Gemeinde Weitramsdorf stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf.

Die Lage des Bebauungsplanes im Ortsbereich ist auf dem Deckblatt im Übersichtslageplan gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan, einschließlich Begründung wird vom Ing.-Büro Beck, Am Hasenstein 14, Coburg erstellt.

### **6.2 Allgemeine Beschreibung**

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Röthenweg, OT Weidach wird eine Fläche von 0,436 ha neu überplant.

### **Beschaffenheit des Planungsgebietes**

- 1. Geländeverhältnisse: ca. 6 % fallend in Nord-Südrichtung

- 2. Vorhandener Baumbestand 9 Obstbäume (werden gefällt)
- 3. Bodenbeschaffenheit: Burgsandstein/Keuper (siehe Bodengutachten)
- 4. Max. Höhenunterschied: 384,50 – 380,00 m ü. NN = 4,50 m
- 5. Höchster Grundwasserstand: nicht bekannt

### 6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird im Sinne von **§ 4 BauNVO** festgesetzt.

Es wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (MFH) bzw. Reihenhäusern (RH) vorgesehen.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte:

#### **Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 BauNVO**

GRZ (MFH) = 0,40

#### **Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs. 2 BauNVO**

GFZ (MFH) = 0,70

#### **Die Anzahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt**

EG+OG = II

**Es werden für das Baugebiet max. 18 Wohneinheiten ausgewiesen.**

### 6.4 Bauweise

#### **Örtliche Bau- und Gestaltungsvorschriften**

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann zugelassen werden.  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

**Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO:** „ 0 „

## 6.5 Denkmalschutz

Das Auffinden von Bodendenkmälern ist dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4 DSchhG).

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach unverzüglicher Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Fax 0951/409530, unverändert zu belassen.

## 6.6 Örtliche Bauvorschriften

### Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine geschlossenen Flächen darstellen und 1,30 m Höhe nicht überschreiten.

Zaunsockel sind nicht zulässig.

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zum Röthenweg ist freizuhalten.

## 6.7 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe wird in den Schnitten des Bebauungsplanes festgelegt.

Die Firsthöhe darf max. 8,50 über dem Bezugspunkt liegen.

## 6.8 Erschließung des Gebietes

### 6.8.1 Verkehrsflächen

Öffentliche Erschließungsstraße:

0,30 m (Schrammbord)+4,90 (Fahrbahn)+0,30m(Schrammbord) = 5,50 m  
zuzüglich diverse Kurvenverbreiterung und Einmündungstropfen.

Befestigung mit Frostschuttschicht und bituminösem Oberbau.

Die Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckverbindung soll als:

„Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen werden.

### **6.8.2 Flächenbefestigungen Anlieger**

Zufahrtsweg-, Stellplatz- und Parkplatzflächen werden mit versickerungsfähigen Materialien befestigt.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

### **6.8.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes**

#### **Wasser:**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der SÜC Energie und H<sub>2</sub>O GmbH.

Trink- und Löschwasser können zur Verfügung gestellt werden.

#### **Abwasser:**

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwässer werden über Hausanschlüsse in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet und der vollbiologischen Kläranlage Weitramsdorf zugeführt.

#### **Niederschlagswasser:**

Zur umweltverträglichen Regenwasserableitung und als Regenrückhaltemaßnahme sind Rigolen mit einem Volumen von 36 cbm geplant.

Durch eine Drosseleinrichtung wird der gemeindliche Kanal in Richtung Röthenweg zusätzlich mit max. 7 l/s belastet.

#### **Strom:**

Die Strom- und Datenversorgung (Breitband) der künftige Anlieger erfolgt durch die SÜC Energie und H<sub>2</sub>O GmbH.

#### **Gas:**

Die Versorgung mit Erdgas wird durch die die SÜC Energie und H<sub>2</sub>O GmbH sichergestellt.

**Müll:**

Die festen Abfallstoffe werden durch die Sammelmüllabfuhr des Landkreises Coburg beseitigt.

**6.9 Altlasten**

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

**7. Immissionsschutz § 9Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Im bereits vorhandenem „Allgemeines Wohngebiet“ sind besondere Geräusch- und Geruchs-Immissionen nicht zu erwarten.

Auf einen gesonderten Nachweis wird verzichtet.

**8. Grünordnerische Festsetzungen § 9Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

**8.1 Grünordnerische Situation**

**Pflanzgebot und Pflanzbindung**

Mindestens 45% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangener 300 qm Fläche 1 Exemplar klein- bis mittelgroßer Baumarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zulässig sind nur Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste.

**8.2 Pflanzliste**

Obstbäume (heimische Arten): Apfel, Birne, Kirsche etc.

Hecken und Heister: Hartriegel, Hasel, Mehlsbeere, Weißdorn, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Liguster



### 8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach (§ 9 Abs. 1a, Satz 2 BauGB)

werden durch das Bauen „**im Bestand**“ bzw. nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) nicht erforderlich.

## 9. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	4.355 qm
Öffentliche Straße:	365 qm
Zufahrten, Wege	: rd. 594 qm
Neue Gebäude:	rd. 900 qm
Garagen und Stellplätze:	rd. 625 qm
Grünflächen:	rd. 1.871 qm

## 10. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **16.10.2019** die Aufstellung des **Bebauungsplanes Röthenweg, OT Weidach, Gemeinde Weitramsdorf** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **19.12.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **03.06.2020** wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.06.2020** bis **27.07.2020** beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **03.06.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.06.2020** bis **27.07.2020** öffentlich ausgelegt.

Zu dem modifizierten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **29.10.2020** wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.11.2020** bis **17.12.2020** erneut beteiligt.

Der modifizierte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **29.10.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.11.2020** bis **10.12.2020** erneut öffentlich ausgelegt.

## **B) UMWELTBERICHT - entfällt gemäß § 13a BauBG**

Weitramsdorf, den

(1. Bürgermeister)

(Siegel)

Coburg, den 29.10.2020

Jürgen Beck (Planfertiger)