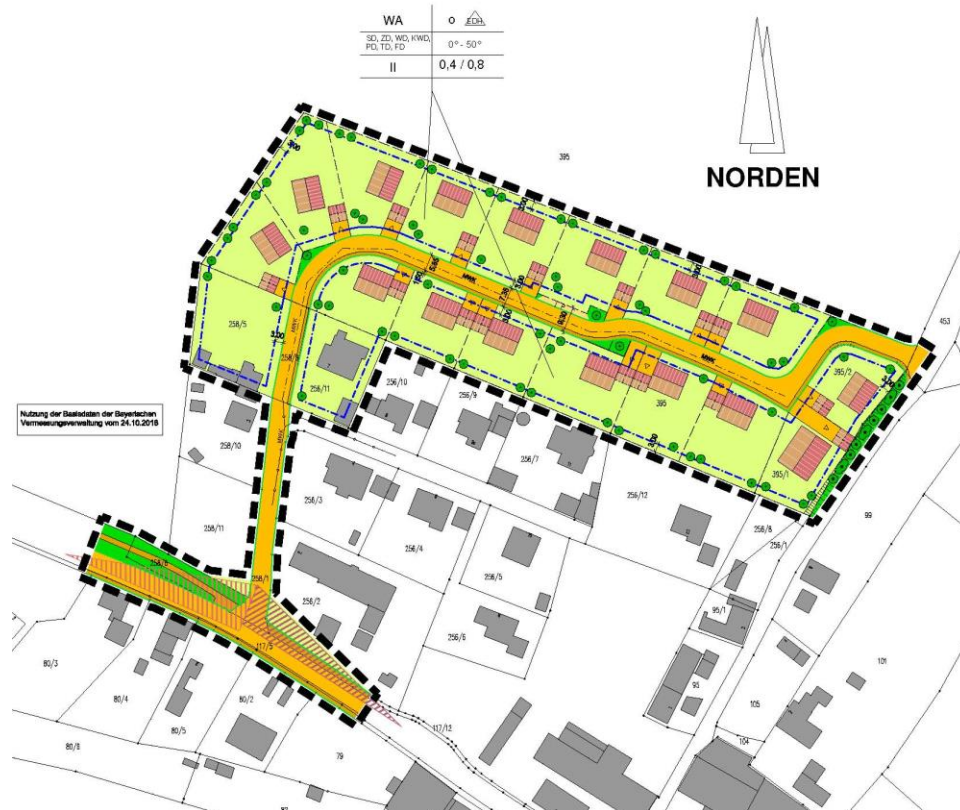


## B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“ im vereinfachten  
Verfahren nach § 13 BauGB im OT Obersiemau, Gemeinde Untersiemau

## E N T W U R F

i. d. Fassung vom 23.05.2019



Planverfasser:

**Koenig + Kühnel**

Ingenieurbüro GmbH

Eichenweg 11

96479 Weitramsdorf / OT Weidach

## INHALTSVERZEICHNIS

Gemeinde Untersiemau .....	1
1. Ziel und Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“ .....	3
2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan .....	4
3. Bebauungsverfahren .....	4
4. Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes.....	4
4.1 Größe des Baugebiets .....	5
4.2 Besonderheiten.....	5
4.3 Geographische Übersicht / Landschaft .....	5
5. Geplante bauliche Nutzung .....	6
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6. Städtebauliche Entwicklungen / Bauweisen .....	7
7. Immissionsschutz .....	8
8. Natur- und Landschaftsschutz.....	8
9. Erschließung.....	9
9.1 Verkehrserschließung.....	9
9.2 Elektrizitätsversorgung .....	9
9.3 Wasserversorgung .....	9
9.4 Kanalisation .....	9
9.6 Telefon / Telekom / TV-Kabel.....	10
9.7 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt.....	10
9.8 Altlasten .....	10
10. Sonstiges / Hinweise.....	10

1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, OT Obersiemau, Gemeinde Untersiemau, Lkr. Coburg  
Entwurf

