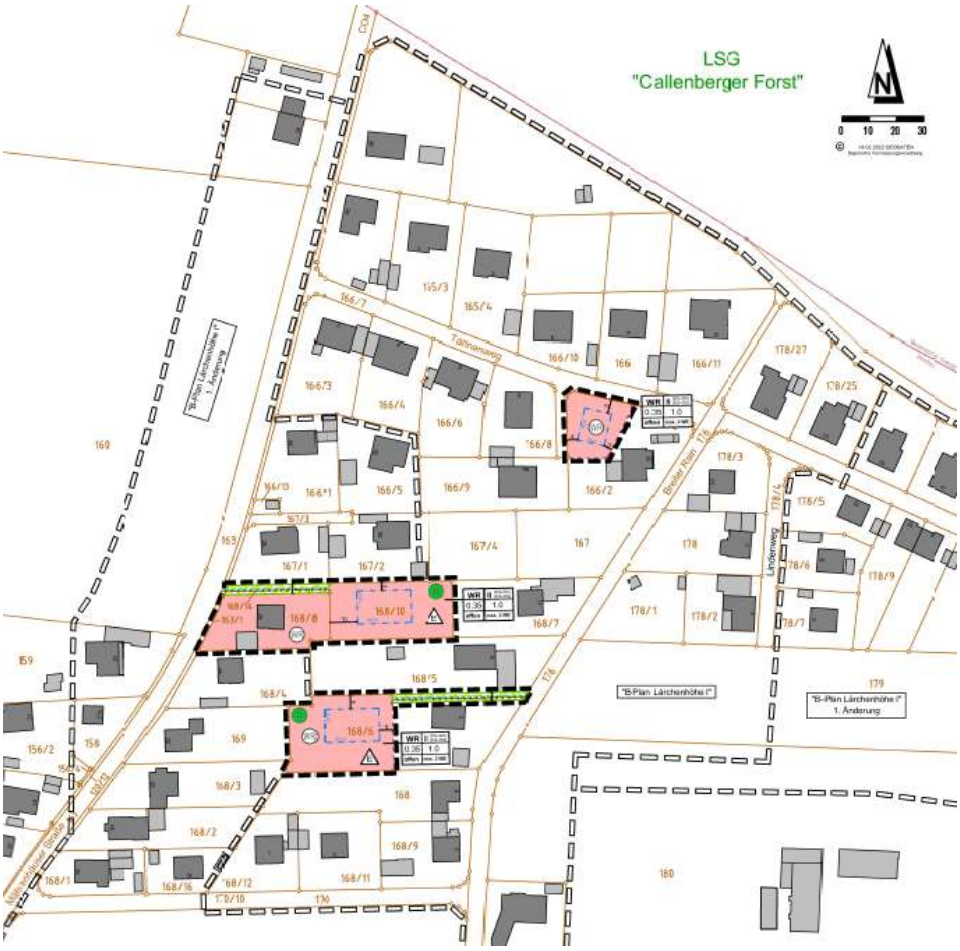
B E G R Ü N D U N G

zur
2. Änderung des Bebauungsplanes
"Lärchenhöhe I - Weidach“

Gemeinde Weitramsdorf



Aufstellungsbeschluss:	**28.04.2021**
Flächennutzungsplan:	in Kraft getreten 10.01.1983 Änderung im Rahmen einer Berichtigung
Genehmigungsbehörde:	Landratsamt Coburg
Vorhabenträger:	Gemeinde Weitramsdorf Ummerstadter Straße 11 96479 Weitramsdorf
Entwurfsverfasser:	HTS-Plan GmbH Stöhrstraße 51 96317 Kronach
Planstand	ENTWURF
aufgestellt:	Kronach, 20.05.2022

