



## **Begründung**

### **Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Schieferberg III, Stadt Kupferberg, Landkreis Kulmbach**

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke der Stadt Kupferberg:

Fl. Nr. 328, 328/2, 328/3, 328/4, 328/5, 328/6, 329, 329/2, 329/3, 329/4, 341, 341/11, 341/12, 341/13, 341/14, 341/15, 341/16, 341/17, 341/18, 341/19, 341/20, 341/21, 341/22, 341/23, 341/24, 341/25 und Teilflächen aus 342 und 350

**Planungsstand:**

Februar 2018

**Verfahrensstand:**

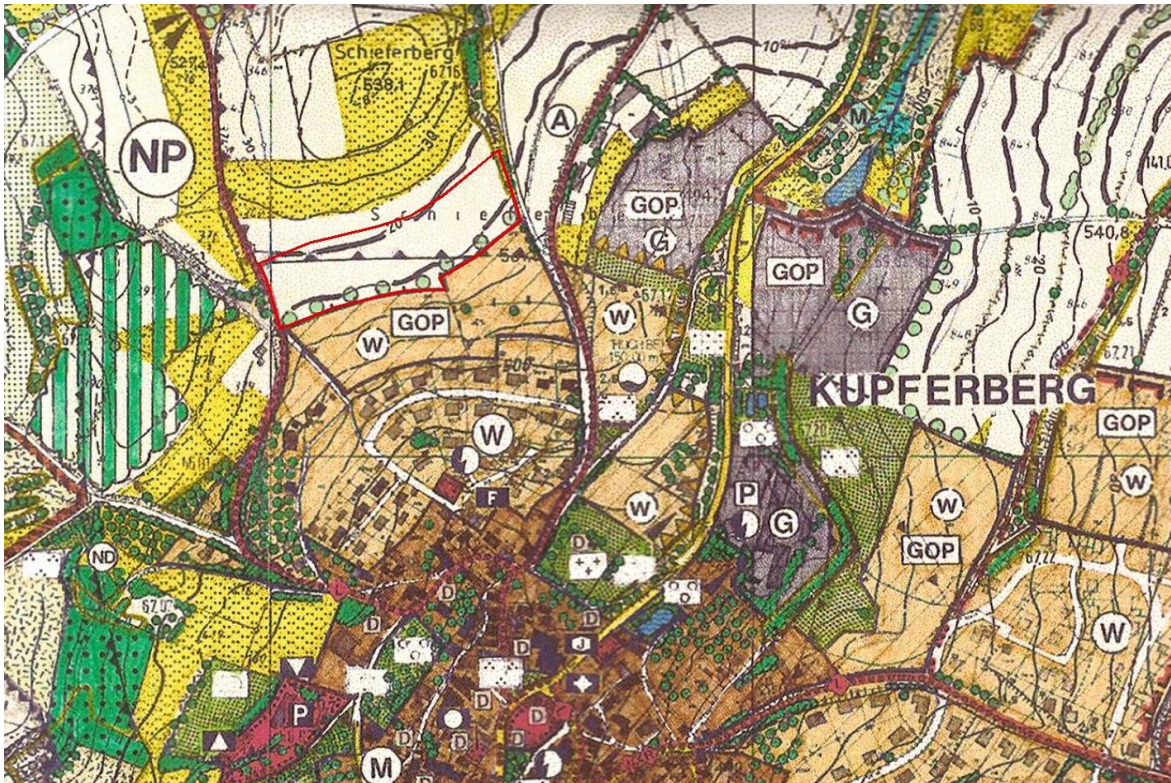
Auslegungs- und Billigungsbeschluss  
gem. §3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 1 i.V.m.  
§13a i.V.m. mit §13b BauGB

**Entwurfsverfasser:**

Architekturbüro Drenske

## **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Darstellung im Flächennutzungsplan**



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit dem geplanten Änderungsbereich

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kupferberg von 06. April 2000 ist der Änderungsbereich als Ackerfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB (für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau) im beschleunigten Verfahren geändert. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, müssen nach § 13a und § 13b BauGB nicht erfüllt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **2. Bisheriges Verfahren und Änderungen**

- Rechtskraft Flächennutzungsplan am 06. April 2000
- Rechtskraft Bebauungsplan am 17. August 2000
- 1. Bebauungsplanänderung von 16. Oktober 2001, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 47 am 21. November 2001
- 2. Bebauungsplanänderung von 06. März 2002, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 am 13. März 2002

## **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **1. Lage**

Das Planungsgebiet liegt ca. 450m (Luftlinie), nördlich des Stadtzentrums von Kupferberg. Der Änderungsbereich liegt am Ende der Straße „Am Sonnenhang), welche von der Gemeindeverbindungsstraße „Zum Straßenwirtshaus“ in westlicher Richtung abzweigt.

Die Entfernung zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Bushaltestelle: Stadtzentrum	ca. 400-450m
Volksschule (Schulweg)	ca. 450m
Bäcker (Kulmbacher Straße)	ca. 450m
Nahversorgungsladen (Ludwigschorgast)	ca. 2.500m
Kindergärten (Spitalweg)	ca. 600m
Bahnhof Ludwigschorgast	ca. 2.700m

### **2. Größe**

Der gesamte Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 17.958 m<sup>2</sup> aus den Grundstücken Fl. Nr. 342 und 350.

### **3. Beschaffenheit**

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Gelände mit Gefälle nach Südosten. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 520,00 m ü. NN.

Das Baugebiet liegt hochwasserfrei. Beobachtungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der Höhenlage ist nicht mit Grundwasserandrang jedoch eventuell mit Hangwasser zu rechnen.

Die Bodenbeschaffenheit im Planungsgebiet besteht aus tonig- und lehmigen Tonschiefersubstraten.

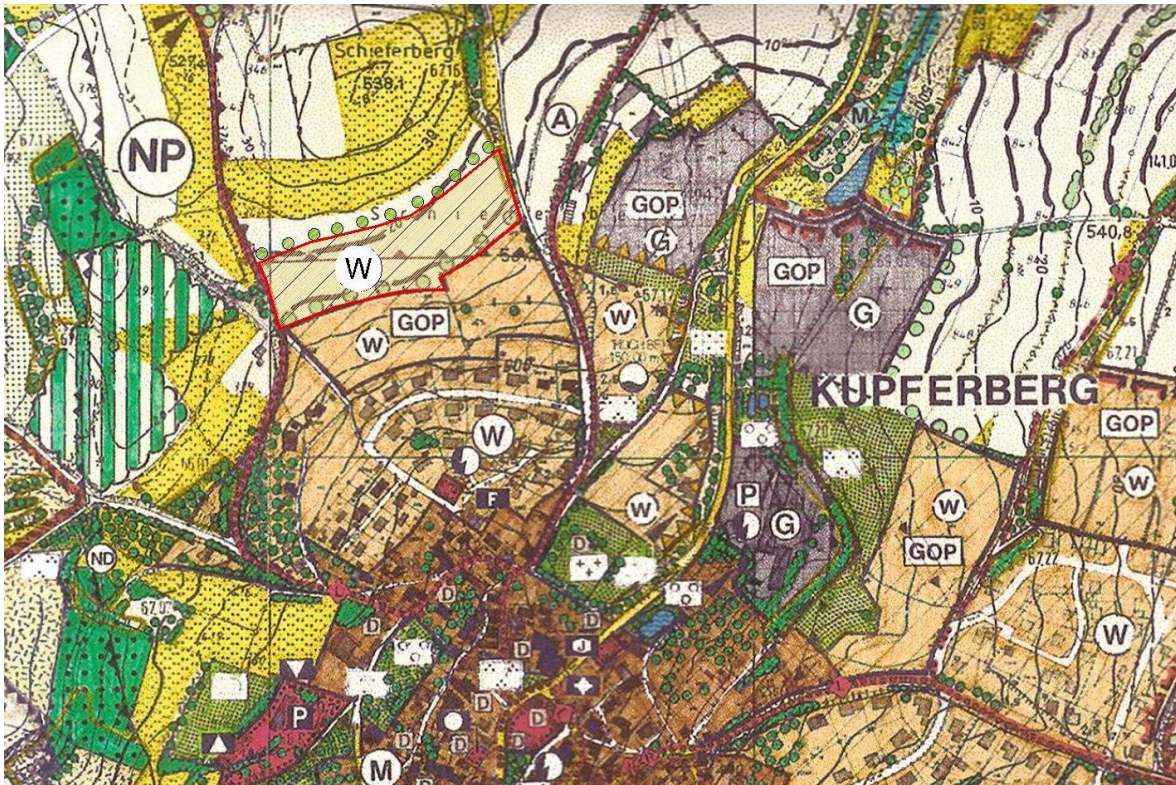
## **C. Planungsziel und –Zweck**

In den 1960er/1970er wurden an der Straße „Am Schieferberg“ mehrere Einfamilienhäuser errichtet. Wegen dringendem Wohnbedarf hat der Stadtrat beschlossen im Juli 1994 diese Siedlung zu erweitern und der Bebauungsplan „Schieferberg II“ vom 20. 04. 1995 ist in Kraft getreten. Eine erneute Erweiterung für die Siedlung hat der Stadtrat im März 1995 beschlossen. Hierzu ist der Bebauungsplan „Schieferberg III“ am 16. August 2000 in Kraft getreten.

