

2. ÄNDERUNG UND DES BEBAUUNGSPLANS

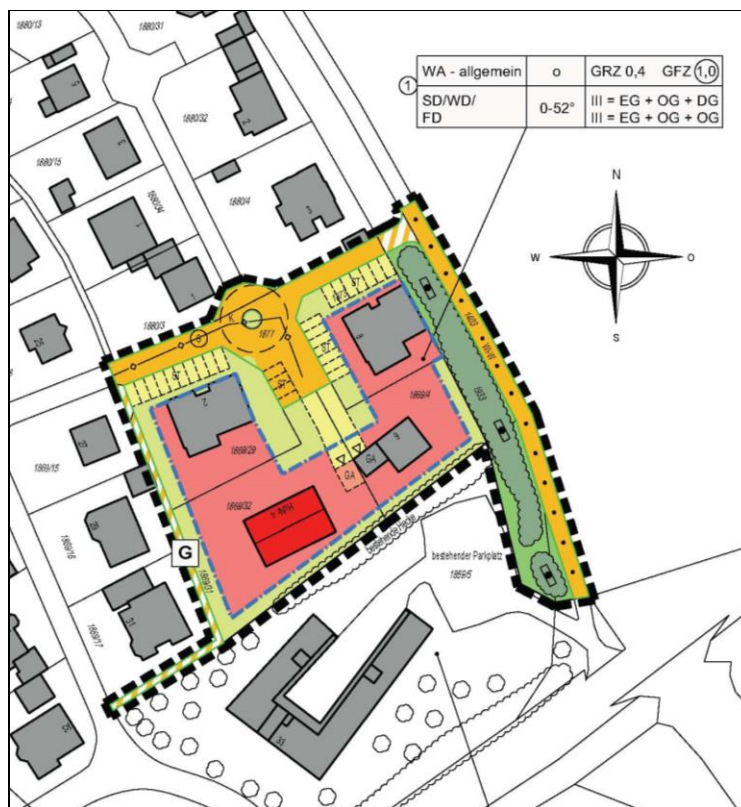
„Lindachsteig - Nord IV“

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

STADT SESSLACH, LANDKREIS COBURG, REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

BEGRÜNDUNG

in der Fassung vom 03.05.2022



SATZUNGSEXEMPLAR

Planverfasser:

Koenig und Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Seßlach besitzt für den Planungsbereich einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Lindachsteig – Nord IV“ in der 1. Änderung. Der Urbebauungsplan wurde am 20.09.1994 als Satzung beschlossen. Mit Beschluss vom 20.01.1998 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Die jeweiligen Satzungen wurden bekanntgemacht und sind rechtskräftig. Aufgrund der unten angeführten Änderung soll der bestehende Bebauungsplan nun angepasst werden.

Die Stadt Seßlach besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben mit der 2. Bebauungsplanänderung übereinstimmen. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

2. Planungszweck und –ziel

Im Geltungsbereich ist folgende Anpassung vorgesehen:

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindachsteig – Nord IV“ ist derzeit ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses sollte dazu dienen, dass sich dort Dienstleister und kleine Geschäfte/Märkte ansiedeln können, die das Gebiet versorgen. Aufgrund der neuen Entwicklungen im Gewerbegebiet Rodachau mit der Ansiedlung eines Edeka-Marktes und einer Apotheke soll nun von einer solchen Nutzung abgesehen werden.

Da es nun für das letzte noch zu bebauende Grundstück im Planungsbereich einen Interessenten gibt, der dort ein Wohngebäude als Mehrfamilienhaus errichten möchte und dann eine Mischnutzung nicht mehr gegeben ist, hat sich die Stadt Seßlach dazu verständigt das Mischgebiet (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO umzuwandeln. Im direkten Umgriff des Änderungsbereichs sind ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA) angesiedelt. Im Süden befindet sich im WA ein Hotel Garni. Der vorhandene Parkplatz wird vom Immissionsschutz als mögliche Störung beurteilt.

Um eine mögliche Beeinträchtigung der direkt angrenzenden Nachbarn zu vermeiden, wurden die Grundflächen- und Geschossflächenzahl des ursprünglichen Bebauungsplans beibehalten. Lediglich als Dachform wurden auch Flachdächer zugelassen. Diese stellen tatsächlich eine Verbesserung in Bezug auf die Verschattung der Nachbargebäude dar.

2.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

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

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die ausnahmsweise zulässigen:

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

werden nicht zugelassen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das Maß der baulichen Nutzung, in Anlehnung an die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in der BauNVO, die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Die GFZ wird mit 1,0 festgesetzt und liegt somit unter dem Orientierungswert von 1,2.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind weiterhin erfüllt. Sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Ansonsten gelten weiterhin die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Planung hat keine wesentlichen Einflüsse auf bestehende oder beabsichtigte andere Planungen.

2.3. Immissionsschutz

An das aktuelle Mischgebiet, was nun zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) umgewidmet werden soll, grenzt südlich direkt an ein Hotel mit Parkplatz an.

Durch Ausweisung eines WA wird den betroffenen Flurnummern ein höherer Schutzgrad als bisher zugesprochen. Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass vom Hotel und dem seitlich angelagerten Parkplatz störende Nutzungen ausgehen und die Einhaltung der in einem WA zulässigen Immissionsrichtwerte nicht zu erwarten ist. Diesbezüglich erfolgte von Seiten der Stadt Seßlach eine Abwägung, dass am Bebauungsplan festgehalten wird und die vom Nachbargrundstück auf das Gebäude ausgehenden Emissionen von den Bewohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu dulden sind. Dies wurde entsprechend im Bebauungsplan festgehalten.

2.4. Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist der Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com zu erteilen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen, sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

3. Geltungsbereich

Folgende Flurnummern sind betroffen:

1869/29, 1869/32, 1869/4, 1873, 1877, 1403 (t), 1869/5 (t), 1933 (t), 1880 (t), 1869/31 Gemarkung Seßlach

(t) = teilweise

4. Größe

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von

6.488,26 m²

5. Umweltbericht

Von einem Umweltbericht kann abgesehen werden, da keine Änderungen vorgenommen werden, die vom ursprünglichen Bebauungsplan, bzw. von der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Art inhaltlich abweichen, dass ein Umweltbericht erforderlich würde.

Aufgestellt:



Weitramsdorf, den 03.05.2022

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf