# LEGENDE (als Bestandteil zum Bebauungsplan)

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. 296).
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. 1548).
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) geändert durch Gesetze vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

## 2. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach Planzeichenverordnung)

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

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) — WA

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 der BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1.2. Dorfgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO) — MD

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

2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:

Grundfächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

GRZ 0,4 GFZ 0,8 - WA — GRZ 0,6 GFZ 1,2 MD

2.2.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) als römische Ziffer z. B. II = höchstens zwei Vollgeschosse — I

2.2.3. Firsthöhe max. 8.00m, gemessen ab Oberkante Fertigfussboden im Erdgeschoss — FH max. 8.0m über FFB EG

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß der Gebäude darf bergseitig nicht über 0,30 m über ursprünglichem OK Gelände liegen.
Das Untergeschoss im Hangbereich ist dem natürlichen Gefälle anzupassen.

2.2.4. Nutzungsschablone:

a) Art der baulichen Nutzung
b) Bauweise
c) Dachform
d) Dachneigung
e) Zahl der Vollgeschosse
f) Grundflächen- / Geschoßflächenzahl
g) Laufende Nummern der Nutzungsschablonen

| c | a |
|---|---|
| d | b |
| e | f |
| g | |

**2.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**

2.3.1. Offene Bauweise — o

2.3.2. Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) — EDH

2.3.3. Baugrenze (Die Geltung des Art. 6, Abs. 5, S.1 BayBO wird angeordnet.) Abstand zur Straßenkante einheitlich 3 m.

2.3.4. Dachform

Flachdach nicht zulässig — FD

Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze) — 15° - 50°

**2.4. Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Flächen für Spielanlagen

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

2.5.1. Straßenbegrenzungslinie
2.5.2. Gehweg
2.5.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
2.5.4. Fußgängerbereich
2.5.5. Verkehrsberuhigter Bereich — V

**2.6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Flächen für Elektrizität

**2.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

2.7.1. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entsorgen.
2.7.2. Regenwasserleitung zum Regenrückhaltebecken (unterirdisch)
2.7.3. Wasserleitung (unterirdisch)
2.7.4. Stromleitung (unterirdisch)

**2.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

2.8.1. Öffentliche Grünflächen
2.8.2. Private Grünflächen

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

2.9.1. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
2.9.2. Regenwasserrückhaltebecken — RRB

**2.10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

2.10.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2.10.2. Pflanzung von Bäumen (Großkroniger / Kleinkroniger Baum) ohne Standortbindung
2.10.3. Pflanzung von Hecken

**2.11. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs.1BauGB)**

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

**2.12. Sonstige Planzeichen**

2.12.1. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
2.12.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) der 2. Änderung des Bebauungsplans
2.12.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) des ursprünglichen Bebauungsplans und der 1. Änderung
2.12.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
2.12.5. vorhandenes Wohngebäude
2.12.6. vorhandenes Nebengebäude
2.12.7. vorgeschlagene Gebäudestellung
2.12.8. vorgeschlagene Gebäudestellung für Garage — GA
2.12.9. vorgeschlagene Einfahrt. Einfahrt nicht über Mehrzweckstreifen möglich
2.12.10. Grundstücksgrenze vorhanden
2.12.11. Grundstücksgrenze geplant
2.12.12. Flurstücksnummer — 684/53
2.12.13. Maßzahl in Meter — 7,00

## 3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

**1. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)**

1.1. Zahl der Wohneinheiten

Es sind 2 Wohneinheiten je Gebäude/DHH zulässig.

1.2. Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf allen Grundstücken nachzuweisen.
Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, müssen einheitlich gestaltet werden.
Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

1.3. Dachform / Deckung

Alle Dachformen sind zulässig, kein Flachdach, Dachneigung 15 - 50°.
Dachdeckung in Ziegel oder Betondachsteine rot, braun, antrazit, keine farbigen Ziegel zulässig (gelb, blau, usw.).
Blechdächer zulässig als Stehfalz- oder Zinkblechdach in gedeckten Farben.
Für Garagen/Carports und Nebengebäuden bis 36 m² Grundfläche ist eine Ausführung mit Flachdach zulässig.
Es wird empfohlen, Flachdächer extensiv zu begrünen.

1.4. Kniestock

Keine Festsetzungen bezüglich der Kniestockhöhe.

1.5. Gestaltung der Fassade

Mineralischer Aussenputz hell, Holzverkleidung, Holzbauweise ist zulässig, keine grellen Fasadenfarben

**2. Grünordnung ( §9 Abs. 4 BauGB in V. m. Art. 3 Abs. 2 NatSchG )**

2.1. Private Grünflächen

Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.

