



**LEGENDE**

**Rechtsgrundlagen**

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- d) Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2019 (GVBl. S. 260) geändert worden ist
- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. September 2017 geändert worden ist
- f) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist
- g) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist.

**A. Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
    - 2.1.1 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III.
    - 2.1.2 Maximal IV Vollgeschosse zulässig: Z = IV.  
Das 4. Vollgeschoss ist nur als zurückgesetztes Staffelgeschoss zulässig. Die entsprechenden Maße können dem Planentwurf entnommen werden.  
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.
  - 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
  - 2.4 Höhenfestsetzung
    - 2.4.1 Wandhöhe  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei III 9,30 m. Die maximale traufseitige Wandhöhe bei IV wird damit auf 302,40 m ü. NN festgesetzt.  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei IV 12,40 m. Die maximale traufseitige Wandhöhe bei IV wird damit auf 305,50 m ü. NN festgesetzt.  
Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten Abschluss des Gebäudes. Aufgrund der festgesetzten Dachform (Flachdach) gilt die zulässige Wandhöhe als Firsthöhe.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - 3.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - 3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Die städtebauliche begründete und erwünschte Nachverdichtung im Innenbereich bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt. Soweit sich bei der Ausnutzung der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 5 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt.  
Carports und sonstige Nebengebäude (ausgenommen: Müllbehälter) sind in einem Abstand von weniger als 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
  - 3.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) aller baulichen Anlagen (mit Ausnahme von Carports) wird auf eine Höhe von mindestens 293,10 m ü. NN festgesetzt.

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - 4.1.1 Private Verkehrsfläche
    - 4.1.2 Private Verkehrsfläche - Beschränkt öffentlicher Weg auf Privatgrund
  - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Einfahrt
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. **Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 5.1 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
6. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 **Private Grünflächen**  
Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
  - 6.2 **Private Freiflächen**
    - 6.2.1 Die unbebauten privaten Freiflächen, sofern nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen befestigt, sind als Vegetationsflächen dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
    - 6.2.2 Carports sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtstärke von 10cm vorzusehen. Die fachlichen Vorgaben und Empfehlungen der "FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" (aktuelle Fassung) sind zu berücksichtigen.
    - 6.2.3 Die umzusetzenden Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefällene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
  - 6.3 **Privater Kinderspielfeld**

7. **Flächen für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - 7.1 Müllabstellflächen  
Die den jeweiligen Wohngebäuden zugeordneten Müllabstellflächen für die erforderlichen Müllcontainer werden direkt an der Straße angeordnet, sind mit einem Sichtschutz versehen und nicht überdacht.
  8. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - 8.1 **Pflanzbindungen / Erhaltungsgebote**
      - 8.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.  
Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist dieser zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.
      - 8.2 **Pflanzgebote**
        - 8.2.1 Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm innerhalb des Geltungsbereiches anzupflanzen.  
Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote sowie der Ersatz nach Baumschutzverordnung (BaumSchV) werden angerechnet.
        - 8.2.2 Entlang der Straße "Vorderer Flossanger" sind gemäß Pläneintrag säulenförmige Laubbaumhochstämme in Ergänzung der vorhandenen Bäume anzupflanzen.
        - 8.2.3 Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind gemäß Pläneintrag säulenförmige Laubbaumhochstämme ohne Standortbindung anzupflanzen. Zusätzlich wird eine geschnittene Hecke gepflanzt.  
Entlang der südöstlichen Grenze sind Laubbaumhochstämme einzeln oder in Baumgruppen ohne Standortbindung zu pflanzen.
        - 8.2.4 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum eine offene Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> oder eine Pflanzgrube mit einem durchwurzelbaren Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> (gemäß FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" aktuelle Ausgabe) herzustellen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.
        - 8.2.5 Es sind standortgerechte, möglichst heimische Laubbaumarten unter Berücksichtigung der Straßenbaumliste des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenmeister beim Deutschen Städtetag und der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen "Stadtbaumarten im Klimawandel" zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Im Unterwuchs sind standortgerechte Staudenmischungen oder standortgerechte Wiesen bzw. Rasensaatgutmischungen zu verwenden.
        - 8.2.6 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:  
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (Einzelpflanzung, Baumgruppen)  
Obstbaumhochstamm, Stammumfang 16-18 cm  
Hesler, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm  
Straucher, verpflanzt, Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm  
Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.
        - 8.2.7 Als Ersatz für die durch das Bauvorhaben unvermeidbaren Baumfällungen, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Coburg fallen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Laub- oder Obstbäume in mindestens gleicher Anzahl in oben genannter Mindestqualität neu anzupflanzen.
    - 9. **Sonstige Planzeichen**
      - 9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
        - 9.1.1 Flächen für Stellplätze und Carports
        - 9.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)  
Geh- und Fahrrecht 1 - zugunsten der Allgemeinheit  
Geh- und Fahrrecht 2 - zugunsten der Anwohner und Besucher  
Geh- und Fahrrecht 3 - zugunsten des Wasserwirtschaftsamtes
        - 9.3 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)  
Altlastenverdachtsfläche
        - 9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
1. Wohngebäude
    - 1.1 Dachform  
Es sind nur Flachdächer zulässig.
    - 1.2 Dachneigung  
Die Dachneigung darf höchstens 5° betragen.
    - 1.3 Höhenlage  
Hausengänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) müssen mindestens auf einer Höhe von 293,10 m ü. NN liegen.
- C. Nachrichtliche Übernahmen**
1. Faktisches, vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
  2. Baudenkmal
- D. Hinweise**
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
  2. Flurstücksnummern
  3. Bestehende bauliche Anlagen
  4. Abzubrechende bauliche Anlagen
  5. Entfallende Gehölze
  - 5.1 Entfallender Baum / geschützt nach BaumSchVO
  - 5.2 Entfallender Baum / kein Schutz nach BaumSchVO
  6. Maßzahlen
  7. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel
- | Art der baulichen Nutzung |          | Zahl der Vollgeschosse (ist den jew. Baufestsetzungen zu entnehmen) |  |
|---------------------------|----------|---|--|
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Bauweise | Geschossflächenzahl (GFZ)   |  |
| Dachform                  | Bauweise |   |  |

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Bau- und Umweltsenat hat in der Sitzung vom 16.01.2019 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 28/10 in der Fassung vom 16.01.2019 mit Begründung gebilligt.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 28/10 in der Fassung vom 16.01.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Coburg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltsenates vom .....2019 den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 28/10 mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2019 als Satzung beschlossen.

Coburg,

Dr. Birgit Weber  
2. Bürgermeisterin Dienstseigel

Der Satzungsbeschluss wurde am .....2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch das Coburger Amtsblatt und durch Aushang an den Ratstafeln bekannt gemacht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 28/10 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 Dienstseigel

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 28/10  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN VORDERER FLOSSANGER UND ITZ  
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB

**STADT COBURG**



**COBURG, 15.05.2019**

**ENTWURFSVERFASSER:**  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN:  
BÜRO FÜR STÄDTBAU UND BAULEITPLANUNG  
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR  
Hakenstraße 12, 97084 Würzburg, Tel. 0931 95920, Fax 0931 95925  
e-mail: wittmann.valier@stadtplanung.de

**VORHABENTRÄGER:**  
Apart Wohnen GmbH  
Leitengraben 3  
97084 Würzburg

**GRÜNORDNUNGSPLAN:**  
GfC, grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh  
Städteweg 24, 97118 Würzburg, 1-09321 266050.  
#gruenordnungsplan