



Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.08.2007 (BGBl. S. 588, BayRS 2192-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (BGBl. S. 286) geändert worden ist;
- Bauaufsichtsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Bauaufsichtsverordnung (BauVO) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (BGBl. I S. 356) geändert worden ist;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Platzzeichenvorordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz – PlaSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist;

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

- GE a 0,8
GOK max. 305,0 m üNN
FD/PD
- GE a 0,8
GOK max. 297,0 m üNN
FD/PD
- MG
MI
II +D
0,4 SD
DN max. 45°
Kniestock max. 50cm

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

- 0,8
Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)
als Dezimalzahl z.B. 0,8
Gebäudeoberfläche (GOK) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)
(z.B. Gebäudeoberfläche maximal 302,00 m üNN)
- II
+D
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 17 Abs. 4 BauVO)
(als römische Ziffer z.B. II = zwei Vollgeschosse)
- Dachgeschoss höchstens als Vollgeschoss zulässig
Vollgeschoss und Geschoss, die vollständig über die natürlichen oder festgelegten Geländeoberflächen liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschoss gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a
abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO)
Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Massgabe innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu Nachbargrundstücken einen Mindestabstand der Gebäude von 3,00 m einzuhalten.

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

- Einzelbaum/ Baumreihe zu pflanzen
Die Mindestqualität der festgesetzten Bäume beträgt zum Zeitpunkt der Pflanzung für große Laubbäume Mindeststammumfang 20-25 cm
Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene Pflanzfläche von mindestens 9 m² Größe mit ca. 12 m² durchwurzelbarem Pflanzsubstrat herzustellen. Ausnahmen sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder formalen Gründen erforderlich ist.
zu erhaltender heimischer Laubbau
- Festsetzung zum Kronenschliff
Baumschnittmaßnahmen sind entsprechend der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) in der jeweils aktuellen Fassung auszuführen;
- Begründung baulicher Anlagen, hier: Fassadenbegrenzung
Fensterlose, zum öffentlichen Straßenraum orientierte Fassadenabschnitte ab einer Breite von 10,0 m sind mit Schild- oder Kletterpflanzen zu begrenzen, je 2,0 m Wandlänge sind mindestens eine Pflanze zu verwenden. Sind Fassadenbegrenzungen aus technischen Gründen nicht möglich, ist ersatzweise je 10,0 m festerer Fassadenabschnitt mit einem standortgerechten Laubbau, Stammumfang 18 - 20 cm auf dem Grundstück zu pflanzen.
Begründung baulicher Anlagen, hier: Dachbegrenzung
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15 Grad sind auf Gebäuden mit einer Höhe von bis zu 5,0 m mit einer mindestens extensiven Dachbegrenzung zu versiehen.
Ausnahmeweise ist an Stelle einer Dachbegrenzung die Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen zulässig.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

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

- Bereich mit Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Werke Überlandwerke Coburg (SUC) und der Stadt Coburg

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung sonstiger Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Alle Gebäude unterhalb einer Geländehöhe von 290,20 m üNN sind gegen drückendes Wasser zu schützen

Immissionsschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungs- vorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten.
Dabei dürfen die Beurteilungsgrenzen durch den Anlagenbetreiber maximal praktische aus Verarbeitung (z.B. mit Lärmschutzmauer) oder Anlagenbetrieb durch Lärm- und Fahrzeugeinträge in die Siedlung oder Lärmarbeiten an Gebäuden nicht mehr als 6,1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsschutzwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Gerauschkopplungen dürfen nach dem Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsschutzwerte am Tage um nicht mehr als 50 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
Die Immissionsschutzwerte (IRw) sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) v. M. Art. 8 Abs. 2 BayBO

FD/PD

- Dachform
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15°

SD

- Satteldach

DN max. 45°

- Dachneigung, z.B. maximal 45 Grad Dachneigung zulässig

KN max. 50 cm

- Kniestock, z.B. maximal 50 cm zulässig

Dachabfläute

- Über den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie Pultdächern nur Dachabfläute anlagenbezogen wie Klima- und Lüftungszentralen, Aufzugschächte, etc. zulässig. Die Grundfläche der Dachabfläute darf auf den Flachdächern nicht mehr als 20% der Gesamtfäche der Gebäuden 40% der Gesamthöhe nicht überschreiten. Die Aufbläufe müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Attika bzw. Traufkante aufweisen. Dachabfläute müssen bei Verwaltungsbauten verkleidet werden.

