

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Gemeinde — ~~Markt~~ ~~Stadt~~ Ebersdorf vom 03.04.1981

für das Gebiet

' F i c h t e n w e g ' -WA-

umfassend die Grundstücke

408 x), 412 x), 409, 410, 394, 406/4, 412/2, 406 x) x) = Teilfläche

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro GUNSENHEIMER & ELFLEIN, Brunnenberg 14, 8625 Sonnefeld

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde — vom entwickelt.

oder¹⁾

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde — vom ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder¹⁾

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG): Der Flä.-Plan Ebersdorf wird derzeit für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt. Das Gebiet 'Fichtenweg' (Oberfüllbach) ist darin als WA berücksichtigt. Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die Nachfrage an Bauland in Oberfüllbach bedingt. Das Vorhaben steht der städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet nicht entgegen.

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Sicherstellung von Bauflächen entsprechend der Nachfrage

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ~~im nördlichen südlichen westlichen östlichen~~ des Ortskerns von ~~Oberfullbach~~ am westlichen Ortsrand von Oberfullbach
Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete —

Es hat eine Größe von 1,599 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof Ebersdorf	3.500 m	Volksschule	3.500 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	3.000 m	Versorgungsläden	300 m
Evangel. Kirche	2.500 m		

3. Das Gelände ~~flach~~ ~~XXXXXX~~ fällt nach Südosten leicht — ~~Mark~~ — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 2,0 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Letten u. Keuper

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~folgende~~ Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

3 Wohnhäuser

Es ist ~~kein~~ ~~XXXXXX~~ — Baumbestand vorhanden:

einzelne Obstbäume

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
WA	1,599	408 x), 412 x), 409, 410, 394, 406/4, 412/2, 406 x)

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

9 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 13 Wohnungen gepl.
3 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 4 Wohnungen best.
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

10 D-Garagen und — PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 1 Jahr ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 51 Einwohner mit ca. 18 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt 1,370 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . 0,229 ha (2)
Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) . . . - ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen - ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen - ha (5)
Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) . . . 1,599 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) 100 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) %
100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) 86 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . 14 %
100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 10,63 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von 12,40 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — ~~nicht~~ — im gesamten Baugebiet — ~~in folgenden Teil des Baugebietes~~ — notwendig: mit Ausnahme best. Bebauung

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Rödentaler Straße und die - Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilstücken~~ hergestellt: ausgenommen südlicher Stich
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet~~ ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt Ebersdorf OT Oberfüllbach
— des - Verbandes
Der Anschluß ist ~~sofort~~ ~~etwa ab~~ ~~möglich~~ ist bereits vorhanden.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch
— Anschluß an die vorhandene — ~~im Baugebiet~~ ~~geplante~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt
— des - Verbandes
Der Anschluß ist ~~sofort~~ ~~etwa ab~~ ~~möglich~~ bereits vorh.
— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt Überlandwerke Coburg

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch zentrale Beseitigung durch
den Landkreis Coburg
7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ Ebersdorf
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf —
übertragen:

F. Überschlüssig ermittelte Kosten und Finanzierung

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) 205 lfm neuer Hauptstrang à 155,-- DM 31.775,--
- b) 85 lfm Anschlußleitungen à 90,-- DM 7.650,--
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 3.000,-- DM ergibt bei 12 Anschlüssen 36.000,--
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

- a) 205 lfm neuer Hauptsammler à 250,-- DM 51.250,--
- b) 85 lfm Anschlußleitungen à 310,-- DM 26.350,--
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 4.170,-- DM, ergibt bei 12 Anschlüssen 50.040,--
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. — DM

Kosten DM	Einnahmen DM
31.775,--	
7.650,--	
	36.000,--
	50.040,--
117.025,--	86.040,--

Übertrag:

Übertrag:

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für 1.550 qm à 12,-- DM . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen

25 lfm in 6,00 m Breite à 602,-- DM

205 lfm in 5,00 m Breite à 500,-- DM

..... lfm in m Breite à DM . . .

d) Herstellung der Gehbahnen

200 lfm in 1,50 m Breite à 106.-- DM . . .

..... lfm in m Breite à DM . . .

d) Beleuchtung: 230 Einheiten à 50,-- DM . . .

e) Straßenentwässerung 230 lfm à 165,-- DM

f) Erschließungsbeitrag (66,66 % der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für qm à DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen qm à DM

d) Anlage der Grünanlagen qm à DM

e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Übertrag:

[illegible]

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
323.825,--	223.768,--
Summe:	323.825,-- 223.768,--

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
4.
5.
6.

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von 100.057,-- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von - DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Mittel aus dem ordentlichen Haushalt

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

Verringerung der Wohndichte,
Steigerung der Einwohnerzahlen

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder¹⁾

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

gärtnerische Durchgrünung

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Tiefbautechnische Erschließung
- b)
- c)

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Sonnefeld, den 03.04.1981

Ort, Tag

09.12.1981

Der Entwurfsverfasser



INGENIEURBÜRO
H. GUNSENHEIMER
M. ELFLEIN
8625 SONNEFELD

Ebersdorf b. Coburg, 15.4.1981/

Ort, Tag

9.12.1981

Gemeinde

Ebersdorf b. Coburg

Dienststelle



Ober-/Bürgermeister

H. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom

mit 12.11.1981 in Ebersdorf b. Coburg, Rathaus (Zimmer 12) öffentlich ausgelegt.



Ebersdorf b. Coburg, 10. Feb. 1983

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

1.