

B E G R Ü N D U N G

**zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ im ST Heilgersdorf,
Stadt Seßlach im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

E N T W U R F

i. d. Fassung vom 19.09.2017

Planverfasser:

Koenig + Kühnel

Ingenieurbüro GmbH

Eichenweg 11

96479 Weitramsdorf / OT Weidach



Weitramsdorf, 19.09.2017

.....

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ St. Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ziel und Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“	3
2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	4
3. Bebauungsplanverfahren.....	4
4. Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes.....	4
4.1 Besonderheiten.....	5
4.2 Geographische Übersicht / Landschaft	5
5. Hinweise	5
6. Geplante bauliche Nutzung	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
7. Städtebauliche Entwicklungen / Bauweisen	7
8. Immissionsschutz.....	8
9. Natur- und Landschaftsschutz.....	8
10. Erschließung.....	9
10.1 Verkehrserschließung.....	9
10.2 Elektrizitätsversorgung	9
10.3 Wasserversorgung	9
10.4 Kanalisation	10
10.5 Telefon / Telekom / TV-Kabel.....	10
10.6 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt.....	10
11. Sonstiges / Hinweise.....	11

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ St. Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

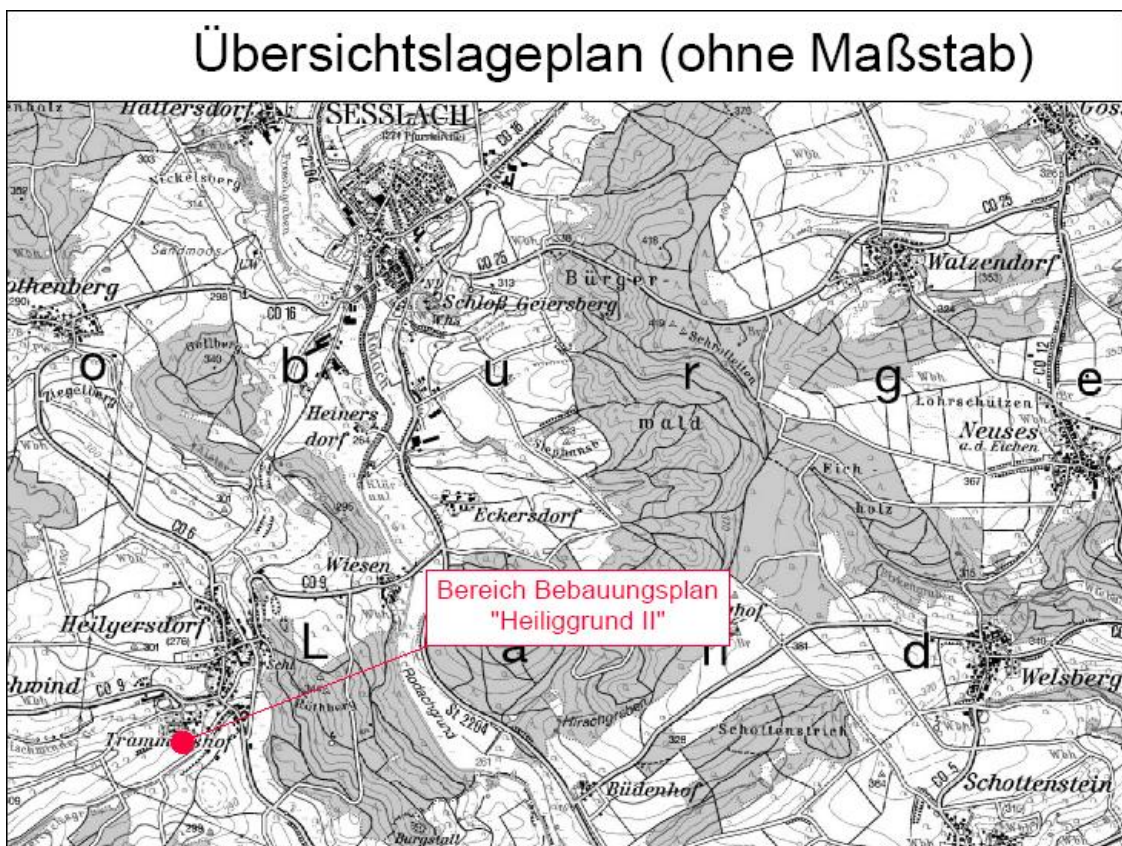
Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Ziel und Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtteil Heilgersdorf, Stadt Seßlach.

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan geplanten aufwändigen straßenräumlichen Erschließung, in Form einer gespreizten Wegführungen mit Platzsituation und der Zufahrt über die Raiffeisenstraße mit Ausbau des Wirtschaftsweges, ergeben sich bei der bestehenden Planung enorm hohe Erschließungskosten, die nicht vergleichbar sind mit den ortsüblichen Preisen im Stadtgebiet.

Deshalb hat sich die Stadt Seßlach dazu verständigt, eine Variantenüberprüfung vornehmen zu lassen und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ mit der nun wirtschaftlich und erschließungstechnisch sinnvollsten Variante durchzuführen.



1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ St. Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Heiliggrund II“ aus dem Jahr 2000 wurde aus dem überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf i. d. F. vom Mai 1982, zuletzt geändert im August 1994, entwickelt.

Mittlerweile verfügt die Stadt Seßlach über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, festgestellt am 17.10.2000, wirksam seit dem 29.08.2002. In diesem wurde das geplante WA-Baugebiet „Heiliggrund II“ aufgenommen, sodass sich nun auch die 1. Änderung aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bebauungsplanverfahren

Die 1. Änderung bewegt sich innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ aus dem Jahr 2000, durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Lediglich am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein ca. 5 m breiter Streifen für Zufahrt und Eingrünung ergänzt. Deshalb wird das vereinfachte Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt es keine Anhaltspunkte.

4. Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes

Betroffene Flurnummern: Fl.Nrn. 267*, 265, 266, 230, 205, 229, 270*, 202*
Gmkg. Heilgersdorf

Lage: Das Bebauungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Heilgersdorf.

Begrenzung: Süd: = Fl. Nr. 270*, Fl.Nrn. 271*, 288

Nord: = Fl. Nrn. 235, 236, 237, 238, 239, 240, 231/4, 233/2

West: = Fl. Nr. 267*

Ost: = Fl. Nr. 234, 232, 233, 233/1, 202*

Gmkg. Heilgersdorf

*) Teilfläche

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ St. Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

4.1 Besonderheiten

Keine bekannt

4.2 Geographische Übersicht / Landschaft

Das Planungsgebiet grenzt an den südwestlichen Ortsrandbereich von Heilgersdorf und hat eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, eine Bebauung ist nicht vorhanden.

Das Gelände fällt nach Südosten leicht ab.

Die Entfernung zum Dorfmittelpunkt, an der Kreuzung der Kreisstraßen CO 2 und CO 9, an der sich auch die Kirche befindet, beträgt über die „Raiffeisenstraße“ ca. 800 m.

Die Untergrundverhältnisse sind für Baulandausweisungen geeignet (gut tragfähig).

Bodenbelastungen sind im ausgewiesenen Gebiet nicht bekannt.

5. Hinweise

Im südöstlichen Bereich (Fl. Nrn. 230, 205, 229) befindet sich eine bereits vorhandene Baum- und Strauchgruppe, die erhalten, und als Grünstreifen im Baugebiet fortgesetzt werden soll. Hier soll auch das Regenrückhaltebecken für das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser untergebracht werden.

6. Geplante bauliche Nutzung

Die geplanten baulichen Nutzungen bleiben wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, erhalten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, zulässig sind die in § 4 BauNVO genannten Vorhaben.

