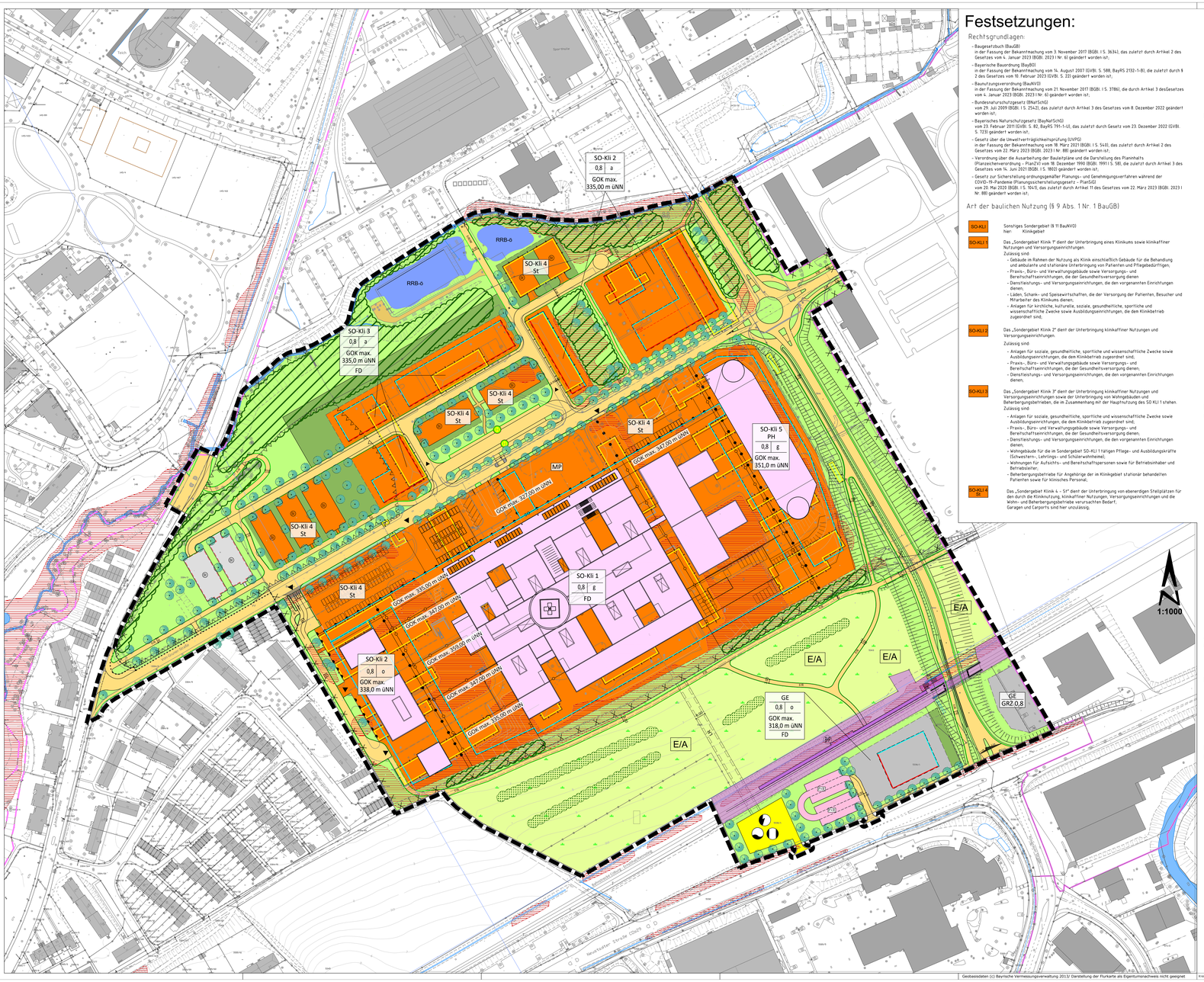


Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 § 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 desGesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist;
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist;
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 544), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. December 1999 (BGBl. 1999 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. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist;

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

SO-KLI1 — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
hier: Klinikgebiet

SO-KLI1.1 — Das „Sondergebiet Klinik 1" dient der Unterbringung eines Klinikums sowie klinikäffiner Nutzungen und Versorgungseinrichtungen.
Zulässig sind:
- Gebäude im Rahmen der Nutzung als Klinik einschließlich Gebäude für die Behandlung und ambulante und stationäre Unterbringung von Patienten und Pflegebedürftigen,
- Praxis-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen
- Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen;
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Klinikums dienen;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die dem Klinikbetrieb zugeordnet sind;

