



Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen:

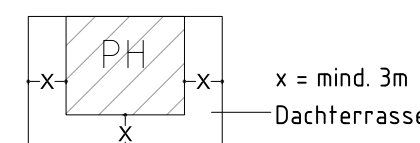
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu gefasst in der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,35 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) (als Dezimalzahl z.B. 0,35)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 17 Abs. 4 BauNVO) (als römische Ziffer z.B. II = zwei Vollgeschosse)
- +D Dachgeschloß zusätzlich als Vollgeschoss zulässig
- +PH Penthaus zusätzlich als Vollgeschoss zulässig; das Penthaus ist mit einer dreiseitigen Dachterasse von mind. 3,0m Breite auszuführen



Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO) Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind in einem Abstand von weniger als 5,0 m zur Verkehrsfläche unzulässig.

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6 WE Es sind z. B. nicht mehr als sechs Wohnungen pro Einzelhaus zulässig

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

- STP Stellplatzanlage pro 5 Stellplätze ist ein Standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 18-20 cm) als Hochstamm zu pflanzen

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

- Straßenverkehrsfläche
- F Fußweg
- F/R/M Fuß- und Radweg, Müllfahrzeuge frei
- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkplätze Hier: Senkrechtparker

Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2015/ Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Ein- und Ausfahrt

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

- mit der Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Telekommunikation

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

- Die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig
- Wasserleitungsstrasse der SÜC Energie und H2O GmbH mit Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, Straßen- und Wegebegleitgrün mit der Zweckbestimmung: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- hier: Streuobstwiese
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gartenland

Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- heimischer, großkroniger Laubbaum: Eiche - Qercus Robur 'Fastigiata Koster' Solitär, 3x verpflanzt, 2,0 - 2,5 m hoch
- Hecke aus heimischen Sträuchern, z.B. Weißdorn, Vogelbeere, Holunder

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- zu erhaltender heimischer Laubbaum

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

- Für PH gilt: Zeltdach, Pultdach, Tonnendach zulässig, Dachneigung max. 15°
- Für D gilt: Dachneigung max. 38° Kniestock max. 75 cm
- Dachneigung Garage max. 30°

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise:

- Vorhandenes Gebäude
- mögliche Gebäudestellung
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Zaun
- Höhenlinie mit Höhenangabe
- Höhenpunkt
- Stadtbiotop Co-1233 Teilfläche 08, kartiert 29.09.2014
- Flurnummer
- Vorhandene Böschung
- Vorhandener Baum
- zu fällender Baum
- Absperzung für Individualverkehr
- Nutzungsschablone
- Kartengrundlage: Juni 2014

Der Bau- und Umweltsenat hat in der Sitzung vom 15.04.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2015 mit Begründung gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2015 bis 30.07.2015 öffentlich ausgelegt.

Der Bau- und Umweltsenat hat in der Sitzung vom 14.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2016 mit Begründung erneut gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2016 bis 11.11.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Coburg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltsenates vom ... den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Coburg,

Dr. Birgit Weber
2. Bürgermeisterin

Dienstsiegel

Der Satzungsbeschluss wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 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 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Coburg,

Dr. Birgit Weber
2. Bürgermeisterin

Dienstsiegel

BEBAUUNGSPLAN NR. 18/7

FÜR DAS GEBIET "AM BAHNHOF NEUSES"

STADT COBURG

STADTBAUAMT-STADTPLANUNG

BAIER
DIPL. ING
LEITER STADTBAUAMT

COBURG, 18.01.2017

TRÄGER
DIPL. ING. (FH)

Aktennummer 610-706
gez. Rau