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	3-4
3.	ÖRTLICHE GEGEBENHEIT	4-5
4.	RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	5
5.	ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
5.1	Flächennutzungsplan	6
5.2	Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen	6
6.	BESCHAFFENHEIT UND LAGE DER GEBIETSÄNDERUNGEN	6
6.1	Größe, Lage und Bestand	6
6.2	Topografie, Klima und Vegetation	7
6.3	Hydrologie	7
6.4	Geologie/ Baugrund	7-8
6.5	Ortsbild	8
6.6	Altlasten	8
6.7	Immissionen	8
6.8	Denkmalpflege	8
7.	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8-9
8.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung	9
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
9.	MASSNAHMEN ZUR GRÜNGESTALTUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE	9
9.1	Allgemeine Maßnahmen	9-10
10.	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	11
10.1	Verkehr	11
10.2	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	11
10.2.1	Allgemeine Hinweise	11
10.2.2	Abwasserbeseitigung	11
10.2.3	Niederschlagswasserbeseitigung	11
10.2.4	Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telekommunikation	11-12
10.3	Brandschutz	12
10.4	Abfallbeseitigung	12
10.5	Immissionsschutz	12
10.6	Vorsorgender Bodenschutz	12-13
11.	UMWELTBERICHT	13
12.	KOSTEN	13
13.	VERFAHRENSHINWEISE	14
14.	BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG	15-16
	LITERATUR	17

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Auf Grundlage der § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinderat von Weitramsdorf in seiner Sitzung am **03.08.2022** die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I" in Weidach (zuletzt geändert am 05.01.1984) beschlossen.

2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Weitramsdorf möchte die Potenziale einer Nachverdichtung nutzen und im Baugebiet „Lärchenhöhe I“ in Weidach neue Wohnbauflächen schaffen. Hierzu ist eine 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) notwendig.
Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges beitragen. Das Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.
Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Die in der vorliegenden Änderung festgesetzte Gesamtfläche beträgt **3.580 m²** und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.
2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit der vorliegenden Änderung planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen und wohnbaulich genutzten Standortes zu schaffen, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).
3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete). Weder im Planbereich noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.
4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bunds-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen Wohngebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Eine parallele Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, die Bebauungsplanänderung anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

3. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT

Abb. 1: Lage Weidach (Ausschnitt Karte „Bayern Atlas“)

Weitramsdorf, mit seinem Ortsteil Weidach, liegt im nordwestlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberfranken und an der Nordwestgrenze der Planungsregion Oberfranken West. Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zum Landkreis Coburg. Weitramsdorf ist im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Coburg gelegen, welches ca. 7 km entfernt ist. Verflechtungen bestehen zudem zu den Landkreisen Kronach und Lichtenfels, sowie den Landkreisen Sonneberg und Hildburghausen in Thüringen.
Naturräumlich liegt Weitramsdorf im ‚Itz-Baunach-Hügelland‘, welches Teil des ‚Fränkischen Keuper-Liaslandes‘ ist. Das Gemeindegebiet, hier explizit der Ortsteil Weidach, grenzt südlich an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Callenberger Forst“ an.
Das örtliche Klima ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Weitramsdorf hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen.
Die überregionale Verkehrsanbindung ist als gut einzuschätzen. Durch Weidach verläuft von W nach O die St2202 in Richtung Coburg mit Anschluss an die A73 „Coburg“. Die Kreisstraße CO4 führt in nördlicher Richtung nach Wiesenfeld b. Coburg.
Die Entfernung nach Kronach beträgt ca. 40 km, nach Lichtenfels ca. 30 km und nach Bamberg ca. 60 km. Der nächste Bahnanschluss befindet sich in Coburg.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Weitramsdorf ist in den vergangenen 10 Jahren fast konstant geblieben.

