

j

B E G R Ü N D U N G

**zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Anger“, OT Witzmannsberg,
Gemeinde Ahorn, Landkreis Coburg, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a
BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Entwurf i. d. Fassung vom 16.10.2018

Planverfasser:

**Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach**

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	3
3. Verfahrensstand Bauleitplanung	3
3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	3
3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB.....	3
4. Lage, Umgrenzung und Größe des Plangebietes.....	4
5. Inhalt der Planung	4
5.1 Geltungsbereich.....	4
5.2 Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Bauvorschriften	4
5.2.1 Art der Nutzung.....	4
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse	5
5.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	5
5.2.4 Baugrenzen	5
5.2.5 Grundstücksgrenzen	5
5.3 Örtliche Bauvorschriften	5
5.4 Erschließung.....	6
6. Grünordnung	6
6.1 Gesetzliche Grundlagen	6
6.2 Grünordnerische Festsetzungen:	6

1. Rechtsgrundlagen

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Rechtsgrundlagen herangezogen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)"
Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Aufgrund der Neuausrichtung des ehemaligen Freizeitentrums Witzmannsberg zum Kulturbad mit Erhalt der ansässigen Gastronomie ist von der Gemeinde Ahorn beabsichtigt den Kinderspielplatz auf das dortige Gelände zu verlegen und das Grundstück des ursprünglichen Spielplatzes in ein Wohnbaugrundstück umzuwandeln.

3. Verfahrensstand Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Gemeinde Ahorn besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Anger“ entspricht nicht den Ausweisungen des Flächennutzungsplans. Derzeit ist die Fläche als Spielplatz ausgewiesen. Die Fläche wird im Wege der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP

3.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann angewendet werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 weniger als 20.000 m² beträgt. Im beschleunigten Verfahren wird von der

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Weiterhin kann auf die Frühzeitige Behördenbeteiligung und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden.

4. Lage, Umgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden von Witzmannsberg und ist Teil des Baugebiets „Anger“. Hierfür wurde der Bebauungsplan mit Schreiben des Landratsamts Coburg vom 28.05.1982, Az. 610-01/4 Nr. 2 = 4 genehmigt.

Folgende Flurnummern sind betroffen:

Fl. Nr. 190/23

Fl. Nr. 188/91

Gemarkung Witzmannsberg

Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

im Norden: 190/17, 190/18, 190/19, 190/20

im Osten: 188/51

im Süden: 188/56

im Westen: 188/50, 190/67

Gemarkung Witzmannsberg

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt:

Gesamt	1.863,13 m ²
Netto-Wohnbauland:	1.107,75 m ²
Öffentliche Grünfläche	177,67 m ²
Zufahrt	133,93 m ²
Parkplatz	443,78 m ²

5. Inhalt der Planung

5.1 Geltungsbereich

Da die Festsetzungen für die neue Wohnbebauung im Bereich der 4. Änderung sich zum bestehenden Bebauungsplan ändern, wird der Bereich durch das Planzeichen 15.14 Planzeichenverordnung abgegrenzt und folgende Festsetzungen neu getroffen.

5.2 Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Bauvorschriften

5.2.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet **(WA)**, gem. § 4 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausgeschlossen werden jedoch die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Siehe hierzu auch Art. 83 zu Art. 2 BayBO 1997.

5.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) wurde mit 0,4, die Geschossflächenzahl (**GFZ**) auf 0,6 festgesetzt.

Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 36 ° zulässig. Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgeschrieben.

5.2.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden über das gesamte Grundstück hinweggezogen. Innerhalb dieser Baugrenze ist die Lage der Gebäude nicht zwingend festgesetzt.

5.2.5 Grundstücksgrenzen

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind ebenfalls nur vorgeschlagen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

A Planungsrechtlicher Art

1. Erhaltung von Bäumen

Im Bereich des Baufensters können Bäume gefällt werden.

B Baurechtlicher Art

1. Fassaden

Anbauten sind auch in Holz oder Plattenmaterial mit Akzentfarbe zulässig.

2. Dächer

Eingeschossige Gebäudeteile können als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgeführt werden.

3. Einfriedungen

Straßenseitig sind Holzzäune in Natur-, Grautönen und schwarz lasiert zulässig. An den straßenabgewandten Seiten sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS

5.4 Erschließung

Das Baugebiet „Anger“ ist komplett erschlossen. Das neu geplante Wohnbaugrundstück wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Verkehrstechnisch wird das Grundstück über die Straße „Anger“ erschlossen. Dafür werden 5 Stellplätze des dort vorhandenen öffentlichen Parkplatzes aufgegeben und als öffentliche Zufahrt ausgebildet.

Die übrigen Stellplätze bleiben erhalten und werden mit einer Hecke zur Zufahrt hin abgegrenzt.

6. Grünordnung

6.1 Gesetzliche Grundlagen

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine überschlägige Prüfung durchgeführt und die Einschätzung erlangt, dass die Bebauung sich nicht erheblich auf die Umwelt auswirkt.

Anhaltspunkte für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und auf die unter Anlage 2 Nr. 2 (2.1 – 2.6.9) aufgeführten Merkmale und Kriterien. Die unter 2.6.1 - 2.6.9 aufgelisteten Gebiete sind nicht betroffen.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen:

Im Bereich des Baufensters können Bäume gefällt werden. Die auf dem Grundstück befindliche Einfriedung in Form einer Buchenhecke ist weitest gehend zu erhalten. Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Änderungsplanung:

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach



Weitramsdorf, 16.10.2018