## Planungsrechtliche Voraussetzungen

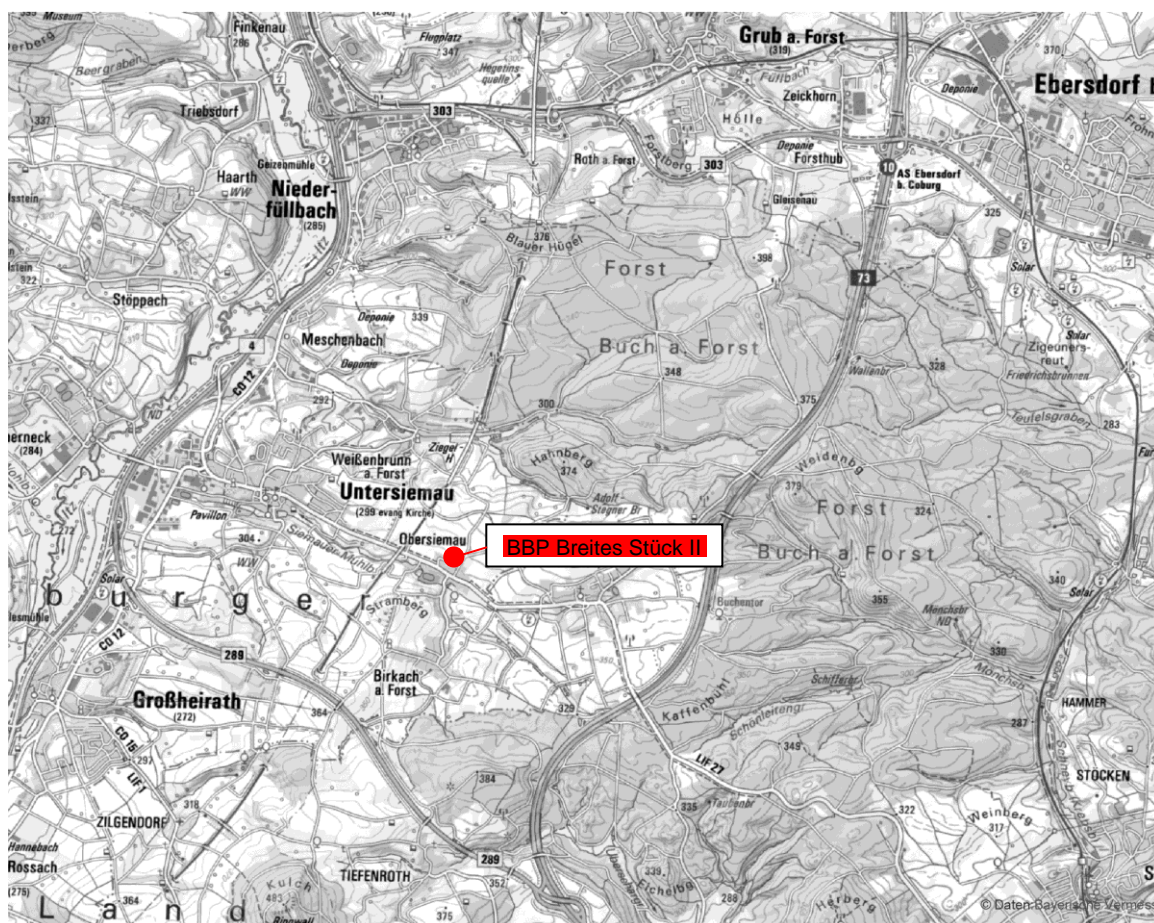
### 1. Ziel und Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heiliggrund II“

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Obersiemau, Gemeinde Untersiemau.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen Bauwünschen, insbesondere was die Festlegung der Baugrenzen und Dachformen betreffen.

Deshalb hat sich die Gemeinde Untersiemau dazu verständigt, eine Überprüfung der Festsetzungen vornehmen zu lassen und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“ durchzuführen, die eine zeitgemäße und individuelle Architektur erlaubt.