Einwohnerzahlen im Vergleich:

	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2015	Stand 30.06.2021
Gemeinde Weitramsdorf	5.061 EW	4.918 EW	5.118 EW

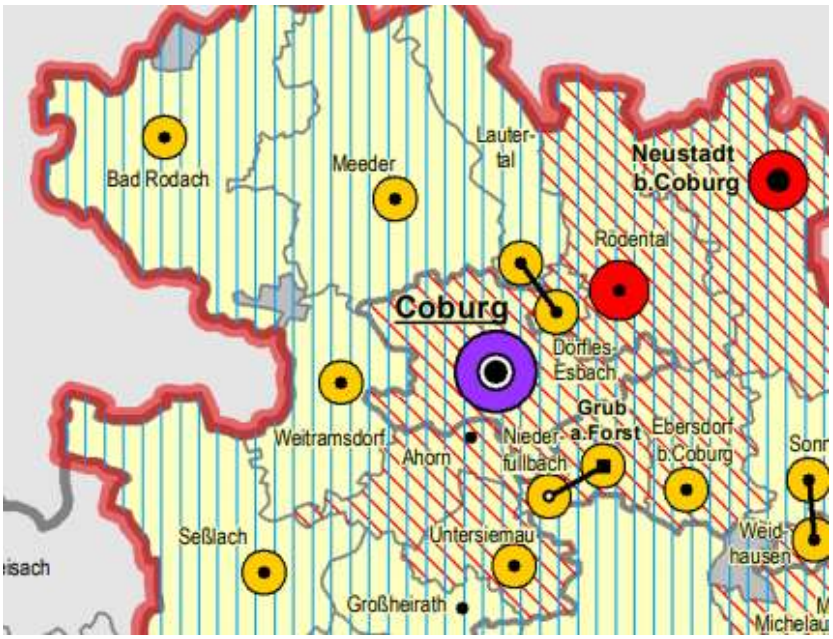
Größenvergleich:

Bevölkerung Landkreis Coburg: :	86.571 EW	(Stand 31.12.2020)
Regierungsbezirk Oberfranken:	ca. 1.07 Mio. EW	(Stand 02.03.2021)
Freistaat Bayern:	ca. 13.16 Mio. EW	(Stand 30.06.2021)

Notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Weitramsdorf vorhanden. So gibt es mehrere Verbrauchermärkte im Gemeindegebiet. Die schulpflichtigen Kinder gehen bis zur 4. Klasse in die „Hermann-Grosch-Grundschule“. Weiterführende Schulen sind in Coburg vorhanden. Die ärztliche Versorgung der Einwohner ist vor Ort gegeben.
Freizeiteinrichtungen wie ein Golfplatz, der „Wildpark Schloss Tambach“, mehrere Sportplätze u.a. befinden sich im Gemeindegebiet. In Weitramsdorf herrscht ein reges Vereinsleben. Durch verschiedenartige Aktivitäten wird nachhaltig der Zusammenhalt der Einwohner gestärkt.

4. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN

Das Gemeindegebiet von Weitramsdorf wurde sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als auch im Regionalplan (RP) der Region **„Oberfranken - West“** als Grundzentrum ausgewiesen. Es zählt zur Gebietskategorie **Allgemeiner ländlicher Raum**. Außerdem liegt Weitramsdorf im ‚Stadt- und Umlandbereich ländlicher Raum‘ (LEP) bzw. 'Raum mit besonderem Handlungsbedarf' (RP).



Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-West (4) – Raumstruktur angepasst 2018 an LEP

Nachbargemeinden sind nördlich die Gemeinde Meeder und die Stadt Bad Rodach. Im Osten schließt das Stadtgebiet von Coburg (Kreisstadt) an. Die Gemeinde Ahorn und die Stadt Seßlach befinden sich südlich. Im Westen liegt Ummerstadt (Verwaltungsgemeinschaft Heldburger Land) im Landkreis Hildburghausen, Thüringen.