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ St. Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist eine Nutzungsschablone – Nr. 1 festgelegt, die die offene Bauweise unter Wahrung der gültigen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO, festsetzt.

Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe einer max. Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und einer max. Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) begrenzt.

Die ursprünglichen Festsetzungen zu Geschossigkeit, Dachformen, Dachfarben werden wie folgt geändert.

Rechtskräftiger Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans
Zahl der Vollgeschosse: III = EG+1/2 UG + DG	Zahl der Vollgeschosse: III = EG + UG+ DG (max. FH 10,50 m) II = EG + OG (max. FH = 4,50 m)
Kniestock: 0,75 m, gemessen von OK Rohfußboden des Dachgeschosses bis Unterkante Fußpfette	Statt Festlegung von Sockel- und Kniestockhöhe wird die Firsthöhe festgesetzt.
Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach, Versetztes Pultdach
Dachneigung 32 - 45°	Dachneigung: 0 – 13° für Flachdach und flachgeneigtes Dach (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) mit max. Firsthöhe von 4,5 m 32 – 52° für Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach mit max. Firsthöhe von 10,50 m Gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ St. Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

FOKEG Fertigfußboden Oberkante im Erdgeschoss wird von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall festgesetzt	FOKEG max. 0,5 m über dem Niveau der Erschließungsstraße, gemessen mittig im Gebäude, senkrecht zur Straßenachse.
Material hellrote Ziegeldächer	Material: Naturrote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine Für flachgeneigte Dächer Metaldächer als Stehfalzdächer in Materialfarben Zink und Kupfer

7. Städtebauliche Entwicklungen / Bauweisen

Die vorgeschlagenen Gebäudeentwicklungen (vorgeschlagene Standflächen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen) sowie deren Firstrichtungen orientieren sich überwiegend an den topographischen Gegebenheiten, wobei die Mechanismen einer dörflichen Siedlungsstruktur Berücksichtigung finden sollen, z.B. durch entsprechende Gebäudestellungen und -staffelungen.

Gebäudestellungen / Firstrichtungen sollen den topographischen Gegebenheiten und städtebaulichen Erfordernissen angepasst, entsprechend auch unter Berücksichtigung von biologischen, ökologischen, ökonomischen Gesichtspunkten, z.B. Orientierung der Planungsdarstellungen nach den Vorgaben bezüglich „aktive und passive Nutzungen der Sonnenenergie“.

Im Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Mit der damit erlaubten Mischung von verschiedenen Gebäudetypen – vom Einzelhaus – über Doppel – und Reihenhaus, soll über flexible Bauformen und Grundstücksgrößen einer breiten Bevölkerungsgruppe die Ansiedlung ermöglicht werden.

Zielsetzung: Soziale Durchmischung des Planungsgebietes, Vermeidung von monostrukturierten Einfamilien - Wohnhausgebieten.

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ St. Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

8. Immissionsschutz

Ein aktiver oder passiver Immissionsschutz wird lt. Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

Weitere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im Bereich des Planungsgebietes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen von den Bewohnern des Neubaugebietes ohne Einschränkung zu dulden.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Derzeit ist das geplante Baugebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt, ökologisch wertvolle Flächen, bzw. schützenswerte Flächen im Sinne des BNatSchG sind nicht vorhanden. Lediglich der vorhandene Gehölzbestand am Ende des Flurbereinigungsweges (Fl. Nr. 229, 205, 230) ist erhaltenswert. Die genannten Flurstücke wurden in dem nördlich anschließenden Bebauungsplan Heiliggrund III als Ausgleichsfläche ausgewiesen. In Ergänzung sollten dort 10 Obstbäume gepflanzt werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Wolf kann auf der Flur Nr. 230 das für das Baugebiet benötigte Regenrückhaltebecken angeordnet werden und der Ausgleich für das Baugebiet Heiliggrund III an anderer Stelle erfolgen. In Verlängerung des Gehölzbestandes wird am südlichen Ende des Baugebiets entlang des Wirtschaftsweges ein öffentlicher 5 m breiter Heckenstreifen, bestehend aus einheimischen Straucharten, fortgeführt. Im Westen wird das Baugebiet ebenfalls durch eine 5 m breite Hecke in die Landschaft eingebunden.