2.2. Randbegrünung

Am Übergang des Baugebiets zur freien Landschaft ist auf den Baugrundstücken die Pflanzung eines 3 m breiten Heckensfreifens verbindlich vorgeschrieben. Pflanzung einer freiwachsenden dreireihigen Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten entsprechend Pflanzliste.

2.3. Öffentliche Grünflächen

Der Lärmschutzwall an der östlichen Spitze des Baugebiets, sowie die Grünbereiche am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs sind locker mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Im Bereich des Lärmschutzwalls ist auf Pflanzen mit böschungsstabilisierendem Wurzelwerk zu achten.

**Artenliste: Großkronige Bäume**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn | Juglans regia | - Walnuß |
| Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn | Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| Aesculus hippocastanum | - Roß-Kastanie | Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Betula pendula | - Sand-Birke | Tilia cordata | - Winter-Linde |
| Carpinus betulus | - Hain-Buche | Tilia platyphyllos | - Sommer-Linde |
| Fagus syvatica | - Rot-Buche | | |

Als Alternative sind hochstämmige Obstbäume zulässig, z.B. Kirsche, Apfel, Birne.
Mindestqualität: 3 x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm
Im Bereich des Hangbereiches zum Ortleinsgrund müssen darüberhinaus zur Durchgrünung der Siedlung, zum Böschungsschutz und zur Wahrung des Landschaftsbildes weitere groß- und kleinkronige Bäume und ungeschnittene Hecken

aus heimischen Laubgehölzen gepflanzt werden.

**Artenliste: Kleinkronige Bäume**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn | Pyrus Pyrater | - Wildbirne |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Malus sylvestris | - Holzapfel | Sorbus aucuparia | - Eberesche |

Mindestqualität: 3 x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm oder vergleichbar
Als Alternative sind Obstbäume mit Halbstamm zulässig.

**Artenliste: Sträucher**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Prunus spinosa | - Schlehe |
| Corylua avellana | - Haselnuß | Rosa spec. | - versch. Wildrosen |
| Euonynus europaeus | - Pfaffenhütchen | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare | - Gewöhnlicher Liguster | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche | | |

Mindestqualität: 2 x verschult, 100 - 125 cm hoch

## 4. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / PLANZEICHEN ALS HINWEISE

**1. Hinweise**

1.1. Bodendenkmale

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet diese unverzüglich der Unteren Deckmalschutzbehörde beim Landratsamt Coburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Bamberg anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeide unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

1.2. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art.34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen. Für evtl. Dränleitungen ist dann ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. bei Trennnsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

1.3. Immissionsschutz

Innerhalb der dargestellten Immissionsschutzzone bzw. im Bereich des Gewerbebetriebes sind ruhebürftige Räume auf der straßenabgewandten (B 303) Seite bzw. an der gewerbebetriebabgewandten Seite anzuordnen oder in den betroffenen Räumen Schallschutzfenster mind. der Klasse 3 anzubringen. ( L II erf. $R_{w,res}$ = 30 dB)
Die Aufwendungen zum Lärmschutz sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

## 5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat in der Sitzung vom 28.06.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2017 hat in der Zeit vom 17.07.2017 bis 18.08.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2017 hat in der Zeit vom 17.07.2017 bis 18.08.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.05.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2018 als Satzung beschlossen.

Ebersdorf b.Coburg, den 11. Juni 2018
(Gemeinde)

(Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt

Ebersdorf b.Coburg, den 11. Juni 2018
(Gemeinde)

(Bürgermeister) (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.06.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ebersdorf b.Coburg, den 18. Juni 2018
(Gemeinde)

(Bürgermeister) (Siegel)

## Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Am Weinberg", OT Frohnlach,

Nach den § 1 Abs. 3, 10 und 12 des Bau GB i.V.m. Art. 81 BayBO und Art. 23 und 24 der GO hat der Gemeinderat Ebersdorf b.Coburg in öffentlicher Sitzung am 15.05.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Am Weinberg", OT Frohnlach, als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung vom 02.05.2018.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Weinberg" (Ursprungsplan mit 1. Änderung) außer Kraft.

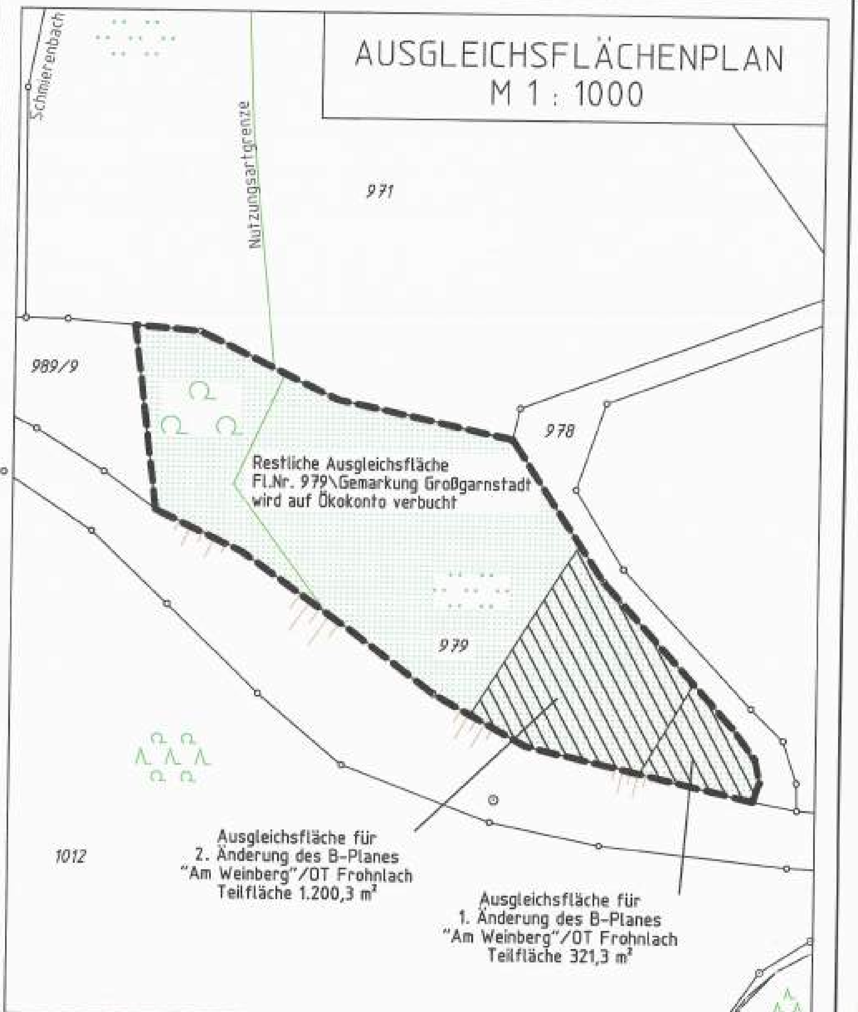
**§ 2 Bestandteile der Satzung**
Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Planzeichnung
2) Textliche Festsetzungen
3) Örtliche Bauvorschriften
4) Begründung

**§ 3 In-Kraft-Treten**
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 und 3 BauGB in Kraft.

Ebersdorf b.Coburg, den 11. Juni 2018
(Gemeinde)

(Bürgermeister) (Siegel)




Hecke und Streuobstwiese

**Artenliste Obstbäume: Hochstämme**

Apfel
Birne
Pflaumen, Zwetschen
Kirschen

(siehe Begründung Pflanzliste für Streuobstanlagen LPV "Coburger Land")

**Artenliste: Sträucher**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Prunus spinosa | - Schlehe |
| Corylua avellana | - Haselnuß | Rosa spec. | - versch. Wildrosen |
| Euonynus europaeus | - Pfaffenhütchen | Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare | - Gewöhnlicher Liguster | Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche | | |

Mindestqualität: 2 x verschult, 100 - 125 cm hoch

**Gemeinde Ebersdorf b.Coburg**

**Landkreis Coburg**

**2. Änderung des**

# BEBAUUNGSPLANS

**mit Grünordnungsplan**

**" A M W E I N B E R G "**

**OT Frohnlach**

**Gemeinde Ebersdorf b.Coburg**

## SATZUNGSEXEMPLAR

**M. 1 : 1.000**


**Entwurfsverfasser:**

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Tel. 09562/98009-0
Fax. 09562/98009-25
Herzogstraße 7 - 96242 Sonnefeld


| | Datum: | lt. Beschluß vom: | gez.: | gepr.: |
|---|---|---|---|---|
| Aufgestellt, den | 06.06.2017 | 28.06.2017 | C. Grabowski | M. Schneider |
| 1. Änderung | 21.11.2017 | | C. Grabowski | J. Kittner |
| 2. Änderung | 02.05.2018 | | C. Grabowski | J. Kittner |
| 3. Änderung | | | | |

T:\CardB.4-16.03.0.28> CG
BBPlan-1000_2. Änderung Weinberg_Satzungsbeschluss PLBBPlan-100_2. Änderung Weinberg_Satzungsbeschluss