5. ÖRTLICHE PLANUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Ausschnitt gültiger FNP vom 18.01.1983

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weitramsdorf sind für die zu ändernden Bereiche des Plangebietes „Lärchenhöhe I“ in Weidach folgende Flächen ausgewiesen:

- Flurstücke Flst.-Nrn. 166/2; 168/6 - „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO
- Flurstücke Flst.-Nrn.168/8; 168/10; 168/14 - „Mischgebietsflächen“ (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO

Eine Änderung der Darstellung hinsichtlich der Ausweisung von weiteren „Wohnbauflächen“ auf den Flurstücken Flst.-Nrn.168/8; 168/10; 168/14wird erforderlich.
Da sich die Planung nicht wie in § 8 Abs. 2 BauGB gefordert aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird im Rahmen einer Berichtigung der derzeit gültige Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB angepasst.

5.2 Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I“ Weidach und dessen 1. Änderung.

6. BESCHAFFENHEIT UND LAGE DER GEBIETSÄNDERUNGEN

Geografischen Koordinaten von Weidach:
Breitengrad: 50° 15' 54" Norden; **Längengrad:** 10° 54' 18" Osten; **Höhe:** 370 m NHN.

6.1 Größe, Lage und Bestand

Die zu überplanenden Bereiche liegen am nördlichen Ortsrand von Weidach, östlich der „Mährenhäuser Straße“/ Kreisstraße CO_4, innerhalb des Wohngebietes „Lärchenhöhe I“.
Betroffen sind die Grundstücke Flst.-Nrn. 168/8; 168/10; 168/14 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 166/2 (TF) und 168/6 (TF) in der Gemarkung Weidach.

Die Gesamtfläche beträgt **rd. 3.580,00 m²**

6.2 Topografie, Klima und Vegetation

Das Gelände im Wohngebiet fällt in Nord - Süd - Richtung auf einer Länge von rd. 200 m um ca. 5 m (396 m NHN auf 391 m NHN) und in Ost - West - Richtung auf einer Länge von rd. 125 m um ca. 3 m ab (397 m NHN auf 394 m NHN).
Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 840 mm bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 8 °C. Das Klima ist kalt und gemäßigt.
Bei dem Planungsgebiet handelt es sich derzeit um ein „Reines Wohngebiet“ mit Flächenpotential zur Nachverdichtung.
Die Vegetation der zu betrachtenden Flächen sind geprägt durch Ruderalvegetation. Erhaltenswerte Grünstrukturen sowie nach Naturschutzrecht geschützter Bereiche sind nicht existent.

6.3 Hydrologie

Der Geltungsbereich der Änderungen liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ **nicht** im Bereich folgender Flächen:

1. Heilquellenschutzgebiete
2. Quellschutzgebiete
3. Geschützte HQ100 - Gebiete
4. Hochwassergefahrenflächen HQextrem
5. Hochwassergefahrenflächen HQ100
6. Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
7. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
8. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
9. Vorranggebiete für Hochwasserschutz
10. Wassersensible Bereiche
11. Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung
12. Vorranggebiet für die Wasserversorgung
13. Trinkwasserschutzgebiete

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um dadurch auch detaillierte Rückschlüsse auf die örtlichen Grundwasserstände gewinnen zu können.

6.4. Geologie/ Baugrund/ Boden

6.4.1 Geologie

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich das Vorhaben in der geologischen Einheit „Dolomitische Arkose (Mittlerer Burgsandstein)“ (System: Trias, Gruppe: mittlerer Keuper; Formation: Löwenstein-Formation)

Gesteinsbeschreibung: harte Festgesteine, sedimentär, häufig mit Inhomogenitäten

Allgemeiner Baugrundhinweis: in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, z. T. verwitterungsempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu meist über 50 MPa in unverwittertem Zustand); zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: sehr hoch

6.4.2 Bodenkundliche Bewertung (im 1. Meter)

Vor Ort befinden sich fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)

Nährstoffverfügbarkeit: mittel
Potential als Wasserspeicher: gering
Grundwasser: Grundwasser > 20 dm tief

Stauwasser:	Stau- oder Haftnässe deutlich bis stark, meist < 4 dm tief, räumlich wechselnd
Grobbodengehalt (Steine):	sehr schwach steinig, kiesig, grusig
Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund:	carbonatfrei
Humusgehalt im Oberboden:	schwach humos

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund bzw. auf besondere Schwierigkeiten (Vorkommen Fels o. ä.) gewinnen zu können.

6.4.3 Geogefahren am Standort
Im Umkreis von 200 Metern gibt es keine Hinweise auf Geogefahren.

6.5 Ortsbild
Das Ortsbild wird im Bereich der Planung durch Wohnbebauung bestimmt. Die Baustruktur ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit Nebengebäuden.

6.6 Altlasten
Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Coburg nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Coburg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG notwendig.

6.7 Immissionen
Mit Beeinträchtigungen durch westlich und östlich angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu rechnen. Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Außerdem kommt es zu Lärmimmissionen durch Verkehrslärm, ausgehend von der westlich des Planbereiches gelegenen Kreisstraße CO_4.

6.8 Denkmalpflege
Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmale:
Gemäß „Bayern Atlas“ (Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lärchenhöhe 1“ weder Bodendenkmale noch Baudenkmale, schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmale. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmale (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Von der 2. Änderung sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lärchenhöhe I“ sowie dessen 1. Änderung folgende Grundstücke betroffen.

- Flst.-Nrn. 168/8; 168/10; 168/14 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 166/2 (TF) und 168/6 (TF) in der Gemarkung Weidach. Die Gesamtfläche beträgt **rd. 3.580 m²**

Nettobauland			
Wohnbauflächen (WR)	3.295,00 m²	=	92 %
Verkehrsflächen			
privater Zufahrtsweg	285,00 m²	=	8 %
gesamt	**3.580,00 m²**	**=**	**100,0 %**

8. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die zu ändernden Flächen werden als Wohnbauflächen gemäß § 3 BauNVO - „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt, um sich dem bestehenden Gebietscharakter anzugleichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gegebenen Bebauungsplan in erster Linie durch die *Grund- und Geschossflächenzahl* (GRZ / GFZ) und die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* bestimmt.
Die ***Grundflächenzahl*** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Es wird im ‚Reinen Wohngebiet‘ eine *Grundflächenzahl* von **0,35** festgesetzt. Diese Festlegung ist vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der angedachten Nachverdichtung angebracht. Es werden höchstens **2 Vollgeschosse** (II: EG+DG bzw. EG+OG) zugelassen. Somit ergibt sich eine maximal zulässige *Geschossflächenzahlen* von **1,0**.
Festlegungen bezüglich der maximalen Firsthöhen von 8,00 m wurden in den ‚Verbindlichen Fest-setzungen’ ebenso getroffen, wie die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante. Diese darf maximal 0,30 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau. Durch diese Festlegungen soll ein übermäßiges Herausragen von Gebäuden innerhalb der örtlichen Baustruktur verhindert werden.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind mit einer Wandhöhe bis 4,00 m zulässig.

Ausnutzungsdaten:
Für die untere Auslastungsgrenze wurde angenommen, dass bei 2 Vollgeschossen je 1 Wohneinheit entsteht. Als obere Grenze wird von 2 Wohneinheiten ausgegangen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wird eine ***offene Bauweise*** festgesetzt, sodass Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind, um die nachbarschaftlichen Belange zu wahren.
Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Siedlungsbebauung. Damit wird sowohl der Vorhabenplanung als auch dem Ortsbild Rechnung getragen.
Die ***überbaubaren Grundstücksflächen*** werden in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen nicht nur die Umsetzung geplanter Vorhaben auf den jeweiligen Grundstücken, sie gewährleisten darüber hinaus eine optimale Ausnutzung und größtmögliche Flexibilität bei der Positionierung der baulichen Anlagen
Weiterhin wurde festgelegt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Garage, Carport oder freier Stellplatz) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind. Für Gewerbenutzungen gilt § 20 GaStellV 'Notwendige Stellplätze'. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich Garagen und Carports sind verbindlich.