Um dem jetzigen und zukünftigen Bedarf nach Bauplätzen zu decken, ist die Erweiterung des bestehenden Baugebietes die sinnvollste und kostengünstigste Lösung.

Der Entwurf vom Architekturbüro Drenske vom 09. Februar 2017 sieht eine Fläche von ca. 17.958 m<sup>2</sup> für 19 Bauparzellen vor. Dafür sollen Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 342 und 350 in den bestehenden Bebauungsplan einbezogen werden. Diese Grundstücke sind im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 als Ackerfläche festgesetzt.





Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit dem geplanten Änderungsbereich im noch zu berichtigenden Zustand.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09. Mai 2017 der Einleitung des Verfahrens zur 3. Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung zugestimmt.  
Mit Beschluss von 27. Februar 2018 hat der Stadtrat der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zugestimmt.

#### **D. Planungsgrundsätze und Abwägung**

Für die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist es erforderlich, Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des BauGB, der BauNVO und der BayBO rechtsverbindlich festgesetzt. Bei den Festsetzungen im Plan wurden berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB);  
Mit der Festsetzung und Erhaltung als allgemeines Wohngebiet werden alle das Wohnen beeinträchtigenden Nutzungen aus dem Gebiet ferngehalten.  
Mit der durch GRZ und GFZ bestimmten Dichte, der Festsetzung der Bauweise und durch die Abgrenzung der bebaubaren Flächen unter Einhaltung ausreichender Abstände wird eine Bebauung ermöglicht, die ausreichende Belichtung und Belüftung garantiert.
- die Wohnbedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB);  
Mit der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise ist im allgemeinen Wohngebiet der aktuelle und zukünftige Bedarf nach Bauplätzen gewährleistet.

- die natürlichen Gegebenheiten (vergleiche § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB);  
Fehlende Grünstrukturen sollen im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen, besonders als Abgrenzung am Rand des Gebiets, ergänzt werden.  
Vorgaben hierzu sieht der gültigen Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Schieferberg III“ vor.
- die Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB);  
Entsprechend den zugrundeliegenden planerischen Zielsetzungen kommt den Belangen der Gestaltung des Ortsbildes und den bestehenden Gebäuden eine wichtige Bedeutung zu. Den detaillierten Festsetzungen, vor allem den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, liegt eine Abwägung aller für die in dem Gestaltungskonzept formulierten stadtgestalterischen Absichten maßgeblichen Gesichtspunkte zugrunde.  
Hierbei werden auch die Auswirkungen der Gestaltungsziele auf die von den Gestaltungsfestsetzungen betroffenen Bewohner bzw. Eigentümer berücksichtigt.  
Die getroffenen Festsetzungen auf der Grundlage des Art. 81 BayBO dienen ausschließlich städtebaulichen Zielen und sind erforderlich, weil sie zur Realisierung des Gestaltungskonzeptes für das Planungsgebiet notwendig sind. Es wurde darauf geachtet, den Spielraum zur Realisierung von Einzelansprüchen der Bewohner bzw. Eigentümer nur soweit zu beschränken, als dieses nach den genannten städtebaulich-stadtgestalterischen Zielen im öffentlichen Interesse notwendig ist.  
Für die Eigentümer bleibt im Rahmen der Festsetzungen ein angemessen großer Spielraum für individuelle Ansprüche und Gestaltungen. Aus den Gestaltungsanforderungen ergeben sich auch keine unzumutbaren wirtschaftlichen oder sonstigen Belastungen oder Benachteiligungen.
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden  
(§ 1a Abs. 2 BauGB 2004)  
Durch die Ausweisung eines Baurechtes für 2-geschossigen Wohngebäude und somit die Unterbringung einer gesamten Geschossfläche von ca. 9.452 m<sup>2</sup> auf ca. 15.753 m<sup>2</sup> gesamten Grundstücksflächen, erfolgt zu einer wirtschaftlicheren Nutzung des Grundstückes. Dadurch wird gleichzeitig auch dem Grundsatz der Bauleitplanung, mit Grund und Boden schonend umzugehen, Rechnung getragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes bewegt sich in einem Rahmen, der das Vertrauen Betroffener auf den Fortbestand der Planung nicht nachhaltig berührt. Die künftige planungsrechtliche Ordnung hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf Eigentümer und Nutzungsberechtigte, da hier keine nennenswerte Änderung der städtebaulichen Grundstruktur erfolgt.

Die Nutzungsart und Charakter der Siedlung unterscheidet sich nicht von den bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten. Die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erwarten.

## **E. Planinhalte**

### **1. Bauliche Nutzung**

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Baustruktur als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Entsprechend den Bestimmungen des § 4 BauNVO sind hier Wohngebäude allgemein zulässig. Unter Wohngebäude fallen Gebäude die ausschließlich Wohnungen enthalten; dabei kommt es für die Zulässigkeit nicht darauf an, welchem Milieu die künftigen Bewohner angehören. Auch Gebäude, die ausschließlich Räume aufweisen, die dem Wohnen dienen, ohne diese zu Wohnungen im engeren Sinne zusammenzufassen, sind den Wohngebäuden zuzurechnen. Die geplanten Bauvorhaben entsprechen somit der Art der baulichen Nutzung im Bauquartier.

Durch diese Festsetzungen soll der vorhandene Gebietscharakter bewahrt und eine ansprechende Wohnqualität gewährleistet werden.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt. Es sind 2 Vollgeschosse und Keller in zwei Varianten vorgesehen. Variante 1 für Flach-, Pult-, Zelt- und Satteldächer von 0° bis 25° Dachneigung. Und Variante 2 für Satteldächer von 38° bis 52° Dachneigung. Geplant ist ein GRZ von 0,4 und ein GFZ von 0,6. Die Baugrundstücke für die gesamte Erweiterung umfassen ca. 15.753m<sup>2</sup> mit einer maximalen Geschossfläche von ca. 9.452 m<sup>2</sup>. Es ist nicht vorgesehen das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zu überschreiten.

### **2. Bauweise**

Die Gebäude im Planungsgebiet sollen in offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Jedes Einzelhaus darf maximal 2 Wohneinheiten enthalten.

### **3. Verkehr**

#### 3.1 Äußere und innere Erschließung

Für die Erschließung ist eine neue Straße als Abzweig von der Gemeindeverbindungsstraße „Zum Straßenwirtshaus“ vorgesehen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird somit das bisherige Baugebiet nicht belasten.

### 3.2 Private Stellplätze

Laut BayBO (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) sind für Einfamilienhäuser ein Stellplatz je Wohnung vorzusehen. Bei der geplanten 19 Einfamilienhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten wären somit 38 Stellplätze nachzuweisen. Der geänderte Bebauungsplan sieht dafür insgesamt 19 Doppelgaragen vor.

## 4. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wird derzeit abschließend geklärt.

## 5. Grünordnung

Für die geplante Baumaßnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 6. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Planungsgebietes sind grundsätzlich die Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO einzuhalten, auch wenn aufgrund der festgesetzten Baugrenzen geringere Abstandsflächen möglich sind.

## 7. Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Gestaltung des Ortsbildes (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Parallel und ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung allgemein übergeordnete Ziele der Ortsbildgestaltung bei der Realisierung der Planung Beachtung finden und die Realisierung einer bestimmten Siedlungsgestaltung angestrebt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen eine gewisse Einheit in der Vielfalt unterschiedlicher Elemente gewährleisten und beziehen sich in diesem Sinne auf die wesentlichen Architekturmerkmale wie Dach, Wand, und Einfriedung. Das Dach prägt ein Gebäude und eine Siedlungseinheit am stärksten, weshalb die bestimmenden Merkmale wie Form, Neigung und Farbe ergänzend in der Gestaltungssatzung geregelt werden. Dabei wird auf die im Umfeld bestehenden städtebaulichen Verhältnisse Bezug genommen.

Erkenntnisse der historischen Siedlungsplanung belegen, dass ein festgelegter Rahmen hinsichtlich Farbe und Material bei Dach und Wand bei unterschiedlichen, individuell konzipierten Baukörpern eine Einheitlichkeit bewirkt, und das Erscheinungsbild prägt. Dieser Gedanke liegt auch der Gestaltungssatzung zugrunde.

## F. Nicht Anwendung der Ausgleichsregelung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten (nach §13 BauGB) und beschleunigten Verfahren (nach §13a und §13b BauGB) wobei eine Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB) nicht erforderlich ist.

## **G. Umweltprüfung**

Im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 3 BauGB) wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass keine Umweltprüfung durchzuführen ist.

## **H. Verfahren**

Da sich die geplante Änderung des Bebauungsplanes auf das Planungsgebiet selbst und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, kann hier auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB mit öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Kupferberg, den 27. Februar 2018

Stadt Kupferberg

Alfred Kolenda  
Erster Bürgermeister