Gemeinde Weitramsdorf
Landkreis Coburg

2. Änderung Bebauungsplan „Eigenäcker“

B E G R Ü N D U N G

i. d. Fassung vom 29.09.2021

VORENTWURF

Änderungsplanung:

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach

1. Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eigenäcker“ wurde im Jahr 2000 erstellt und ist bereits 21 Jahre alt. Nun hat sich ein Investor bereit erklärt das Gebiet zu erschließen und zu bebauen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind teilweise nicht mehr zeitgemäß, insbesondere was, die Dachformen der Gebäude betrifft. Weiterhin sollen Empfehlungen für Photovoltaikanlagen und die verbindliche Festsetzung von Zisternen auf den privaten Grundstücken in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

2. Verfahrensstände Bauleitplanungen

Die Gemeinde Weitramsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bebauungsplan „Eigenäcker“ in der Planfassung vom 10.07.2000 wurde am 11.09.2000 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 21.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit In Kraft getreten.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 18.05.2015 als Satzung beschlossen und ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 am 28.05.2015 in Kraft getreten.

3. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Planänderung

Das Bebauungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Weitramsdorf Richtung Ummerstadt ca. 500 m vom Ortskern entfernt.

Der Änderungsbereich betrifft, bis auf die bereits bebauten, bzw genehmigten Bauvorhaben, alle Grundstücke im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans. Er ist im Lageplan durch Planzeichen gekennzeichnet und betrifft folgende Flurnummern der Gemarkung Weitramsdorf:

Baugebiet:
Fl. Nrn.: 17 /7*, 778, 778/4*, 779, 780, 781, 782*, 885*,
892*, 893*, 894, 895,881*, 883, 1154, 1155,
1156, 1157,1158, 1152*, 885/2, 885/3*, 883/1, 883/2, 883/3
*) Teilfläche

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:
177/7, 883/1, 883/2, 883/3
Im Osten:
1153, 890, 890/1, 890/2, 891/1, 891/2,778/2, 778/3, 778/5, 778/6, 778/7, 779/1, 779/2

Im Süden:
1147/1, 1147/2, 1147/3, 876, 881, 881/1, 886, 886/1, 887/1, 777

Im Westen:
775, 781,896, 899, 900, 901, 902

Das RRB betrifft folgende Flurnummern:

773*, 774*, 763*, 752*

Gemarkung Weitramsdorf

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von 69.747 m².

4. Inhalt der 2. Planänderung

4.1 Änderungsbereich 1:

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird von 0,7 auf 0,8, bzw. 1,2 erhöht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird zum größten Teil bei II (Vollgeschosse) belassen, allerdings wird die Einschränkung I + DG mit Kniestock 0,75 m aus den Festsetzungen herausgenommen.

Zukünftig sind EG +OG bzw. EG +DG (=ausgebautes Dachgeschoss mit einem Kniestock von 0,90) zulässig.

Zusätzlich sind im südlichen Hangbereich des Baugebietes auch III (Vollgeschosse) zulässig
Diese können sich aus UG +EG + OG bzw. UG + EG + DG (=ausgebautes Dachgeschoss mit einem Kniestock von 0,90) zusammensetzen.

Die max. Firsthöhen werden mit max. 8.50 m, m festgesetzt.
Die max. Firsthöhen bei Flachdachgebäuden werden bei II mit max. 7.50 m festgesetzt.
Ausgangsmesspunkt ist jeweils der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des unregulierten Geländes.

Anstelle von Einzel- und Doppelhäusern sind zur sozialen Durchmischung des Baugebiets nun Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Als Dachformen sind zukünftig, neben den bereits festgesetzten Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalm- und versetzten Pultdächern, zusätzlich auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

4.2 Änderungsbereich 2:

Im gesamten Geltungsbereich bleibt die Gesamtbreite der geplanten Straßenverkehrsfläche von insgesamt 7,50 m erhalten. Innerhalb der Straßenbegrenzungslinie werden allerdings keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die detaillierte Planung mit Gehsteigen, Stellplätzen , Engstellen, etc. bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

4.3 Änderungsbereich 3:

Gestaltungsfestsetzungen

Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden. An deren Stelle sollten dicht wachsende, winterharte Sträucher, mit einem ausreichenden Pflanzabstand von mind. 80 cm zur Erschließungsstraße vorgesehen werden.

Als Einfriedungen zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind sockellose Holzzäune und Metallzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig.

4.4 Änderungsbereich 4:

Natur-, Landschafts- und Klimaschutz

Der Bau von Regenwasser-Zisternen mit einer Größe von min. 3,00 m³ für private Nutzung, die einen Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz haben, ist verpflichtend.

Die Verwendung von regenerativen Energien (z.B. Photovoltaik, Holz, etc.) ist wünschenswert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden und sind durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Dabei sind klimaresistente, heimische, standortgerechte Obstbäume, Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Die Anlage von Kies- und Schottergärten sowie flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.

Ansonsten bleiben alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen. die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Ein Umweltbericht ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

……..…...
Weitramsdorf, den 29.09.2021

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf