



Teilgebiet 1		Teilgebiet 2		Teilgebiet 3		Teilgebiet 4	
WA	II	WA	I	WA	II/I	WA	II+D
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
a	E	o	FD	o	E	o	ED
SD		FD		SD/ FD		SD	



Übersichtslageplan

Kartengrundlage Stadt Coburg: © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung - Stand 16.04.2021

## Legende

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerisches Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als römische Ziffer, z. B. zwei Vollgeschosse)
- + D** Dachgeschoss zusätzlich als Vollgeschoss zulässig
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Dezimalzahl)
- 0,8** Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise)

#### 3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Im Bereich der abweichenden Bauweise kann einseitig auf die Grundstücksfläche gebaut werden.
- ED** nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Baulinie Einzeldenkmal
- Baugrenze Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen (Container/ Technikbereich): Die Container (l x b x h = 6,00 m x 3,00 m x 3,00 m) im privaten Grünflächenbereich sollen einen Mindestabstand von 3 m, d.h. insg. 6 m untereinander aufweisen. Die maximale Grundfläche aller Container sowie des Technikbereiches an der nordwestlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 250 qm. Die Anzahl der Container im privaten Grünflächenbereich wird auf max. 10 Stück festgesetzt.

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

**STP** Flächen für Stellplätze und Carports

#### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▲** Ein- und Ausfahrt
- Der Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage ist zur Gewährleistung der Sichtverhältnisse von Zäunen, hohen Sträuchern und ähnlichem freizuhalten.

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

Die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig

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

- SD** Teilgebiet 1 + Teilgebiet 4: nur Satteldach zulässig
- FD** Teilgebiet 2: nur Flachdach zulässig
- SD/ FD** Teilgebiet 3: - bei zwei Vollgeschossen (II): nur Satteldach zulässig  
- bei einem Vollgeschoss (I): nur Flachdach zulässig
- Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.
- Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Verkehrsfläche unzulässig.
- Nebenanlagen, insbesondere Container, sind zu verkleiden. Metallfassaden sind unzulässig.

#### 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- privater Kinderspielplatz

#### 9. Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- zu pflanzender Laubbaum als Hochstamm: z.B. Ahorn, Hainbuche, Eiche (3xv, awSt, STU 16-18 cm) (§ 5 Abs. 2 Satz 2 BaumschutzVO der Stadt Coburg)

#### 10. Sonstige Kennzeichnungen und Festsetzungen

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Der Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind identisch.

- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### 11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D** Ehemaliges Bauernhaus als Einzeldenkmal gem. Denkmalliste unter Denkmalschutz

## Hinweise:

- vorgeschlagene Bebauung
- bestehende Bebauung
- 58** Flurnummer
- Grundstücksgrenze
- 355** Höhenpunkt
- 6** Höhenlinie
- V.V.V.** Zaun
- vorhandene Böschung
- Erhaltung von Hecken und Sträuchern
- zu fallender Baum
- vorhandener Baum
- kartiertes Biotop Nr. CO - 1156

#### Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

## Verfahrensvermerke

Der vom Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen am 02.12.2020 gebilligte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 101 20 a 2/12 vom 12.11.2020 für das Gebiet zwischen Wüstenahorner Straße und Alfred-Bühling-Straße zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 20 a 2/7 für das Gebiet "Sändlein" vom 11.05.1988 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.01.2021 bis 26.02.2021 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Coburg hat mit Beschluss des Senats für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen vom ..... 2021 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 101 20 a 2/12 vom 12.05.2021 für das Gebiet zwischen Wüstenahorner Straße und Alfred-Bühling-Straße zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 20 a 2/7 für das Gebiet "Sändlein" vom 11.05.1988 mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2021 als Satzung beschlossen.

Coburg,

Dominik Sauerfeig  
Oberbürgermeister

Dienststempel

Der Satzungsbeschluss wurde am .....2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch das Coburger Amtsblatt und durch Aushang an den Ratstafeln bekannt gemacht. Der Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 101 20 a 2/12 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,

Dominik Sauerfeig  
Oberbürgermeister

Dienststempel

## - ENTWURF - VORHABEN- und ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 101 20 a 2/12

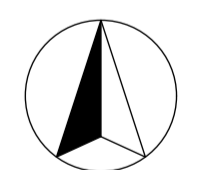
**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WÜSTENAHORNER STRASSE UND ALFRED-BÜHLING-STRASSE ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 101 20 a 2/7 FÜR DAS GEBIET "SÄNDLEIN" VOM 11.05.1988. (BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEMÄß § 13a BauGB)**

**STADT COBURG  
STADTBAUAMT**



BAIER  
DIPL.-ING.  
LEITER STADTBAUAMT

SCHUG  
M.SC.



DER ENTWURFSVERFASSER:

Coburg, 12.05.2021

PLANUNGSPHASE	DATUM	MASSTAB	GEZ./GEPR.
ENTWURF	12.05.2021	1:500	kg

ARCHITEKT

**ARCHITEKTURWERKSTATT GOLLUB**  
ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH) KAMRAN GOLLUB  
SEIDMANNSDORFER STRASSE 7A, 96450 COBURG  
FON : 09561- 3549003 FAX : 09561- 3549005  
E-MAIL: info@aw-gollub.de

