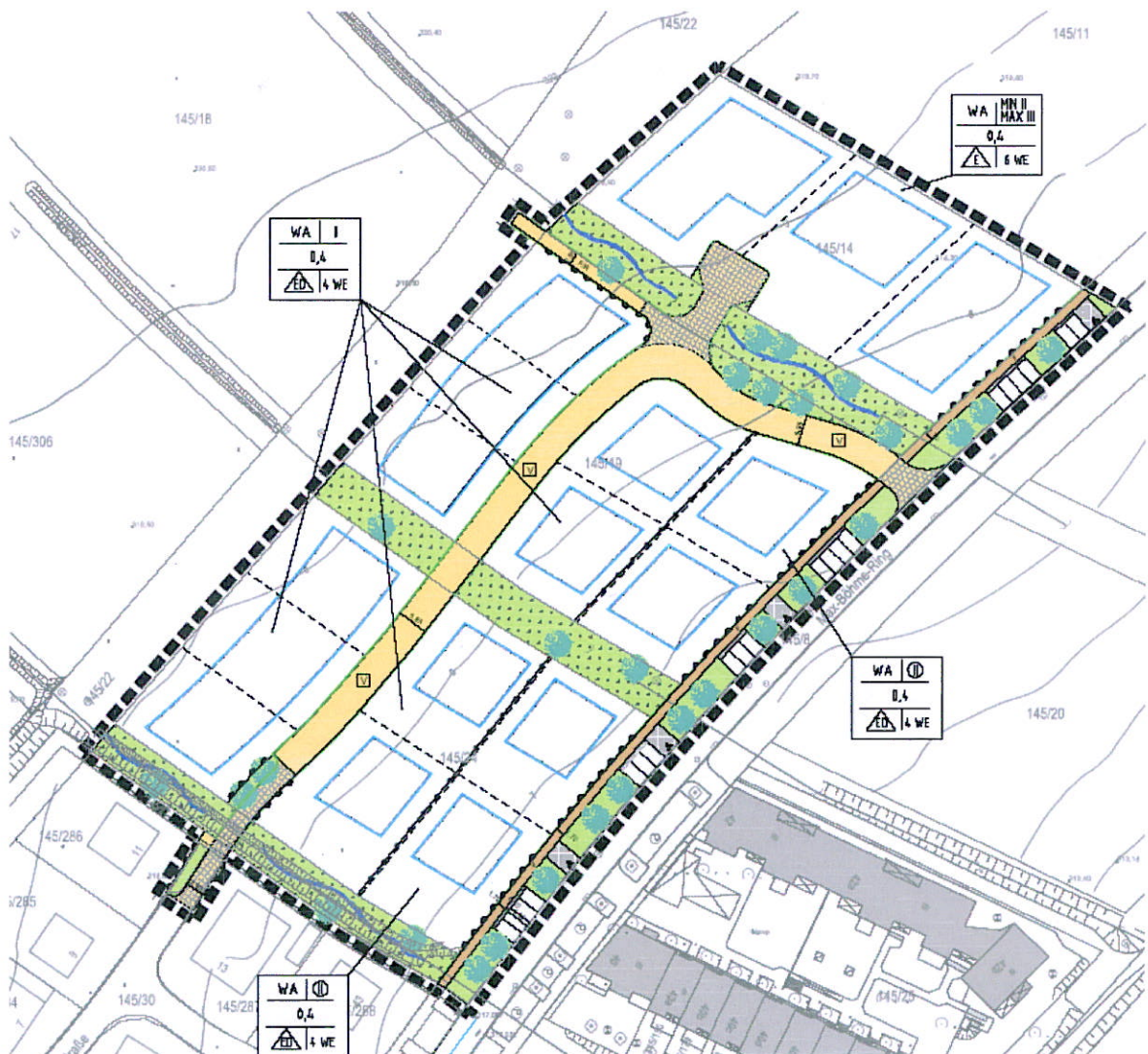


## Begründung

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 21/10 vom  
13.03.2013  
für die Grundstücke Fl.Nrn. 145/14, 145/19 und 145/24  
Gemarkung Bertelsdorf am Max-Böhme-Ring  
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Übersichtslageplan

## **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Grundstücke Fl.Nrn. 145/14, 145/19 und 145/24 Gemarkung Bertelsdorf liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 21/2 für das Gebiet "Bertelsdorfer Höhe" vom 14.03 1993 mit Ergänzung vom 25.11.1993.

Die Grundstücke sollten entsprechend der Intention des Bebauungsplanes Nr. 21/2 mit verdichtetem Geschosswohnungsbau bebaut werden.

Daher ist ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, welches bei drei- bis viergeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,05 bebaut werden kann.

Auf Grund der verstärkten Nachfrage in der Stadt Coburg nach Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für Mehrfamilienwohnhäuser mit max. 4 – 6 Wohneinheiten (WE), sollen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 21/10 unter Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21/2 für das Gebiet "Bertelsdorfer Höhe" vom 18.03.1993 mit Ergänzung vom 25.11.1993 sowie unter Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21/9 für die Grundstücke Fl.Nrn. 145/27 und 145/30 Gemarkung Bertelsdorf am Max-Böhme-Ring vom 17.02.2010 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der o.g. Grundstücke mit diesen Hausformen geschaffen werden.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/10 die Grundzüge der Planung der zu ändernden Bebauungspläne Nr. 21/2 und Nr. 21/9 nicht berührt werden (Wohnbebauung mit Verringerung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung) sowie kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden soll und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt, kann dieser Bauleitplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

### **2.1 Lage**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Stadtgebiet Coburgs, am Max-Böhme-Ring im Baugebiet „Bertelsdorfer Höhe“.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist durch eine schwarzgestrichelte Linie dargestellt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

### **2.2 Topographie**

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich steigt leicht von Ost nach West von ca. 317,0 m üNN auf ca. 319,0 m üNN an.