I

Die Umgrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu schützen.

Für private Grünflächen innerhalb des Baugebietes werden Auflagen im Bebauungsplan (Plan und Legende) verbindlich festgesetzt bzw. als Empfehlung dargelegt.

Die privaten Grünflächenfestsetzungen werden wie folgt getroffen:

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ St. Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Es sind auf 500 m² Gartenland mind. ein großkroniger Laubbaum oder min. ein Obstbaum anzupflanzen.

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, bei der die Erschließung von Süden erfolgte, wird das Baugebiet nun von Norden über die Kreisstraße CO 6 und die Kreisstraße CO 9 „Bischwinder Straße“ und von dort abzweigend über den „Mittleren Weg“ erschlossen.

Die Fahrbahn innerhalb des Baugebietes soll 5,50 m breit sein (0,5 m Mulde, 4,50 m Fahrbahn, 0,5 m Mulde).

Der 1,50 m breite Rad- und Fußweg verbindet das Baugebiet mit der bereits vorhandenen Bebauung im Osten.

Richtung Süden wird eine 3,0 m breite Notzufahrt angelegt, die auf den Wirtschaftsweg im Süden und von dort auf die „Raiffeisenstraße“ führt.

10.2 Elektrizitätsversorgung

Der Anschluß erfolgt an das vorhandene Netz der Städtischen Überlandwerke Coburg (SÜC).

Neue Versorgungskabel werden aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes grundsätzlich im Boden verlegt.

10.3 Wasserversorgung

Der Anschluß erfolgt an das vorhandene Netz der gemeindlichen Wasserversorgung.

Der ST Heilgersdorf wird aus der „ Heilgersdorfer Gruppe“ versorgt.

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ St. Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Planungsbereich kann unter ausreichenden Druckverhältnissen an das Ortsnetz angeschlossen werden und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

10.4 Kanalisation

Seßlach verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage mit mechanischer und biologischer Kläranlage.

Der ST Heilgersdorf ist seit 1994 an diese Kläranlage angeschlossen.

Der Planungsbereich kann somit abwassertechnisch voll entsorgt werden.

Für das Planungsgebiet ist abweichend von der ursprünglichen Planung für die Entwässerung das Trennsystem vorgesehen. Im Bereich der Fl. Nr. 230 ist in einer vorhandenen Grünfläche das Regenrückhaltebecken geplant.

10.5 Telefon / Telekom / TV-Kabel

Telefonleitungen sollen im gesamten Baugebiet „ Heilgersdorf II“ mit verlegt werden. Breitbandkabel sind nicht vorhanden, die entsprechenden Leerrohre sollten mitverlegt werden.

Alle neu zu verlegenden Kabel sind in Verbindung mit der Erschließung in öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

10.6 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

An zentralen Stellen sind Sammelplätze für das Aufstellen von Recyclingbehältern vorgesehen.

Wertstoffsammlung / Verwertung

gesichert Landkreis

Müllverwertung / Beseitigung

gesicherte Müllverbrennung

Organisch-ökologische Verwertung

gesichert durch den Landkr. Coburg

Kompostieranlage in Seßlach u. Gruppe

Rosa

1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ St. Heilgersdorf, Stadt Seßlach, Lkr. Coburg
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Bodenaustausch

gesichert durch die Stadt Seßlach –
Lagerstätte nördlich der WEFA

11. Sonstiges / Hinweise

Eine Weiterentwicklung Richtung Westen ist derzeit nicht vorgesehen.



Weitramsdorf, 19.09.2017

Koenig + Kühnel

Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf