

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF

1.ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN W1
AUF DEM OBEREN GRIESE
NEUSTADT AN DER ORLA

ARCHITEKTURBÜRO WEISS
ERNST-THÄLMANN-STRASSE 20 ; 07806 NEUSTADT/ORLA
Tel. 036481/23512
Fax 036481/61303

AUFGESTELLT:
NEUSTADT/ORLA, 11.03.2005
REDAKTIONELLE KORREKTUR VOM 20.10.2005

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Erfordernis der 1. Änderung
4. Bauleitplanung, bestehende Rechtsverhältnisse
5. Topografie
6. Baubestand
7. Erschließung
8. Flächenbilanz
9. Planungsstatistik
10. Planungsrechtliche Festsetzungen
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

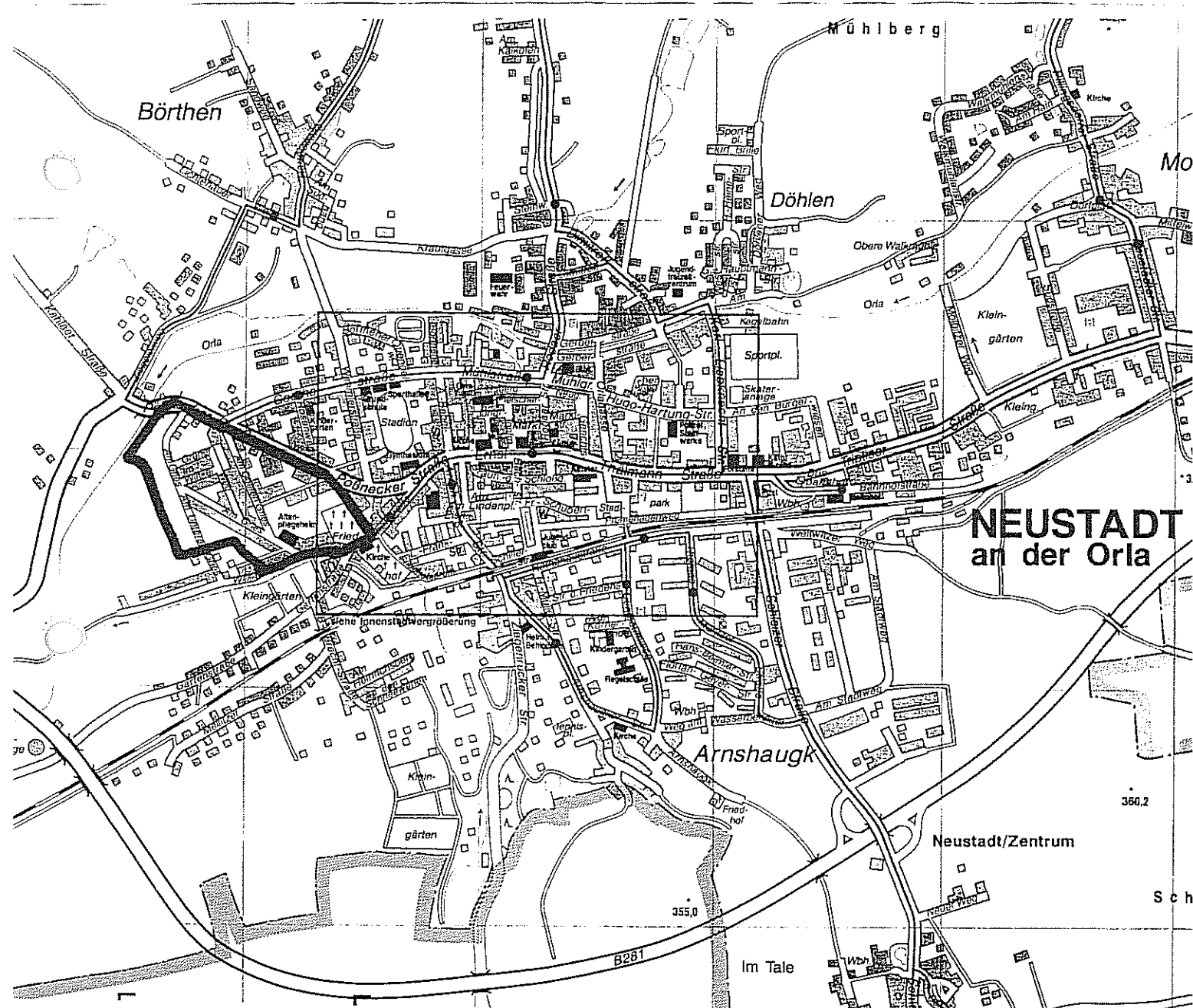
1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Westrand von Neustadt (Orla).

Es wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Pößnecker Straße und Ludwig-Jahn-Straße
- im Süden durch den Siechenbach und ein vorhandenes Wohngebiet
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Übersichtsplan



2. Erfordernis der Planaufstellung

Anfang der neunziger Jahre des 20. Jahrhunderts wurden im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Orla) aufgrund des Bedarfes an Bauland für den Wohnungsbau Flächen für die Erweiterung der Wohngebiete festgelegt. Das Plangebiet ist eines dieser im Flächennutzungsplan vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete. Das Gebiet hat gute Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet:

Günstige verkehrstechnische Lage (zur Bundesstraße und zum Zentrum).

Gute Voraussetzungen für die Ver- und Entsorgung.

Angrenzende Bereiche sind Wohngebiete, Kleingartenanlagen und der Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung (keine störenden Einflussfaktoren).

Gute topografische Voraussetzungen, günstiger Baugrund.

Mit dem Plangebiet wird die Randbebauung der Stadt Neustadt (Orla) abgerundet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen einen Einschnitt in die Randbebauung dar. Die planmäßige Weiterentwicklung der Stadt Neustadt (Orla) begründet die Schließung dieses Einschnittes.

Die Stadt Neustadt (Orla) beschloß im Jahre 1993 die Beplanung dieses Gebietes.

3. Erfordernis der 1.Änderung

Wesentlicher Grund der Änderung war die beabsichtigte Reduzierung des ursprünglichen Geltungsbereiches und der damit verbundenen Änderungen der Erschließung.

Aufgrund des neuen Erkenntnisstandes mehrerer Jahre nach Aufstellung des Bebauungsplanes sind für die bestehenden Satzungen kleinere Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgt. Der Kleinkinderspielplatz wurde auf Flurstücknummer 934/35 verlegt. Der Standort der durch die Inbetriebnahme der zentralen Kläranlage nicht mehr erforderlichen Containerkläranlage auf Flurstücknummer 912/4 wurde für die bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgelegt.

4. Bauleitplanung, bestehende Rechtsverhältnisse

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Orla) weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

Die Bebauungsplanung erfolgte entsprechend.

Die Fläche des Geltungsbereiches des ursprünglichen Planbereiches wurde in 3 Teilabschnitte gegliedert. Grund dafür war die vorgesehene abschnittsweise Erschließung und Bebauung des Gebietes.

Für das Planungsgebiet gibt es entsprechend der abschnittweisen Bearbeitung (1. und 2. Teilabschnitt) zwei rechtskräftige Satzungen.

Mit dieser Satzung werden die bereits vorhandenen Satzungen vom April 1995 und vom August 1996 ersetzt.

5. Topografie

Das nahezu ebene Gelände liegt in der Orlasenke. Böschungen sind nur entlang des Siechenbaches und im nordwestlichem Plangebiet im Bereich der Grünfläche vorhanden. Die Höhe des Geländes über NN beträgt 283 m bis 293 m.

6. Baubestand

Das Gelände ist vollständig erschlossen, die neu erschlossenen Grundstücke am Am Gries, Grüner Weg, Im Winkel, Am unteren Gries und an der Laupheimer Straße sind zu 80% bebaut.

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Großteil erfolgt und in der Planzeichnung berücksichtigt.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist mit Anbindung an die angrenzenden Bereiche voll erschlossen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Planungsbereich	129.000,00 qm
bebaute/bebaubare Flächen (100% Versiegelung)	
Wohngebäude vorhanden	20.300,00 qm
Wohngebäude Neubau	10.500,00 qm
gesamt	30.800,00 qm
Haupterschließungsstraßen (100% Versiegelung)	
vorhanden	11.300,00 qm
Neubau	-
gesamt	11.300,00 qm
Nebenstraßen, Wohnwege, Parkflächen (70% Versiegelung)	
vorhanden	2.800,00 qm
Neubau	1.500,00 qm
gesamt	4.300,00 qm
Grünflächen (ohne Versiegelung)	82.600,00 qm

9. Planungsstatistik

Bestand zum Aufstellungsbeschluß Bebauungsplan W1, 1.Änderung
des B-Planes 1993

Straße	Anzahl WE	Anzahl Einwohner	Anzahl WE	Anzahl Einwohner
Am Oberen Gries	26	75	32	84
Am Gries	-	-	25	125
Im Winkel	-	-	7	30
Grüner Weg	-	-	24	87
Am Unteren Gries	-	-	12	36
Laupheimer Straße	1	2	10	30
Pößnecker Straße	59	88	60	90
Ludwig-Jahn-Straße	6	15	7	18
Summe	92	180	177	500

Verkaufsraumfläche
(PLUS-Markt) 640 m² 640 m²

Heimplätze Pflegeheim
(Am Gries) -- 61

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestand und der gewollten Erweiterung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen werden im Plangebiet für die Versorgung nicht benötigt und werden als störend abgelehnt (zusätzlicher Verkehr, optische Beeinträchtigung des Charakters der Wohnbebauung).