SO-KLI1.2 — Das „Sondergebiet Klinik 2" dient der Unterbringung klinikäffiner Nutzungen und Versorgungseinrichtungen.
Zulässig sind:
- Anlagen für soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die dem Klinikbetrieb zugeordnet sind;
- Praxis-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen;
- Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen;

SO-KLI1.3 — Das „Sondergebiet Klinik 3" dient der Unterbringung klinikäffiner Nutzungen und Versorgungseinrichtungen sowie der Unterbringung von Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung des SO KLI 1 stehen.
Zulässig sind:
- Anlagen für soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die dem Klinikbetrieb zugeordnet sind;
- Praxis-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen;
- Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen;
- Wohngebäude für die im Sondergebiet SO-KLI1 tätigen Pflege- und Ausbildungskräfte (Schwestern-, Lehrlings- und Schülerwohnheime);
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Beherbergungsbetriebe für Angehörige der im Klinikgebiet stationär behandelten Patienten sowie für klinisches Personal;

SO-KLI1.4 St — Das „Sondergebiet Klinik 4 - St" dient der Unterbringung von ebenerdigen Stellplätzen für den durch die Klinikutzung, klinikäffiner Nutzungen, Versorgungseinrichtungen und die Wohn- und Beherbergungsbetriebe verursachten Bedarf.
Garagen und Carports sind hier unzulässig;

SO-KLI1.5 PH — Das „Sondergebiet Klinik 5 - PH" dient der Unterbringung von Stellplätzen für den durch die Klinikutzung sowie klinikäffiner Nutzungen und durch die Versorgungseinrichtungen verursachten Bedarf in einem Parkhaus mit einer Kapazität von max. 1.000 Stellplätzen;

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ausschließlich zulässig sind:
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude;
  Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und des Innenstadtbedarfs sind nicht zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

P + R — hier: Park + Rail - Stellplatzanlage

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 unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

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 § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauBVO)

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

Stellplätze überdachte Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der speziell für Stellplätze (St) oder Tiefgaragen (TGa) gekennzeichneten Flächen zulässig.
In den Baugebieten wird die maximal zulässige Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten auf max. 10% der jeweiligen Fläche des Baugrundstückes beschränkt.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

St — Stellplatzanlage
Garagen und Carports sind hier unzulässig

TGa — Tiefgarage
Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Überdeckung der Tiefgarage mit einer Erdauflage (Pflanzensubstrat) muss mindestens 30 cm betragen. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Die Tiefgaragen müssen sich innerhalb des geplanten Geländeniveaus befinden, evtl. aus topographischen Gründen sichtbare sichtbare Sockelbereiche (seitliche Umfassungswände) sind einzubrücken - außer im Bereich des Zugangs und der Zufahrt.

Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Hubschrauberlandeplatz

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

Straßenverkehrsflächen
hier:
- Fahrbahn
- F — Fußweg
- F/R — Fuß- und Radweg
- F/R/W — Fuß- und Radweg/ Wartungsweg
- W — Wartungsweg
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Bushaltestelle
- Fußgängerüberweg-Querungshilfe

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

QMP — Multifunktionale Platzfläche

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

Wasser

Fernwärme

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

mit der Zweckbestimmung:

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

E/A — hier: Ersatz- und Ausgleichsfläche

1 — hier: 4500 m² als Eidechsenhabitat

Private Grünfläche

In den Baugebieten sind mindest 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 einem Flächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Grünfläche

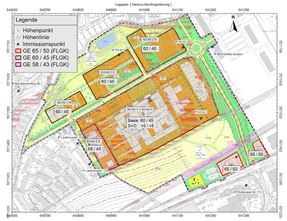
Immissionsschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK in dB nach DIN 45691 weder Tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche i	Basiskontingent		Zusatzkontingent Richtung Ost = Süd (Immissionsorte östlich Wilhelmsbaus-Straße und südlich Bahnlinie)
	Lex tags	Lex nachts	tags / nachts
SO-Kli 1 = SO-Kli 5	60	45	+ 5 / + 5
SO-Kli 2 S (südl. Von-Gruner-Str.)	58	43	--
SO-Kli 2 N nördl. Von-Gruner-Str. incl. zugeordneter Stellplätze KO-4)	60	45	
SO-Kli 3 = SO-Kli 4			
GE Südwest + Südwest	65	50	

Die maßgebenden Teilflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) Lw durch Lwa zu ersetzen ist.
Der Nachweis über die Einhaltung der Geräuschkontinente ist in den Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren zu führen.

Anlagenlärm aus Klinikum und GE-Flächen, Geräuschkonningenierung
Lageplan Berechnungsmodell mit Darstellung der Geräuschkontingente
Lw Tags / nachts, Zusatzkontingente Richtung Süd und Ost



Die maßgebenden Teilflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) Lw durch Lwa zu ersetzen ist.
Der Nachweis über die Einhaltung der Geräuschkontinente ist in den Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren zu führen.

Anlagenlärm aus Klinikum und GE-Flächen, Geräuschkonningenierung
Lageplan Berechnungsmodell mit Darstellung der Geräuschkontingente
Lw Tags / nachts, Zusatzkontingente Richtung Süd und Ost

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 Nistkästen 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. 2.500 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 Mindeststammumpfang 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 m³ durchwurzelbaren Pflanzsubstrat herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder formellen Gründen erforderlich ist.

zu erhaltender heimischer Laubbaum

zu erhaltende Gehölzstruktur

35B m Heckenpflanzung, 5m breit aus heimischen Sträuchern mit beidseitigen 3m Saum

Begrünung baulicher Anlagen; hier Fassadenbegrünung Parkhaus
Fensterlose, zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte Fassadeabschnitte 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, Stammumpfang 18-20 cm auf dem Grundstück zu pflanzen.

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

Wasserflächen
hier: Rothenbach, GEW. III Ordnung

RRB-6 — Anlage zur Regelung des Wasserabflusses, hier: öffentliches Regenrückhaltebecken

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

LR — mit Leitungrecht zu Gunsten der SÜC Energie und H2O GmbH zu belastende Fläche

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

FD — Dachform:
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 15°.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind, soweit sie nicht für notwendige technische Einrichtungen oder Anlagen in Anspruch genommen werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Dachaufbauten
Über den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind auf Flachdächern und flach geneigten Dächern nur Dachaufbauten für technische Anlagen wie Klima- und Lüftungszentralen, Aufzugssicherhitsgfe, etc. zulässig. Die Grundfläche der Dachaufbauten darf 20% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Die Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Attika bzw. Traufkante aufweisen.
PV-Anlagen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sind zulässig.
Dachaufbauten müssen verkleidet werden.

Werbeanlagen:
Anlagen der Fremdwerbung (Plakatanschlagtafeln, sonstige Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung) sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 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.
Frei stehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Einfriedungen
Künstliche Einfriedungen (Zäune, Mauern, Sichtschutzelemente..) sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Hinweis:
Auf Grundlage des vorliegenden Kampfmittelgutachtens (Historisch-genetische Rekonstruktion v. 25.04.2006) muss im Bereich der „Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auftreten von Kampfmitteln oder Resten davon gerechnet werden.
Die Flächen sollten daher baubegleitend bzw. vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf Kampfmittelbelastung überprüft werden.

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Planfestgestellte Bahnanlage

Hinweise:

Vorhandene Gebäude

Geplante Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Zaun

Höhenlinie mit Höhenangabe

Höhenpunkt

246 — Flurnummer

Vorhandene Böschung

Vorhandene Straßenleuchte

Vorhandener Baum

Art der bauL Nutzung	
Grund-flächenzahl	Bauweise
maximal zul. Gebäude-oberkante (GOK)	
Dachform	

Nutzungsschablone

Abzubrechende Gebäude

Geplanter Bahnhaltepunkt Klinikum/ Cortendorf

Stadtbiotop mit Biotop-Nummer

Umgrenzung erschließungsbeitragsfreier Teil der Von-Gruner-Straße

Absperrung für Individualverkehr

Kartengrundlage: März 2022

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2023 ortsüblich durch das Coburger Amtsblatt und durch Aushang an den Ratstafeln bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2023 hat in der Zeit vom 24.02.2023 bis 31.03.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2023 hat in der Zeit vom 17.02.2023 bis 31.03.2023 stattgefunden.

Der Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen hat in der Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit Begründung gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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

Coburg,

Dominik Sauerteig
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch das Coburger Amtsblatt und durch Aushang an den Ratstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Sauerteig
Oberbürgermeister

Dienstsiegel

- ENTWURF -

BEBAUUNGSPLAN NR. 21/ 11

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET "EHEMALIGES BGS-GELÄNDE" ZWISCHEN
DER LAUTERER- UND NEUSTADTER STRASSE

STADT COBURG

STADTBAUAMT-STADTPLANUNG

BAIER
DIPL. ING
LEITER STADTBAUAMT

TRÄGER
DIPL. ING. (FH)

COBURG, 17.05.2023

Aktenzeichen: 610-723
gez. Rau

Geobasisdaten: (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2013/ Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet