Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 BGBl I S. 2141 (1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl I S. 2850).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133): in Kraft 27.01.1990 mit Änderungen aufgrund des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl II S. 885,1124) und des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, Bay RS 2131-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 09.07.2003 (GVBl 2003, S. 419).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 19.04.1994 (BGBl I S. 854), zuletzt geändert durch Art. 50 des Gesetzes vom 27.04.2002 (BGBl I S. 1467).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl I S. 1914).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Ausschließlich zulässig gemäß § 7Abs. 2 sind
Nr. 1: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Nr. 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
Nr. 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

GE 1 — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE 2 — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 ist zulässig: Nr. 3 Discothek

SO — Sondergebiet mit Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)

A 2.1 : SO – Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Im Baufeld A 2.1 wird die Nutzung ausschließlich für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Im konkreten Fall für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter. Wohnungen sind generell unzulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt für den Bau- und Heimwerkermarkt 9000 qm, für das Gartencenter 4300 qm. Als Anteil für Randsortimente sind maximal 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig. Im Gartencenter ist die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Kernsortiment auf 3900 qm beschränkt.

A 2.2 : GE 1 – Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Zulässig sind alle nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe, sowie Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und 3 aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen.

A 2.3 : GE 2 – Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Zulässig sind alle nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe, sowie Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, hier Discothek. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen.

A 2.4 : GE 1 – Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Zulässig sind alle nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe, sowie Nutzungen unter § 8 Abs. 2 BauNVO. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen.

A 3 : GE 1 – Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Zulässig sind alle nicht erheblich belästigenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe, sowie Nutzungen unter § 8 Abs. 2 Nr. 1,2,4 BauNVO. Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen.

A 4 : MK – Kerngebiet nach § 7 BauNVO
Ausgeschlossen werden die in § 7 Abs. 2 Nr. 2, 5, 6 und 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

WH 337,0 m über NN — Wandhöhe als Höchstgrenze über NN

FH 346,5 m über NN — Firsthöhe als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 BauGB) über NN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Für die Baufelder A 2.1, A 2.2, A 2.3, A 2.4 und A 3 erfolgt eine in Bezug auf die Geländemodulierung differenzierte Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in absoluten Höhen über NN. Die Wandhöhe ist dabei das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Kote für die maximal zulässige Wandhöhe gilt somit für den oben beschriebenen Punkt.

Im Baufeld A 4 wird eine maximal zulässige Firsthöhe mittels absoluter Höhe über NN festgelegt. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbodens darf dabei maximal 30 cm über der Oberkante natürliches Gelände liegen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zu den Nachbargrundstücken ein Mindestgrenzabstand der Gebäude von mindestens 6,0 m einzuhalten. Für den Grenzabstand zu den öffentlichen Grün- bzw. Erschließungsflächen sind die Eintragungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind in den Baufeldern A 2.1 bis A 4 Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 10° (D-10°).

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Anordnung privater Stellplätze und Garagen ist grundsätzlich nur auf den privaten Grundstücken im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; bei niedriger Baudichte als offene Stellplätze unter Bäumen, bei Ausnutzung der zulässigen Dichte sind auch Parkdecks und Tiefgaragen zulässig. Um optisch störende Wirkungen auf den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden müssen großflächige Stellplatzanlagen für offenes Parken in den rückwärtigen Grundstückbereichen untergebracht werden.

Bei offenen Stellplätzen sind die Beläge wasserdurchlässig auszuführen.

Der durch die Bebauung ausgelöste Stellplatzbedarf ist ausschließlich auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Stpl. — Fläche für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In einigen Bereichen sind zusätzlich auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesonderte Zonen für offenes Parken ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Baubeschränkungszone unter der 110 kV-Leitung, die von Bebauung frei gehalten werden müssen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Fahrbahn

G/R — Geh- und Radweg

Verkehrsgrünfläche / Straßenbegleitgrün

ÜW — Unterhaltungsweg (Schotterrasen)

Längsparken

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließungsstraßen, Planstraßen 1 – 4, erhalten unterschiedliche Straßenquerschnitte. Allen gemein ist, dass sie mit straßenbegleitenden Grünflächen und Fuß- und Radwegen ausgebaut werden. Nur in der Planstraße 2 sind in diesen Grünflächen Parkbuchten zulässig. In den straßenbegleitenden Grünflächen können bei Bedarf Bushaltestellen oder Busbuchten für den ÖPNV integriert werden. Die Lage der Bushaltestellen ist noch nicht festgelegt, eine entsprechende Planung für das Gesamtgebiet Lauterer Höhe muss noch erfolgen. Die aufgezeigten Mindestabstände für Straßenbäume sind einzuhalten.

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wasserleitung neu

Die Verlegung von Telekommunikations-Leitungen und Leitungen zur Stromversorgung ist ausschließlich unterirdisch zulässig

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität / Umformerstation

Gasdruckregelstation

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 3 BayBO)

FG — Fassadengestaltungsauflage

In den mit „FG" gekennzeichneten Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den Gebäudefassaden nur Wandverkleidungen in Materialfarbe sowie den Farben Weiß, Silber und abgedämpften Blau- und Grautönen zulässig. Bei Putzfassaden sind die Farben Weiß, abgedämpfte Blau- und Grautönen, sowie alle „Erdfarben" und deren Mischungen zulässig. Glasfassaden sind zulässig.

Dachaufbauten

Über den festgesetzten maximalen Wandhöhen bzw. Firsthöhen sind auf Flachdächern und flach geneigten Dächern nur Dachaufbauten für technische Anlagen wie Klima und Lüftungszentralen , Aufzugsschachtköpfe, etc. zulässig. Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Grundfläche 25% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Sie müssen von der Attika bzw. Traufkante einen Mindestabstand von 3,0 m aufweisen und müssen von untergeordneter Bedeutung sein. Die Höhe von Dachaufbauten darf 3,50 m über der zulässigen Wandhöhe nicht überschreiten.
Dachaufbauten müssen in Aluminium, Zink, bzw. Titanzink, Kupfer, Glas oder dem Fassadenmaterial des Hauptgebäudes verkleidet werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen ab einer Größe von 1 qm sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Anlagen der Fremdwerbung (Plakatanschlagtafeln) sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m zulässig. Die gesamte Werbefläche am Pylon darf 10,0 qm nicht überschreiten.

Die Größe der Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe bzw. Attika sind nicht zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen zur B4 und BAB 73 sind unzulässig.

Nebenanlagen und Lagerflächen (§ 14 BNVO, §23 Abs. 5 BNVO)

Nebenanlagen sowie Wertstoffsammel- und Müllbehälter-Gebäude sind nur innerhalb der Bauräume zulässig. Sofern sie auf den öffentlichen Raum oder Nachbargrundstücke wirken sind sie einzuhausen oder zu begrünen.

Lagerplätze sind in den der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereichen anzuordnen. Lagerplätze mit Wirkung auf den öffentlichen Raum oder Nachbargrundstücke sind einzuhausen oder zu begrünen.

In der Baubeschränkungszone unter der 110KV-Leitung zwischen Mast Nr. 8 und 9 sind Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m bezogen auf 324,70 m ü. NN zulässig. Sofern sie auf den öffentlichen Raum oder Nachbargrundstücke wirken sind sie einzuhausen oder zu begrünen.

Einfriedung

Einfriedung

Einfriedungen sind nur in Form von sockellosen Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 2 m über OK Gelände zulässig.
Entlang der Erschließungsstraßen sind ausschließlich Stabgitterzäune zulässig. Sie sind hier nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen in Bereichen der Baugrundstücke, die direkt an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu begrünen.

Grünordnung allgemein (§ 9 BauGB)

Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch zu vertreten ist.

Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

Die Mindestpflanzqualitäten der festgesetzten Bäume betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für große Laubbäume einen Mindeststammumfang von 20-25 cm, für mittelgroße Bäume einen Mindeststammumfang von 18-20 cm.

Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene Pflanzfläche von mindestens 9 qm Größe mit ca. 9 cbm durchwurzelbarem Pflanzsubstrat herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder formalen Gründen erforderlich ist. Baumgräben müssen eine Mindestbreite von 3 m haben.

Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsfähige Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen.

Alle nicht für Gebäude und Belagsflächen benötigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Grünordnung im öffentlichen Raum (§ 9 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen im Rahmen der Verlegung der B4 (Ersatzfläche für Landschaftspflegerische Maßnahme G1)

Einzelbaum/Baumreihe zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Raumstrukturelle und gebietsgliedernde Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die raumstrukturbildenden Flächenpflanzungen im Bereich der Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitung sind ausschließlich aus niedrigwüchsigen Gehölzen herzustellen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist und die Gesamtzahl der Bäume eingehalten wird.

Grünordnung auf Baugrundstücken (§ 9 BauGB)

Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den Baugebieten sind mindestens 15 % der privaten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen.

Pro 400 qm der privaten Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum mindestens mittlerer Größe (II. Wuchsordnung) zu pflanzen. Die erforderliche Gesamtanzahl der Bäume ist bezogen auf die Fläche aller überplanten Grundstücke nachzuweisen.

Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mindestens mittlerer Größe (II. Wuchsordnung) als Hochstamm zu pflanzen.

Die Stellplätze selbst sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Es sind ausschließlich Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder Rasengittersteine zulässig. Bei geringer Nutzungsfrequenz ist auch Schotterrasen zulässig.

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 der Bauvorlagenverodnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bereich mit Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Werke Überlandwerke Coburg (SÜC)

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen:

Fläche mit nachrichtlicher Übernahme Planfeststellung Verlegung der B4 (Bauabschnitt IIb)

Baumpflanzung als landschaftspflegerische Maßnahme gemäß Planfeststellung Verlegung der B4

Gasfernleitung Nr. 1/241 DN 200 mit Begleitkabel;
8m breiter Schutzstreifen (4m beiderseits der Leitungsachse);
Im Bereich von 2m beiderseits der Leitungsachse sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig

110 KV-Leitung Redwitz-Coburg-Neustadt (Ltg. Nr. E10018) der E.ON Netz GmbH; oberirdisch mit Mast.
Baubeschränkungszone zwischen Mast Nr. 7 bis 9 jeweils 22,5m zu beiden Seiten der Leitungsachse; zwischen Mast Nr. 9 bis 11 jeweils 23,5m zu beiden Seiten der Leitungsachse.
Zwischen Mast Nr. 8 und 9 sind Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 2,50m bezogen auf 324,70m ü. NN zulässig.

Bauverbotszone nach §9 Abs. 1 FStrG
Abstände: Bundesstraße 20m, BAB 40m
Baugrundstücke sind lückenlos einzufrieden (Art. 9 BayBO)
Werbende oder sonst. Hinweisschilder sind innerhalb der Bauverbotszone untersagt

Baubeschränkungszone nach §9 Abs. 2 FStrG
Abstände: Bundesstraße 40m, BAB 100m

Hinweise:

Bezeichnung des Baufeldes
Art der Nutzung | Gebäudehöhe
Grundflächenzahl
Bauweise | Dachform
— Nutzungsschablone

Gemarkungsgrenze

Gemeindegrenze

329 — bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe

5505/1 — bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücknummern

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Brücke

Gashochdruckleitung DN 200 unterirdisch Bestand
8m breiter Schutzstreifen (4m beiderseits der Leitungsachse);
Im Bereich von 2m beiderseits der Leitungsachse sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig

Wasserleitung unterirdisch Bestand

Telekom Fernmeldekabel unterirdisch Bestand

plans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.08.2003 ortsüblich durch das Coburger Amtsblatt und durch Aushang an den Ratstafeln bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2003 hat in der Zeit vom 29.08.2003 bis 30.09.2003 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.08.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.08.2003 bis 12.09.2003 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2003 bis 17.12.2003 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Coburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.03.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2003 mit Änderung vom 17.03.2004 als Satzung beschlossen.

Coburg, 22.04.2004

Ulmann
2. Bürgermeister — Siegel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.04.2004 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch das Coburger Amtsblatt und durch Aushang an den Ratstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Coburg, 22.04.2004

Ulmann
2. Bürgermeister — Siegel

STADT COBURG
WERTE UND WANDEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 103 19 d 2/2

vom 15.10.2003
mit Änderung vom 17.03.2004

Mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Lauterer Höhe" zwischen der Bundesautobahn A73 und dem Rottenbach (nordwestlicher Bereich)

LEGENDE

STADT COBURG

Arbeitsgemeinschaft

Prof. Fred Angerer - Gerald Hadler, Dipl.Ingenieure Architekten
Müllerstraße 42, 80469 München

Peter Kluska, Landschaftsarchitekt BDLA DWB
Gaßnerstraße 17, 80639 München

M 1:1000