



Festsetzungen:

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist;
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 - vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82; BayRS 191-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist;
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist;
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;

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

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- SO-LP1** hier: Sondergebiet Ladepark 1
Das „Sondergebiet Ladepark 1“ dient der Unterbringung einer Ladezone für LKW und der notwendigen technischen Infrastruktur
 - SO-LP2** hier: Sondergebiet Ladepark 2
Das „Sondergebiet Ladepark 2“ dient der Unterbringung einer Ladezone für PKW und der notwendigen technischen Infrastruktur
 - SO-LP3** hier: Sondergebiet Ladepark 3
Das „Sondergebiet Ladepark 3“ dient der Unterbringung des Servicebereichs für die Ladezonen. Zulässig sind:
 - Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen,
 - Räume für Ausstellungen,
 - Gastronomische Einrichtungen,
 - und die notwendige technische Infrastruktur
 - SO-LP4** hier: Sondergebiet Ladepark 4
Das „Sondergebiet Ladepark 4“ dient der Unterbringung eines multifunktionalen Veranstaltungsbereiches als Quartierstreffpunkt. Zulässig sind:
 - Anlagen für kulturelle Zwecke und deren Verwaltung sowie Werkstätten,
 - den kulturellen Zwecken dienende gastronomische Einrichtungen und die notwendige technische Infrastruktur
 - F** Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
hier: Feuerwehr
 - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ausschließlich zulässig sind:
 - nicht erheblich belästigende Gewerbe- und Handwerksbetriebe
 - betriebszugehörige Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Öffentliche Betriebe
 Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und des Innenstadtbefehrs sind nicht zulässig

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

- 0,8 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) (als Dezimalzahl z.B. 0,8)
- GOK max. 335,00m üNN Gebäudeoberkante (GOK) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (z.B. Gebäudeoberkante maximal 335,00m üNN)
- Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) es gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind

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

- Baulinie (§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
- Nebenanlagen gemäß § 4 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- SD Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 25°

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

- Straßenverkehrsfläche
- hier:
- Fahrbahn
 - F Fußweg
 - F/R Fuß- und Radweg
 - F/R/W Fuß- und Radweg/ Wartungsweg
 - P Privatweg
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bushaltestelle
 - Fußgängerüberweg - Querungshilfe

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Einfahrt

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

- mit der Zweckbestimmung Elektrizität

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

Die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen, Straßen- und Wegebegleitgrün
- Private Grünfläche
In den Baugebieten sind mindestens 15% der privaten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen. Pro 300 m² der zu begrünenden Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 18-20 cm) als Hochstamm zu pflanzen. Pro 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 18-20 cm) als Hochstamm zu pflanzen. Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in vom Freiflächenesaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
mit der Zweckbestimmung:
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - hier: Verdunstungsbeete mit Feuchtwiesenbepflanzung
 - hier: Blühwiese
 - hier: Spielfläche und Picknickbereich

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- mit Leitungsrecht zu Gunsten der SÜC Energie und H2O GmbH zu belastende Fläche

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Fläche für Abgrabungen

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

- Dachform:
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15°. Im Bereich des SO-LP2 sind aufgrund der besonderen architektonischen Gestaltung abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind, soweit sie nicht für notwendige technischen Einrichtungen oder Anlagen zur Wärme- und Energieerzeugung in Anspruch genommen werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Im Bereich des SO-LP2 ist aufgrund der besonderen architektonischen Dachgestaltung eine Abweichung von der Festsatzung der extensiven Dachbegrünung zulässig.
- FD Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15°. Im Bereich des SO-LP2 sind aufgrund der besonderen architektonischen Gestaltung abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind, soweit sie nicht für notwendige technischen Einrichtungen oder Anlagen zur Wärme- und Energieerzeugung in Anspruch genommen werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Im Bereich des SO-LP2 ist aufgrund der besonderen architektonischen Dachgestaltung eine Abweichung von der Festsatzung der extensiven Dachbegrünung zulässig.
 - SD Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 25°

- Dachaufbauten**
Über den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind auf Flachdächern und flach geneigten Dächern nur Dachaufbauten für technische Anlagen wie Klima- und Lüftungszentralen, Aufzugsschächte, etc. zulässig. Die Grundfläche der Dachaufbauten darf 20% der Gesamtfläche nicht überschreiten. Die Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Attika bzw. Traufkante aufweisen. PV-Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m sind zulässig. Dachaufbauten müssen verkleidet werden.
- Werbeanlagen**
Anlagen der Fremdwerbung (Plakatschlagtafeln, sonstige Werbeanlagen außerhalb der Straße der Leistung) sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind bis zu einer Höhe von max. 8,0 m zulässig. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 6,0 m zulässig. Die Anzahl der Fahnenmasten pro Baugrundstück ist auf drei Masten beschränkt. Die Größe der Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe/ Attika sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen zur St 2205 neu hin, sind unzulässig.
- Einfriedungen**
Künstliche Einfriedungen (Zäune, Mauern, Sichtschutzelemente...) sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

An geeigneten Fassaden von Neubauvorhaben sind gem. SaP und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg Nisthilfen oder Nistmöglichkeiten zu schaffen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für die Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und einem gelblichen Farbspektrum bis max. 2700 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

- Einzelbaum/ Baumreihe zu pflanzen
Der Mindeststammumfang der festgesetzten Bäume beträgt zum Zeitpunkt der Pflanzung 18-20 cm. Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene Pflanzfläche von mindestens 9 m² Größe mit ca. 12 m² durchwurzelbarem Pflanzsubstrat herzustellen. Ausnahmeweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder formalen Gründen erforderlich ist.
zu erhaltender heimischer Laubbaum
zu erhaltende Gehölzstruktur
- Begrünung baulicher Anlagen
Fensterlose, zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte Fassadenabschnitte ab einer Breite von 10,0 m sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Sind Fassadenbegrünungen aus technischen Gründen nicht möglich, ist ersatzweise je 10,0 m fensterloser Fassadenabschnitt ein standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 18-20 cm auf dem Grundstück zu pflanzen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Richtfunktrasse Coburg - Meeder mit Entfernung, Geländehöhe, Höhe Richtfunktrasse und Schutzstreifen
- Baubeschränkungszone (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) Bauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) an Staatsstraßen
- Die Baugrundstücke sind entlang der Staatsstraße 2205 neu Lückenlos einzufrieden (Art. 9 BayBO); werbende oder sonstige Hinweischilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise:

- Vorhandene Gebäude
- Geplante Gebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Zaun
- Höhenlinie mit Höhenangabe
- Abzubrechende Gebäude
- Höhenpunkt
- Flurnummer
- Vorhandene Böschung
- Vorhandene Straßenleuchte
- Vorhandener Baum
- zu fallender Baum
- Absperzung Individualverkehr
- Stadtbiotop mit Biotop-Nummer
- Medienquerung Verkehrsfläche
- vorhanden
- geplant

Der Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen hat in der Sitzung vom ... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... gebilligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Coburg hat mit Beschluss des Senats für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen vom ... als Sitzung beschlossen.

Coburg, den ...
Dominik Sauerteig
Oberbürgermeister

Ausgefertigt
Coburg, den ...
Dominik Sauerteig
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Dienstsiegel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaum zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Coburg, den ...
Dominik Sauerteig
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Dienstsiegel

Dienstsiegel

-ENTWURF- BEBAUUNGSPLAN NR. 103 19 c 1/5

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER GLENDER STRASSE ZUR ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 103 19 c 1/2 v. 13.02.2002 UND NR. 103 19 c 1/4 v 14.02.2007 (VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. §13a BauGB)

STADT COBURG STADTBAUAMT-STADTPLANUNG

BAIER DIPL. ING. LEITER STADTBAUAMT
COBURG, 15.04.2026

TRÄGER
DIPL. ING. (FH)

Kartengrundlage: September 2024
Aktennummer: 2025/01103
gez.: RW

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