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl 0,4 entspricht der zulässigen Obergrenze entsprechend BauNVO, §17. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes auf zwei begrenzt. Im südwestlichem Plangebiet ist nur ein zulässiges Vollgeschöß festgesetzt, um den Übergang der Wohnbebauung zum Außenbereich harmonischer zu gestalten. Die Geschossflächenzahl ist aus dem Faktor der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse begründet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entlang der öffentlichen Verkehrs-/Erschließungsflächen festgesetzt. Die Abmessungen sind begrenzt, um die Gartenseiten

der Wohnbebauung zur Erhöhung des Freizeitwertes von der Bebauung freizuhalten, und um eine Bebauung in zweiter Reihe zu vermeiden.

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem Ziel einer lockeren Bebauung für das in der Ortsrandlage befindliche Plangebiet. Für Innenstadtbereiche typische geschlossene Häuserzeilen sollen vermieden werden.

Firstrichtung

Mit der teilweisen Festsetzung der Firstrichtung soll eine regionaltypische traufseitige Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erzielt werden.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die Festsetzung ihrer Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte aufgrund der überwiegend relativ geringen Grundstücksabmessungen und der damit verbundenen geringen überbaubaren Flächen. Stellplätze und Carport sind damit direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen anordenbar, wodurch die Zufahrtsflächen auf den Grundstücken reduziert werden. Die Anordnung auf den Gartenseiten der Wohnbebauung lässt eine mögliche Integration mit den zur Freizeitgestaltung möglichen Anlagen zu.

Die Kleintierhaltung ist auf den überwiegend relativ kleinen Grundstücken zur Vermeidung störender Einflüsse nicht gewollt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Fußbodenhöhe des ersten Vollgeschosses über Gelände mit höchstens 1,35 m erfolgte, um den Charakter der Bebauung für die Ortsrandlage optisch niedrig zu halten. Große Außentreppen sollen vermieden werden.

Erschließung

Die Zulässigkeit von Ver- und Entsorgungsanlagen auch außerhalb der festgesetzten Flächen ermöglicht perspektivisch die unbürokratische Änderung oder Erweiterung von Anlagen.

Heizungsanlagen

Die Umwelt- und Umfeldbelastung durch Heizungsanlagen soll im Plangebiet, das sich im Talkessel der Orla befindet, gering gehalten werden. Kohlefeuerungen werden aufgrund der möglichen Immissionen nicht zugelassen. Holzfeuerungen sind gegenwärtig mit geringeren Immissionen möglich und daher als Zweitanlagen zulässig.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der zeichnerisch-textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und somit weiterhin verbindlich.

Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im westlichen Planbereich Renaturierung Graben und Anlegen einer Streuobstwiese sind Sammelausgleichsmaßnahmen für alle im Plangebiet zur Neubebauung vorgesehenen Grundstücke. Sämtliche Aufwendungen für die Ausgleichsmaßnahmen werden auf die oben genannten Grundstücke umgesetzt.

Durch die Reduzierung des ursprünglichen Planbereiches wird auch die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen reduziert.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird mit dem Verkauf der Baugrundstücke geregelt. Die Realisierung des Ausgleichs erfolgt durch Aufschläge auf die Grundstückspreise.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dacheindeckung erfolgten in Anlehnung an die bestehende sowie regionaltypische Bebauung.

Einfriedungen

Freistehende Metalldraht- und -gitterzäune widersprechen dem Charakter des Plangebietes und sind daher zu hinterpflanzen. Die auf 1,50 m begrenzte Höhe der Einfriedungen soll einerseits die Privatsphäre auf den Grundstücken gewährleisten und andererseits von den öffentlichen Verkehrsflächen aus eine gewisse Offenheit des Gebietes vermitteln.

Garagen

Durch die Festsetzungen von Form, Material und Farbe sollen die Garagen in die sonstige Bebauung integriert werden, ohne dass die Dominanz von ihnen ausgeht. Entsprechend der Nutzung sollen die Garagen der Wohnbebauung untergeordnet werden.

Werbeanlagen

Die Aufstellung von Werbeanlagen auf den Wohngrundstücken wirkt störend auf den Charakter des Plangebietes und wird abgelehnt.

Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Außenfassaden soll in Anlehnung an die vorhandene ortsübliche und regionaltypische Bebauung erfolgen. Kunststoff, Faserzementplatten, Schiefer, spiegelnde Kachelsteine und dgl. kommen dafür nicht in Frage und werden ausgeschlossen.

Hausnummern

Die Festsetzung entspricht der mittlerweile vorhandenen Ortssatzung.

Fernseh- und Rundfunkversorgung

Die entsprechenden Anlagen sollen unauffällig integriert werden.

Mülltonnen, Container

Die erforderlichen Behälter sollen unauffällig integriert werden.

Pflanzgebot für Bäume

Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind orts- und regionaltypisch.