



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 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2352-I-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 376) geändert worden ist;
- Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist;
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 350) 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 104), 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 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO
Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahrungs- und des Innenstadtbereichs sind nicht zulässig.
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO

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. 302,00m üNN Gebäudeoberkante (GOK) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (z.B. Gebäudeoberkante maximal 302,00m üNN)
 - 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 Dachgeschoss zusätzlich als Vollgeschoss zulässig
- 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 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 BauNVO)
Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Maßgabe innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu Nachbargrundstücken einen Mindestabstand der Gebäude von 3,00m einzuhalten.

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.

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)

- STP Stellplatzanlage
pro 10 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (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 vom Bauherrn in einem Flächen Gestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- Heckenanpflanzung

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 in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg Nisthilfen oder Nistmöglichkeiten für Dohlen, Mauersegler, Mehlschwalben, Turmfalken und Fledermäuse 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 Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und einem gelblichen Farbspektrum bis max. 2500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blauanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Dunkelräume sind im Übergangsbereich insbesondere zur Itz, z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung zu erhalten.

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

- Einzelbaum/ Baumreihe zu pflanzen
Die Mindestpflanzqualität 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. 2 m² durchwurzelbarem Pflanzsubstrat herzustellen. Ausnahmeweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder forstlichen Gründen erforderlich ist.
- zu erhaltender heimischer Laubbaum

Festsetzung zum Kronenschutz

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

Begrünung baulicher Anlagen, hier: Fassadenbegrünung

Fensterlose, zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte Fassadenabschnitte ab einer Breite von 10,0 m sind mit Soling- 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.

Begrünung baulicher Anlagen, hier: Dachbegrünung

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

Ausnahmeweise ist an Stelle einer Dachbegrünung 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 (SÜC) und der Stadt Coburg

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

- Alle Gebäudeteile 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 Verordnungs- 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 Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und -zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach den Spitzenpegelkriterien die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. 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
- Dachaufbauten:
Über den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie Pultdächern nur Dachaufbauten für technische Anlagen wie Klima- und Lüftungszentralen, Aufzugschachtköpfe, etc. zulässig. Die Grundfläche der Dachaufbauten darf bei Verwaltungsgebäuden 20% der Gesamtdachfläche, bei Produktionsgebäuden 40% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Die Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Attika bzw. Traufkante aufweisen. Dachaufbauten müssen bei Verwaltungsgebäuden verkleidet werden.

Werbeanlagen:
Anlagen der Fremdwerbung (Plakatschlagflächen, sonstige Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung) sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen (Pylore) sind bis zu einer Höhe von maximal 9,00 m zulässig. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 9,00 m zulässig.
Die Größe der Gesamthöhe der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.
Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe/ Attika sind unzulässig.
Frei stehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen:

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

Kennzeichnungen:

- Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- MG+E Müll und Gewerbemüll, Erdabfall
- SW Schwermetallverunreinigtes Erdreich

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Handlungsempfehlungen für eine klimafreundliche Stadtentwicklung:

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden. Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden. Eine umweltfreundliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials sind zu beachten. Die Nutzung und Speicherung von Regenwasser ist zu berücksichtigen.

Des weiteren ist Folgendes zu beachten:

- Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden insbesondere durch:
 - kompakte Bauweise
 - technische Vorkehrungen gegen Wärmeverlust (Wärmedämmung) mit Regelungen zum energetischen Gebäudestandard analog zu den Energieeffizienz-Standards der einschlägigen KfW-Förderprogramme,
 - eine auf eine optimale passive Nutzung von Sonnenstrahlungen ausgerichtete Stellung der Baukörper sowie Vermeidung von Verschattung
- Möglichst CO₂-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs entweder durch:
 - die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energie (z.B. Solarthermie, Geothermie etc.)
 - CO₂-minimierte Heizsysteme oder
 - durch die Nutzung von Wärmenetzen (Nah- oder Fernwärme aus KWK-Anlagen oder anderen Wärmequellen)

Hinweise:

- Vorhandenes Gebäude
- Geplantes Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Zeilen
- Höhenlinie mit Höhenangabe
- Höhenpunkt
- Flurnummer
- Vorhandene Böschung
- Vorhandener Baum
- Zu fällender Baum
- Vorhandene Straßeneuchte
- Nutzungsschablone
- Stadtbiotop mit Biotop-Nummer

Kartengrundlage: Dezember 2020

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.04.2021 mit Begründung gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 18.05.2021 bis 29.06.2021 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 09.01.2023 bis 20.01.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Coburg hat mit Beschluss des Senats für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen vom den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Salzung beschlossen.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

Coburg.

BEBAUUNGSPLAN NR. 41/18

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ITZ UND DER BAMBERGER STRASSE (VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. § 13 BauGB)

STADT COBURG
STADTBAUAMT-STADTPLANUNG

BAIER
DIPL.-ING
LEITER STADTBAUAMT

COBURG, 08.02.2023

TRÄGER
DIPL.-ING. (FH)

Aktennummer 6102-2
gez. Rat