

## **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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

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

Der alte landwirtschaftliche Betrieb, Frankenstraße 2, Lautertal, wurde still gelegt. Alle Gebäude (Wohnhaus, Stallungen, Scheunen und Schuppen) auf der Flur-Nr. 28, Gemarkung Oberlauter stehen bereits längere Zeit leer und sollen abgerissen werden.

Das Areal ist zur Zeit als (MI) Mischgebiet ausgewiesen und soll mit den angrenzenden Wiesenflächen der Flur-Nrn. 28/62, 28/63 und 28/64 der Gemarkung Oberlauter als (WA) Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Es ist in der zentralen Ortslage der Gemeinde Lautertal geplant, seniorenrechtlichen Wohnraum mit barrierefreiem Zugang zu schaffen.

Im 1. Bauabschnitt soll größtenteils auf der Flur-Nr. 28 ein (MFH) Mehrfamilienwohnhaus mit 21 Wohneinheiten entstehen.

Bei entsprechendem Bedarf ist im 2.BA ein MFH mit 12 Wohneinheiten angedacht; es könnten aber dort und auch auf dem restlichen Areal Doppel, oder Einfamilienhäuser entstehen.

### 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan grenzt direkt an die Frankenstraße und die Ilmenauer Straße. Alle notwendigen Versorgungsleitungen sind dort vorhanden. Es werden nur die erforderlichen Hausanschlüsse erforderlich.

Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

Rathaus, Schulen, Kindergarten, Stadtbus etc. sind fußläufig zu erreichen.

<b>Gemarkung:</b>	<b>Oberlauter</b>
Flurnummer:	28: 3.722 qm
	28/62: 605 qm
	28/63: 2.646 qm
	28/64: 254 qm

#### Flächen:

Geltungsbereich: 7.227 qm = 0,72 ha

#### Flächenanteile:

Brutto Bauflächen	0,72 ha	=	100	v.H.
abzgl. private Verkehrsflächen	0,17 ha	=	24	v.H.
Netto-Wohngebiet	0,55 ha	=	76	v.H.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten:	Ilmanauer Str.	Flur-Nr. 28/19
	Wohnbebauung	Flur-Nrn. 28/35, 28/60
im Süden:	Wohnbebauung	Flur-Nrn. 28/18, 28/36, 28/37, 28/38, 28/40
im Westen:	Wohnbebauung	Flur-Nr. 28/18
	Frankenstraße	Flur-Nrn. 28/15, 75
im Norden:	Bach	Flur-Nr. 27

alle Gemarkung Oberlauter

#### **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Die neue Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet – WA soll den Bedarf und die starke Nachfrage aus der ansässigen Bevölkerung nach zentrumsnahen Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen, decken.

#### **5. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Gemeinde Lautertal liegt innerhalb der Planungsregion Oberfranken-West.

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

##### **6.1 Vorwort**

Die Gemeinde Lautertal stellt einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf.

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

Im parallel laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird dieses Areal als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

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

## 6.2 Allgemeine Beschreibung

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes WA-Gebiet Frankenstraße 2 wird eine Fläche von 0,72 ha neu überplant.

### Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 1. Geländeverhältnisse: ca. 11,5 % fallend in Süd/Ost – Nord/Westrichtung
- 2. Vorhandener Baumbestand 2 Obstbäume
- 3. Bodenbeschaffenheit: Keuper/Muschelkalk (ein Bodengutachten existiert nicht. Eine entsprechende Erstellung wird empfohlen)
- 4. Max. Höhenunterschied: 321,50 – 331,5 m ü. NN = 10 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 Mehrfamilien (MFH) und Doppel- (D) oder Einfamilienhäusern (E) vorgesehen.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte:

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

BA1: GRZ (MFH)	= 0,60
BA2: GRZ (MFH, D, E)	= 0,50

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

BA1: GFZ (MFH)	= 0,80
BA2: GFZ (MFH, D, E)	= 0,50

### Die Anzahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt

BA1: MFZ	= III
BA2: MFH, D, E	= II

**Es werden für das Baugebiet bei Maximalbebauung 21+12+4 = 37 Wohn-Einheiten 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. Als Ausnahme gilt für den Giebel zur Nordgrenze ein Abstand von 0,9 H.

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

bei Mehrfamilienhäuser (MFH), Doppelhäusern (D) und Einfamilienhäusern (E)

#### **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 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich von Zufahrten zur öffentlichen Straße sind freizuhalten.

## **6.7 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen**

Die maximale Firsthöhe beim Mehrfamilienhaus BA1 beträgt 337,30 ü. NN  
und beim MFH BA2: 339,25 ü. NN.

## **6.8 Erschließung des Gebietes**

### **6.8.1 Verkehrsflächen**

Durch die bestehende Frankenstraße und Ilmenauer Straße wird eine zusätzliche öffentliche Erschließung nicht erforderlich.

### **6.8.2 Flächenbefestigungen**

Zufahrts-, Gehweg-, Stellplatz- und Parkplatzflächen werden mit versickerungsfähigen Materialien befestigt.

### **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 der Stadt Coburg zugeführt.

#### **Niederschlagswasser:**

Die Flur-Nr. 28 ist durch die Hofbefestigung und die Gebäude des alten, landwirtschaftlichen Anwesens auf ca. 1.500 qm Fläche versiegelt und entwässert direkt in den nördlich angrenzenden Bach. Diese Niederschlagsableitung soll auch im BA1 beibehalten werden.

Zur umweltverträglichen Regenwasserableitung des BA2 soll (soweit dies die vorhandenen Bodenverhältnisse tatsächlich zulassen) eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund erfolgen.

Können die Niederschlagswässer nicht ausreichend versickert werden, sind geeignete Regenrückhaltemaßnahmen zu errichten.

**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 si 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**

Die teilweise Rückstufung von einem „Mischgebiet“ (landwirtschaftliches Anwesen) in ein „Allgemeines Wohngebiet“ vermindert sowohl die zu erwartenden Geräusch- und Geruchs-Immissionen.

Auf einen gesonderten Nachweis wird verzichtet.

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

### **8.1 Grünordnerische Situation**

#### **Pflanzgebot und Pflanzbindung**

Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangener 300 qm Grundstücksfläche 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.)

Hainbuche

Hartriegel

Hasel

Mehlbeere

Weißdorn

Kreuzdorn

Wolliger Schneeball

Schwarzer Holunder

Gewöhnlicher Liguster

Stieleiche

Feldahorn

### **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:	7.227 qm
Neue Gebäude:	rd. 1.600 qm
Garagen und Nebeneebäude:	rd. 650 qm
Zufahrten, Wege:	rd. 1.750 qm
Grünflächen:	rd. 3.230 qm

## 10. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **05.12.2019** die Aufstellung des **Bebauungsplanes WA-Gebiet Frankenstraße 2, GT Oberlauter** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.01.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.12.2019** wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **00.00.0000** bis **00.00.0000** beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **05.12.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.01.2020** bis **17.02.2020** öffentlich ausgelegt.