Werbeanlagen:

- Anlagen der Fremdewerbung (Plakatstrahltagflächen, sonstige Werbeanlagen außerhalb der Stütze der Leistung) sind unzulässig.

Fremde Werbeanlagen (z.B. Pyknen)

- sind bis zu einer Höhe von maximal 9,00 m zulässig. Fahrhöhenmaß sind bis zu einer Höhe von max. 9,00 m zulässig.

Die Größe der Gesamtfäche der Werbeanlagen darf 5% der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe / Attika sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen:

- Umgrenzung des nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes an der Iz

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

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

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

- Straßenverkehrsfläche
hier:
Fahrbahn
Fußweg
Radweg
Fuß- und Radweg
Straßenbegleitgrün
Straßenbegrenzungslinie
- Radwegunterführung
Einfahrt

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

- Die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig

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

- Stellplatzanlage
Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbau (Mindeststammumfang 18-20 cm) als Hochstamm zu pflanzen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen, 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: Gewässerbegleitgrün
hier: Raumstrukturelle und gebietsgliedernde Pflanzungen
private Grünflächen
Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist von Bauherrn in einem Flächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

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 Neubauobjekten sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg Nutzflächen oder Nistmöglichkeiten für Dohlen, Haussperber, Mehlschwäne, Turmfalken und Fledermäusen zu schaffen. Je Gebäude sind mindestens zwei Quartiere nachzuweisen.
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Fledermäuse und nachaktiver Insektenarten sind für die Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtteilung in voll abgeschrägter Ausführung und einen gelblichen Farbspektrum bis max. 2500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Einflussanteil im Farbspektrum ist zu achten.
Dunkelräume sind im Übergangsbereich insbesondere zur Iz, z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung zu erhalten.

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

- Einzelbaum/ Baumreihe zu pflanzen
Die Mindestqualität der festgesetzten Bäume beträgt zum Zeitpunkt der Pflanzung für große Laubbäume Mindeststammumfang 20-25 cm
Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene Pflanzfläche von mindestens 9 m² Größe mit ca. 12 m² durchwurzelbarem Pflanzsubstrat herzustellen. Ausnahmen sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder formalen Gründen erforderlich ist.

Festsetzung zum Kronenschliff

- Baumschnittmaßnahmen sind entsprechend der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) in der jeweils aktuellen Fassung auszuführen;

Begründung baulicher Anlagen, hier: Fassadenbegrenzung

- Fensterlose, zum öffentlichen Straßenraum orientierte Fassadenabschnitte ab einer Breite von 10,0 m sind mit Schild- oder Kletterpflanzen zu begrenzen, je 2,0 m Wandlänge sind mindestens eine Pflanze zu verwenden. Sind Fassadenbegrenzungen aus technischen Gründen nicht möglich, ist ersatzweise je 10,0 m festerer Fassadenabschnitt mit einem standortgerechten Laubbau, Stammumfang 18 - 20 cm auf dem Grundstück zu pflanzen.

Begründung baulicher Anlagen, hier: Dachbegrenzung

- Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15 Grad sind auf Gebäuden mit einer Höhe von bis zu 5,0 m mit einer mindestens extensiven Dachbegrenzung zu versiehen.

Ausnahmeweise

- ist an Stelle einer Dachbegrenzung die Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen zulässig.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

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

Bereich mit Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Werke Überlandwerke Coburg (SUC) und der Stadt Coburg

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung sonstiger Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Alle Gebäude unterhalb einer Geländehöhe von 290,20 m üNN sind gegen drückendes Wasser zu schützen

Immissionsschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungs- vorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten.

Dabei dürfen die Beurteilungsgrenzen durch den Anlagenbetreiber maximal praktische aus Verarbeitung (z.B. mit Lärmschutzmauer) oder Anlagenbetrieb durch Lärm- und Fahrzeugeinträge in die Siedlung oder Lärmarbeiten an Gebäuden nicht mehr als 6,1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsschutzwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Gerauschkopplungen dürfen nach dem Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsschutzwerte am Tage um nicht mehr als 50 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsschutzwerte (IRw) sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) v. M. Art. 8 Abs. 2 BayBO

FD/PD

- Dachform
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15°

SD

- Satteldach

DN max. 45°

- Dachneigung, z.B. maximal 45 Grad Dachneigung zulässig

KN max. 50 cm

- Kniestock, z.B. maximal 50 cm zulässig