9. MASSNAHMEN ZUR GRÜNGESTALTUNG

9.1 Allgemeine Maßnahmen

Trotz der zu erwartenden verdichteten Bauweise, wird durch die Gemeinde Weitramsdorf möglichst hohe Durchgrünung des Planungsgebiets angestrebt. Dies soll durch die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken erfolgen. Nichtüberbaute Grundstücksflächen, beispielsweise für Fahr- und Gehwege, Terrassen oder Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschichten herzustellen.

Darüber hinaus wird das Anlegen von vegetationsfreien Kies- oder Splittbeeten ohne Bewuchs verboten. Im gesamten zu ändernden Planbereich sind auf privaten Grundflächen ausschließlich gebietsheimische (autochthone) und standortgerechte Gehölzarten zulässig.
Entsprechende Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt:

Bäume I. Wuchsordnung (1)
Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16

Acer platanoides -	Spitz-Ahorn
Tilia cordata -	Winter-Linde

Bäume II. Wuchsordnung (2)
Mindestqualität Hochstamm, 3xv StU 12-14

Acer campestre -	Feldahorn
Alnus glutinosa -	Schwarz-Erle
Betula pendula -	Birke
Carpinus betulus -	Hainbuche
Malus sylvestris -	Holz-Apfel
Prunus avium -	Gemeine Kirsche
Pyrus pyraster -	Holz-Birne
Sorbus aucuparia -	Eberesche

Sowie standortgerechte und heimische Sorten von Obstbäumen.

Sträucher (3)
Mindestqualität: 3xv, 100-150, mB

Berberis vulgaris -	Berberitze
Corylus avellana -	Haselnuss
Crataegus laevigata -	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum -	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa -	Schlehe
Rhamnus catharticus -	Kreuzdorn
Rosa spec. Wild -	Rosen
Salix spec. -	Weiden
Viburnum lantana -	Wolliger Schneeball

Zur Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- bzw. Dachflächenaufheizung zur, Verbesserung der Wasserrückhaltung in der Fläche und dem Binden von Staub wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Geeignete Kletterpflanzen hierfür sind:

Kletterpflanzen (4)
Mindestqualität: Co

Parthenocissus i.A. -	Wilder Wein
Clematis vitalba -	Waldrebe
Hedera helix -	Efeu
Polygonum aubertii -	Schlingknöterrich

Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

Es gilt ein Pflanzgebot für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Auf den Baugrundstücken ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung oder zwei Bäume der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Es sind Arten der Listen zu verwenden.
Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.
Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

10. VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

10.1 Verkehr

Die Haupterschließung des bestehenden Wohngebietes „Lärchenhöhe I“ erfolgt von der „Mährenhäuser Straße“ aus über den „Tannenweg“ und den „Breiten Rain“. Die zu betrachtenden Flurstücke grenzen entweder direkt an die Erschließungsstraßen an, oder müssen durch einen Zufahrtsweg (rückliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile) angebunden werden

„Mährenhäuser Straße“:	Grundstücke Flst.-Nrn.168/8; 168/10
„Tannenweg“:	Grundstück Flst.-Nrn. 166/2 (TF)
„Breiter Rain“:	Grundstücke Flst.-Nrn. 168/6 /TF)

Ausbau der privaten Zufahrtswege

- Stichstraße:	Breite 3,00 m einschl. erforderlicher Entwässerungseinrichtungen

Die Straßeneinmündungen der Stichstraßen zu den Erschließungsstraße werden durch ausreichend große Halbrundungsmesser übersichtlich gestaltet.

10.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

10.2.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind analog den benachbarten Siedlungsflächen in unterirdischer Bauweise auszuführen
In der vorliegenden Planung soll die Abwasserableitungen innerhalb der Zufahrtswege für die betroffenen, zurückliegend Grundstücke und somit eine Anbindung an das bestehende Kanalnetz erfolgen. Direkt an die Erschließungsstraßen angrenzende Grundstücke werden unmittelbar angebunden. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

10.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im bestehenden Mischsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über Anschlussleitung an die bereits vorhandenen Kanäle innerhalb der Erschließungsstraßen zur zentralen, vollbiologischen Kläranlage des Gemeindegebietes nach Neundorf abgeleitet. Um einen eventuellen Rückstau im Kanalsystem zu vermeiden, ist nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung Weitramsdorf der Einbau einer Rückstausicherung je Grundstück vorgeschrieben.

10.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Hofflächen soll weitestgehend auf den Grundstücken breitflächig versickert oder innerhalb von Rückhalteeinrichtungen (Zisternen) gesammelt werden. Die Größe der Zisterne hierfür richtet sich nach der überbauten Grundstücksfläche abhängig von der Art der Befestigung. Der Zisternenüberlauf ist an den Bestandskanal anzuschließen.
Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

10.2.4 Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Erdgas und Elektrizität erfolgt durch die ***SÜC Energie und H²O GmbH*** *Coburg*, als regionaler Vollversorger.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz von Weidach. Druck und Dargebot sind ausreichend um die zusätzlichen Bauplätze versorgen zu können. Durch die Deutsche Telekom wird der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz sichergestellt. Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und der Gemeinde zu errichten.

Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

10.3 Brandschutz

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Dabei muss für den Geltungsbereich des Plangebietes maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes Arbeitsblatt W405, zur Verfügung stehen. Der Feuerschutz erfolgt durch örtlich vorhandene Oberflur- und Unterflurhydranten. Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Coburg bzw. durch die, von diesem beauftragte Unternehmen. Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße bereitzustellen.

10.5 Immissionsschutz

10.5.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August1998 (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen, fremden Wohnräumen:

- ***in Wohngebieten:*** ***tags (6.00 bis 22.00):*** ***55 dB(A)***
  nachts (22.00 bis 6.00): ***40 dB(A)***

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte o. ä.) sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Split Geräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich sollte bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollten bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollten so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken und sollten vermieden werden.

10.6 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen (v.a. Verdichtung und Befahrbarkeit) und stofflichen Beeinträchtigungen sind die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Die Einhaltung der genannten DIN-Vorschriften sichert gleichzeitig die Infiltrationsleistung (Grundwasserneubildung) als auch die Schutzwirkung (Filter- und Pufferfunktion) des Bodens.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen: http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

sowie https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

11. UMWELTBERICHT

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird entsprechend §13 Abs.3 BauGB verzichtet.

12. KOSTEN

Aus der Verwirklichung der Planänderungen entstehen folgende Kosten :

Straßenbau	285 m² x 200,00 €/m²	=	57.000,00 €
Straßenbeleuchtung	2 St. x 2.500,00 €/St.	=	5.000,00 €
Mischwasserkanal	90 m x 500,00 €/m	=	45.000,00 €
Grundstücksanschlüsse MW	3 St. x 1.500,00 €/St.	=	4.500,00 €
Trinkwasserleitung (WL)	90 m x 400,00 €/m	=	36.000,00 €
Grundstücksanschlüsse WL	3 St. x 1.500,00 €/St.	=	4.500,00 €
Planungskosten			40.000,00 €
netto			192.000,00 €
19 % MwSt.			36.480,00 €
brutto			228.480,00 €
gerundet			**228.500,00 €**

Kosten für Grunderwerb, Vermessung, notwendige Kabelumlegungen und sonstige Nebenkosten sind in dieser Kostenschätzung nicht enthalten.

13. VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss von Weitramsdorf hat in seiner Sitzung am **28.04.2021** gemäß §2 Abs.1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I“ im Ortsteil Weidach" beschlossen.
Da es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und Flächen nachverdichtet werden, findet das 'Vereinfachte Verfahren' gemäß §13 BauGB bzw. §13a BauGB Anwendung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird entsprechend §13 Abs.3 BauGB verzichtet.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit / Vorgezogene Behördenbeteiligung

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB wird entsprechend §13 Abs.2 Satz1 BauGB abgesehen.

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss von Weitramsdorf hat in seiner Sitzung am **03.08.2022** den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I“ im Ortsteil Weidach" in der Fassung vom 20.05.2022 gebilligt und sowohl die Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung) gemäß §3 Abs.2 BauGB, als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger Öffentlicher Belange

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I“ in der Fassung vom 20.05.2022 wurde inkl. Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.08.2022** bis einschließlich **20.09.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Satzung

Der Gemeinderat von Weitramsdorf hat mit dem Beschluss vom xx.xx.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lärchenhöhe I - Weidach" mit Begründung in der Fassung vom xx.xx.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren als Satzung gemäß §10 Abs. 1 BauGB und Art.81 BayBO beschlossen.

Weitramsdorf, den __.__._____ .....
Christian Brettschneider (1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Weitramsdorf, den __.__._____ .....
Christian Brettschneider (1. Bürgermeister)

14. BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund werden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen werden bzw. davon ausgegangen wird, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

14.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
14.2	Regierung Oberfranken Gewerbeaufsichtsamt	Oberer Bürglaß 3	96450 Coburg
14.3	Landratsamt Coburg	Lauterer Str. 60	96450 Coburg
14.4	Wasserwirtschaftsamt	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
14.5	Staatliches Bauamt	Franz-Ludwig-Str. 21	96047 Bamberg
14.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Dienstelle Coburg	Goethestraße 6	96450 Coburg
14.7	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	Ludwigstr. 23	96052 Bamberg
14.8	Fernwasserversorgung Oberfranken	Ruppen 30	96317 Kronach
14.9	Kreisfeuerwehrverband Coburg e.V. Kreisbrandinspektor Unterkreis 4 Herr Christian Boßecker	Lauterer Straße 60	96450 Coburg
14.10	SÜC Energie und H²O GmbH	Bamberger Str. 2-6	96450 Coburg
14.11	Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH	Memmelsdorfer Str. 209A	96052 Bamberg
14.12	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Coburg	Allee 12	96450 Coburg
14.13	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, Abteilung B Sachgebiet BQ	Hofgraben 4	80539 München
14.14	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Coburg	Wettiner Anlage 1	96450 Coburg
14.15	BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Coburg	Mühlgasse 3	96450 Coburg
14.16	Industrie- und Handelskammer für Coburg	Schlossplatz 5 - Palais Edinburg	96450 Coburg
14.17	Handwerkskammer Oberfranken	Hinterer Floßanger 6	96450 Coburg
14.18	Kreisheimatpfleger Herr Dipl.-Ing. Reiner Wessels	Bergstraße 2a	96269 Großheirath

Nachbargemeinden

14.19	Stadt Coburg	Markt 1	96450 Coburg
14.20	Gemeinde Ahorn	Hauptstr. 40	96482 Ahorn
14.21	Gemeinde Meeder	Bahnhofstraße 1	96484 Meeder
14.22	Stadt Seßlach	Marktplatz 98	96145Seßlach
14.23	Stadt Bad Rodach	Markt 1	96476 Bad Rodach
14.24	Stadt Ummerstadt	Markt 13	98663 Ummerstadt

Thomas Kleylein
Geschäftsführer

Syndia Wiegand-Räse
Architektin

Kronach, am 20.05.2022

LITERATUR

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, -URL:https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/ index.htm [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR (HRSG.), BAYSIS; -URL: https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis [Stand: 18.10.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 01.03.2018, URL:http://www.landesentwicklungbayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landes-entwicklungs-programm-bayernlep/ [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HRSG.)2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2.Auflage, München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERFRANKEN-WEST, -URL: http://www.oberfranken-west.de/media/custom/2499_71_1.PDF?1542873255 [Stand: 2018]