



Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. 2024, S. 605) und § 10 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2023 (GVBl. 2023, S. 588), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2024 (GVBl. 2024, S. 589), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (GVBl. 2004, S. 573), dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 798), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011, S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

2. Planungsgerechte Festsetzungen

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

2.1.1. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauVO ein Sondergebiet für großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbraucher- und Selbstbedienungsmarkt mit Nahrungs- und Genussmittel, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art sowie ein Café mit Backshop. Die Fläche der Verkaufsstelle darf höchstens 1.700 m² die Verkaufsfläche des Cafés mit Backshop höchstens 220 m².

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

2.2.1. Grundfläche

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche für Gebäude von 3.100 m² festgesetzt (GRS3.100 m²).

2.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 4 BauVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel eine Höhe von 9,90 Metern (GOK≤9,90m, maximal 300 Meter über NN) nicht überschreiten.

Die Höhen dürfen von der Erdgeschossoberkante oberhalb bis zur Oberkante Atika.

Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.

2.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

2.3.1. Bauweise

Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNV eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 80 Metern festgesetzt.

Es sind gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO Abstandsfächer von 0,4 H einzuhalten, mindestens jedoch drei Meter.

2.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)

Baugrenze

Bögen für Einkaufswagen sowie E-Ladesäulen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Geh- und Radweg

2.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

2.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Insgesamt sind 35 großflächige Bäume zu pflanzen. Die Baumarten sind der Baumschutzverordnung (BSchVO) der Stadt Coburg entnommen und entnehmen werden, sind durch die beigefügte Liste zu entnehmen.

Alle Bäume, die der Baumschutzverordnung (BSchVO) der Stadt Coburg unterliegen und entfernt werden, sind durch die beigefügte Liste zu ersetzen.

Die geforderten Bäume müssen Höchstmaße sein, eine Drahthälfte aufweisen, dreimal verpflanzt sein und einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm (H 3xVdB 16/18) aufweisen.

Alle angepflanzten Bäume sind mit arttypischer freischreender Krone zu entwickeln, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu unterhalten.

Alle Bäume im Stellplatzbereich sind auf offenen, begrenzten Baumstauden mit mindestens 15 m² oder in unterirdischen Baumkästen von mindestens 12 m³ überbaulichem Substrat zu pflanzen (siehe Baumschutzverordnung (BSchVO) sowie § 10 Abs. 1 GS und das FGS liegende Marktkauf).

Die Parkplätze zu unterscheiden. Diese Bäume sind in einem Dreieck-Verband versetzt zu pflanzen, um eine möglichst große Beschattung zu erreichen.

zu erhaltender Gehölzbestand

Die Planentrappe ist der gekennzeichnete Gehölzbestand zu erhalten, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Ein fachgerechter Rückschnitt ist gemäß Baubauordnung nur nach Antrag beim Grünflächenamt.

Für Bepflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden.

Bäume:

Kleinkonige Bäume:

Acer campestre 'Elsik'

Acer ginnala

Aesculus pavia

Aesculus x lamarckii

Aesculus x borealis

Acer zschonii

Crataegus cuneifolia

Crataegus coccinea

Crataegus crus-galli

Hahniella

Feuerahorn

Rote Pflaume

Kuhmöhre

Zweihähnchenbirne

Ziegenhähnchenbirne

Kornelkirsche

Apfelsine

Schafzahl-Weißdorn

Amelanchier ovalis, A. laevis, A. lamarckii

Baumheide

Aesculus

Prunus

Salix

viminalis

Viburnum

opulus

Forsythia

Hydrangea

in Arten

Ligustrum

vulgare

Amelanchier ovalis, A. laevis, A. lamarckii

Baumheide

Prunus

opulifolia

Cornealian

Cherry

Amelanchier

ovalis

Amelanchier

laevis

Amelanchier

lamarckii

Amelanchier

ovalis

Amelanchier