Weiterhin wird die im ursprünglichen Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich geplante Straße mit Grün- und Parkflächen zu einer Erschließungsstraße mit durchgängigem Gehweg um geplant. Parkflächen und Stellplätze entfallen dadurch weitgehend.

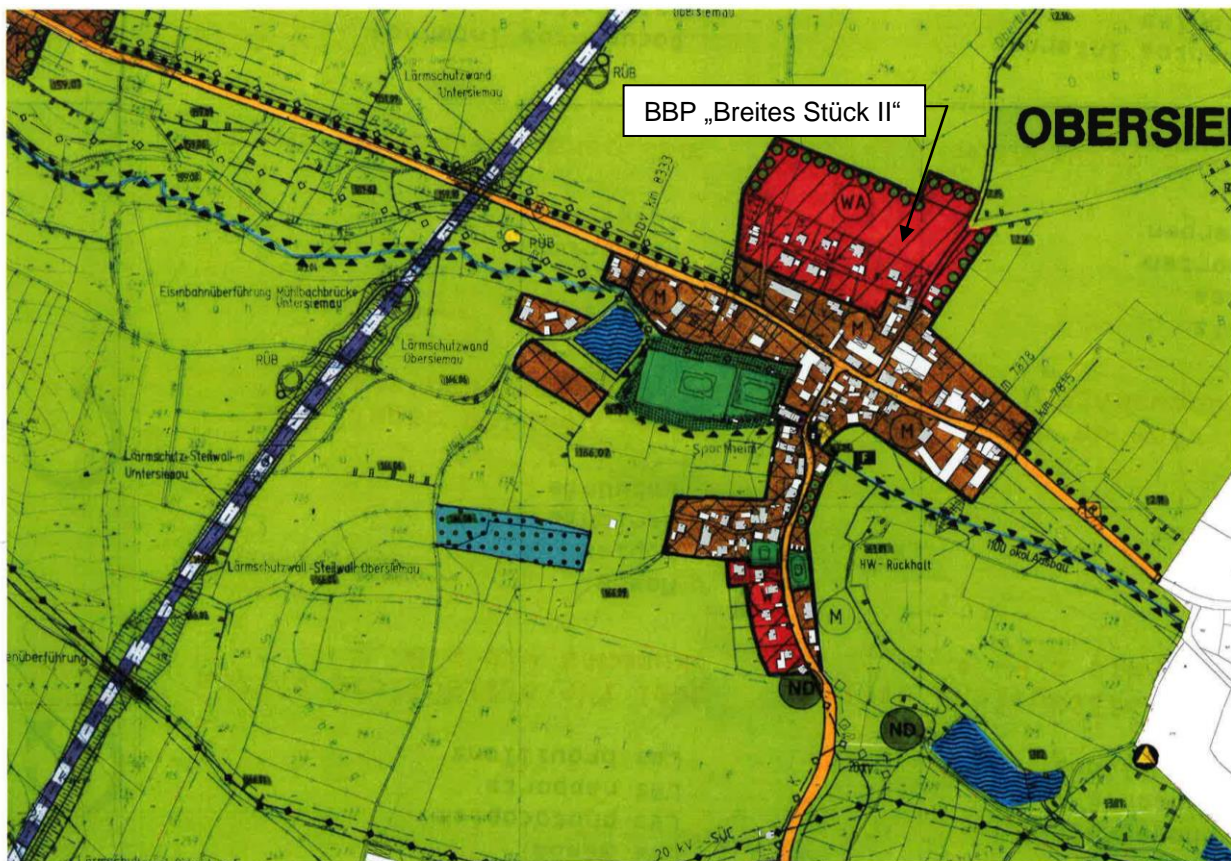


Übersichtslageplan, ohne Maßstab

1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, OT Obersiemau, Gemeinde Untersiemau, Lkr. Coburg  
Entwurf

## 2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Breites Stück II“, in Kraft getreten am 28.01.2000, wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 08.01.1999 in der Fassung der 3. Änderung vom 13.03.2019 entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Untersiemau

## 3. Bebauungsplanverfahren

Die 1. Änderung bewegt sich innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Breites Stück II“, durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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:

395/2, 395/1, 258/9, 256/11, 258/5 und 395 TF, 258/1 TF, 258/6TF, und 117/1 TF, 117/5 TF, 256/2, 453 TF

TF = Teilfläche

1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, OT  
Obersiemau, Gemeinde Untersiemau, Lkr. Coburg  
Entwurf

---

Gmkg. Obersiemau

Lage: Das Bebauungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberfüllbach und grenzt an den nördlichen Teil des Wohngebietes Obersiemau – Oberer Berg an. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

Begrenzung:

Süd: Fl. Nr. 72, 80/3, 80/4, 80/5, 80/2, 79, 256/1, 256/7, 256/8, 256/12, 256/9, 256/10

Nord: Fl. Nrn. 258

West: Fl. Nr. 395, 117/5, 117/1

Ost: Fl. Nr. 154, 107

Gmkg. Oberfüllbach

#### 4.1 Größe des Baugebiets

Geltungsbereich:	21.283 m <sup>2</sup>
davon:	
Öffentliche Straßenfläche:	4.030 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkplätze:	42 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	723 m <sup>2</sup>
Netto-Baufläche	16.488 m <sup>2</sup>

#### 4.2 Besonderheiten

Keine bekannt

#### 4.3 Geographische Übersicht / Landschaft

Das Planungsgebiet grenzt an den nördlichen Ortsrand von Untersiemau, hat eine Fläche von ca. 2 ha. und fällt von Osten nach Westen ab.

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

Die Entfernung zum Dorfmittelpunkt, beträgt ca. 500 m.

Die Untergrundverhältnisse sind für Baulandausweisungen geeignet (gut tragfähig).

Bodenbelastungen sind im ausgewiesenen Gebiet nicht bekannt.

1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, OT Obersiemau, Gemeinde Untersiemau, Lkr. Coburg  
Entwurf
- 

## 5. Geplante bauliche Nutzung

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

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

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

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist eine Nutzungsschablone – Nr. 1 festgelegt, die die offene Bauweise unter Wahrung der gültigen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 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.

Um den zukünftigen Bauwerbern mehr Gestaltungsfreiheit zu geben und auch um eine zeitgemäße Architektur zu ermöglichen, wurden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelockert.

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

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Breites Stück II“	1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“
Zahl der Vollgeschosse: II = EG + DG	Zahl der Vollgeschosse: II = EG + OG II = EG + DG ausgebautes Dachgeschoss
Baugrenze/Baulinie Enge Festsetzung innerhalb des jeweiligen Grundstückes	Baugrenze/Baulinie Die Baugrenze wird über mehrere Grundstücke hinweg geführt, dies ergibt einen größeren Freiraum für die Stellung des Gebäudes
Kniestock: 0,75 m, gemessen von OK Rohfußboden des Dachgeschosses bis Unterkante Fußpfette	Statt Festlegung von Sockel- und Kniestockhöhe wird die max. Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt, gemessen von OK Mitte Straßenniveau

1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, OT  
 Obersiemau, Gemeinde Untersiemau, Lkr. Coburg  
 Entwurf

Dachformen: Satteldach	Dachformen: Satteldach, Zeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach
Dachneigung 36° - 45°	Dachneigung: 0°-50° Alle Dächer mit max. Firsthöhe von 8,50 m, gemessen von OK Mitte Straßenniveau
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig	EDH Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen zulässig
Dacheindeckung Material Ton- oder Betondachziegel, Farbe Ziegelrot  Liegende Dachflächenfenster verboten Dachgauben bis max. 1,60 m Breite	Dacheindeckung Material Tonziegel, Betondachsteine Farbe: rot, rotbraun bis anthrazit Für flachgeneigte Dächer Metalldächer in Materialfarben Titanzink, Kupfer und Alu Dachflächenfenster erlaubt Dachgauben bis 4 m Länge erlaubt
Fenster Stehende Fensterformate	Fenster Keine Formate vorgegeben
Stellplätze und Garagen Tiefe des Stauraums vor der Garage /Carport bis zur Grundstücksgrenze nicht festgelegt (daraus folgt: min. 3 m)	Stellplätze und Garagen Tiefe des Stauraums vor Garage und Carports 5 m (kann dann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden)

## 6. 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

1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, OT Obersiemau, Gemeinde Untersiemau, Lkr. Coburg  
Entwurf
- 

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.

## **7. Immissionsschutz**

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. Die Bewirtschaftung, in Ausnahmefällen auch Terminarbeiten außerhalb der üblichen Arbeitszeiten, ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu tolerieren.

Die ICE Strecke ist ca. 250 m entfernt und durch eine Lärmschutzwand vom Baugebiet getrennt. Weitere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die ehem. B 289, heute Kreisstraße CO 28 ist ca. 110 m vom Baugebiet entfernt. Maßnahmen zum Schallschutz im Baugebiet sind nicht erforderlich.

## **8. Natur- und Landschaftsschutz**

Derzeit ist das geplante Bebauungsgebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt, ökologisch wertvolle Flächen, bzw. schützenswerte Flächen im Sinne des BNatSchG sind nicht vorhanden.

Für private Grünflächen innerhalb des Bebauungsgebietes werden Auflagen im Bebauungsplan (Plan und Legende) verbindlich festgesetzt bzw. als Empfehlung dargelegt. Es wird die Pflanzung von mindestens einem einheimischen Laubbaum bzw.



1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, OT Obersiemau, Gemeinde Untersiemau, Lkr. Coburg  
Entwurf
- 

einem hochstämmigen Obstbaumes pro Grundstück vorgeschrieben. In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzenauswahlliste vorgegeben.

## **9. Erschließung**

### 9.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Verlängerung des bereits ausgebauten „Breiten Weges“ in nördlicher Richtung und durch Anschluss an die Herrengasse. Die interne Erschließung ist durch die Straße mit einer Breite von 5,85 m und einem Gehweg von 1,50 m sichergestellt. Die Lage der Straße wurde beibehalten, die ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Stellplätze und Grünbereiche wurden für einen durchgängigen Fußgängerweg aufgegeben. Der verkehrsberuhigte Bereich entfällt dadurch ebenfalls. Die nach Norden abzweigenden Straßen für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes werden aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

### 9.2 Elektrizitätsversorgung

Der Anschluss des Baugebietes erfolgt an das vorhandene Stromnetz der Städtischen Überlandwerke Coburg (SÜC).j

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

### 9.3 Wasserversorgung

Der Anschluß erfolgt an das vorhandene Netz der gemeindlichen Wasserversorgung.

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

### 9.4 Kanalisation

Der Ortsteil Obersiemau ist über den gemeindlichen Hauptsammler und den Hauptort Untersiemau an die Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Mittlerer Itzgrund bei Meschenbach angeschlossen. Der Ortsteil Obersiemau wird im Mischsystem entwässert. Das geplante Baugebiet „Breites Stück II“ war in den Entwässerungsplan von 1978 bereits als Erweiterungsfläche berücksichtigt. Es ist daher geplant das Baugebiet im Mischsystem zu entwässern.

1. Änderung des Bebauungsplans „Breites Stück II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, OT  
Obersiemau, Gemeinde Untersiemau, Lkr. Coburg  
Entwurf
- 

#### 9.6 Telefon / Telekom / TV-Kabel

Telefonleitungen sollen im gesamten Baugebiet mit verlegt werden.

Breitbandkabel sind nicht vorhanden, die entsprechenden Leerrohre sollen mitverlegt werden.

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

#### 9.7 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Die Beseitigung von Abfällen ist durch die Zentrale Müllabfuhr des Landkreises Coburg sichergestellt.

#### 9.8 Altlasten

Die vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen,, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

### **10. Sonstiges / Hinweise**

Eine Weiterentwicklung des Baugebietes ist derzeit nicht vorgesehen.



Weitramsdorf, 23.05.2019

---

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf