



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 4 BauNVO	5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	Mischwasserkanal (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal Vorhandener Mischwasserkanal entfernen
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO	6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl GRZ 0,4 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse	private Grünflächen
3. Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 u. 23 BauNVO	7. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB	
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung	
F+R = Fuß- und Radweg V = Verkehrsbenutzter Bereich	

8. Sonstige Planzeichen	
----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
bestehende Bebauung	
vorgeschlagene Gebäudestellung	
geplante Garage mit Zufahrt	
Flurnummer	
vorhandene Grundstücksgrenzen	
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	
aufzulassende Grundstücksgrenze	
Nutzungsschablone	
1 2	1 Art der Nutzung
3 4	2 Zahl der Vollgeschosse
5 6	3 Grundflächenzahl
	4 Geschossflächenzahl
	5 offene Bauweise
	6 Einschränkung der Bauweise

FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen:
1. Wohngebäude
2. der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

GFZ 0,4 Grundflächenzahl, max. 0,4
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, max. 0,8
II Zahl der Vollgeschosse, max. 2

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
Dem Baugesuch sind mindestens in den Hauptachsen Geländeschnitte beizufügen. Die Schnitte müssen Aussagen über das vorhandene und zukünftige Geländeinnere, die Lage der Gebäude und die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke enthalten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken über- wie unterirdisch. Die einzuhaltenden Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das Nähere regelt Ziffer 5.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Garagen und Nebenanlagen müssen zur Erschließungsstraße hin (ab Hinterkante Gehsteig bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mind. 5,00 m aufweisen. Carports müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 3,00 m aufweisen. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf Privatgrund nachzuweisen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude wird auf 2 begrenzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Im Planungsbereich sind Sattel-, Walml-, Krüppelwalml-, Zelt-, Pult- und flachgeneigte Dächer zulässig. Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer	20° - 50°
Pult- und Zeltedächer	10° - 25°
Flach geneigte Dächer	4° - 10°

Dachgauben sind bei Dächern mit steilen Dachneigungen (ab 30°) bis zu einer Gesamtlänge von einer halben Dachlängsseite zulässig. Die Breite der Einzelgauben wird auf 3,50m begrenzt.
Pro Dachseite sind max. 3 Dachflächenfenster zulässig. Die Außenwände sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit mit einem Außenputz oder einer entsprechenden Außenverkleidung zu versehen. Die Dachform und -neigung aneinander grenzender Garagen ist anzupassen.

8. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände ausgeführt werden. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur Einfriedungen und Pflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind geschlossene Einfriedungen und Mauern unzulässig. An der Straßenbegrenzungslinie können auch dichtwachsende, winterharte Sträucher als Hecke gepflanzt werden.

C. Festsetzung zur Grünordnung

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes ist ein 5,00 m breiter Gehölzstreifen als Ortsrandgrünung gemäß der Pflanzliste anzulegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen und Leitungen der Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen überschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsanlagen erforderlich.

D. Empfehlungen zur Grünordnung

10. Artenauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen sollten überwiegend standorttypische, einheimische Gehölzarten zur Verwendung kommen. Unter Berücksichtigung der potentiell natürlichen Vegetation werden folgende Empfehlungen gegeben:

Bäume:	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Acer pseudo-platanus	-	Bergahorn
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Sorbus aucuparia var. Edulis	-	Essbare Vogelbeere
	Betula Pendula	-	Birke
Hecken:	Prunus padus	-	Traubenkirsche
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Cornus mas	-	Kornelkirsche
Sträucher:	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Haselnuß
	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
	Eonymus europaeus	-	Platfenchüthen
	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Lonicera xylosteum	-	gemeine Heckenkirsche
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Ribes nigrum	-	Johannisbeere
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Viburnum opulus	-	gemeiner Schneeball
	Sambucus nigra	-	schwarzer Holunder
Obstgehölze:	Apfel:	-	Bohnapfel, Boskoop, Kaiser Wilhelm
	Birne:	-	Gute Graue, Gellerts Butterbirne
	Kirsche:	-	Haumöllers Mitteldicke
Wildobst:	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Morus alba	-	Maulbeere
Baukörperbegrünung:	Hedera helix	-	Efeu
	Clematis spec.	-	Waldeisen
	Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
	Parthenocissus tricuspidata	-	Selbstklimmer
	Wisteria sinensis	-	Blauregen
	Eonymus fortunei	-	Kletterspindel

11. Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände von Nebenanlagen und Hauptgebäuden sollen begrünt werden.

E. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

12. Solaranlagen

Solaranlagen sollten in die Dachhaut integriert werden.

13. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich in Zisternen bzw. Rückhalte- und Versickerungsteile einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen muss mindestens 3 m³ betragen. Bei der Anlage von Zisternen und Rückhalteanlagen ist ein Notüberlauf mit Anschluss an den öffentlichen Kanal vorzusehen, um eine schadhafte Ableitung der Oberflächenwässer zu gewährleisten.

14. Denkmalschutz

Bodendenkmalschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

15. Maßentnahme

Vorhandene Bebauungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksgrenzen sind nachrichtlich übernommen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

16. Wasserwirtschaft

Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muss gewährleistet sein und nachgewiesen werden.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Alle Grundstücke erhalten je einen Hausanschluss für - Schmutzwasser (häusliche Abwässer) - Regenwasser (Dachflächen, Terrassen, Einfahrten etc.)
Die Hausinstallation ist darauf abzustimmen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume wird auf die DIN 1986 Bl. 1 Ziffer 14 - Schutz gegen Rückstau - hingewiesen.
Als Rückstabschutze für die Abwasserbeseitigung gilt die Oberkante Straße auf Höhe der Grundstückszufahrt. Talselbst der Straße gelegene Gebäude sind höhenmäßig so anzulegen, dass die Abwässer in den Gemeindekanal eingeleitet werden können. Eventuell erforderliche Pumpenrichtungen sind zu Lasten der Bauwerber zu errichten und zu betreiben. Die Gebäude sind gegen Rückstau mit automatischen doppelten Rückstauverschlüssen mit DIN-Zulassung auszustatten.

17. Energie

Auf die Möglichkeit der Solarenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizungsanlagen wird hingewiesen.

18. Ausnahmen und Befreiungen

Auf die Möglichkeit von Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB wird hingewiesen.

19. Ordnungswidrigkeiten

Eine Nichtbeachtung der Festsetzungen wird als Ordnungswidrigkeit gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

20. Landwirtschaft / Immission

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die auf das Baugelände einwirken können. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen. Auf mögliche Geruch- und Geräuschemissionen aus der ordnungsgemäßen Silobewirtschaftung wird ebenfalls hingewiesen.

21. Hinweis der Gemeinderäte Ebersdorf, Wasser - Energie

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte von Gebäuden sind i.d.R. nur als Vorschläge anzusehen und nicht zwingend bindend, es sei denn, anderweitige hoheliche Beschlüsse bestimmen etwas Anderes.
Bei der Ausführungsplanung der Grundstücksbauweise sind bereits vorhandene Gegebenheiten wie Straßen, Baumbestand, Versorgungsleitungen aller Art sowie deren Verknüpfungs- und Anschlusspunkte wie Schaltschränke, Kabelverteilerschränke, Hydranten u.a. sowie die Standorte der Straßenbeleuchtung einschl. deren Steuerung zwingend zu beachten. Die Planung ist diesen Standorten anzupassen.
Standortveränderungen von Straßenbeleuchtung, Kabelverteilerschränken, Hydranten und dergleichen können, soweit nach den Regeln der Technik möglich und sinnvoll sowie rechtlich zulässig, auf Verlangen des Bauherren verändert werden. Die hierbei anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

22. Hinweis der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

Das Plangebiet liegt in der Nähe der im Regionalplan Oberfranken West ausgewiesenen Vorrangfläche für Ton TO 3. Bei einem weiteren Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte kann es bei betrieblichen Tätigkeiten sowie widrigen Witterungsverhältnissen zu bestimmten temporären Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm) kommen.

23. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Kronach

Für die Einleitungen aus der Abwasseranlage Großgarnstadt ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen und hierzu eine Entwässerungsplanung gem. Merkblatt DWA-M 153 - Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser zu erbringen. Auf weitere Arbeitsschritte, wie DWA-A 117, DWA-A 118, DWA-A 138 und DWA-M 153 wird exemplarisch hingewiesen.

Alltassen / Depoile / Bodenschutz
Auf den "Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU der mit StMS vom 18.04.2002, AZ. II B5-461/1:10-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

24. Hinweis des Landratsamtes Coburg

Wasserrecht:
Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Coburg - Fachbereich Wasser - zu beantragen. Hierbei ist das DWA - Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu beachten. Die Antragsunterlagen sind in 4-facher Ausfertigung beizufügen.

Untere Straßenverkehrsbehörde:
Für die verkehrsmäßige Erschließung der innerörtlichen Straßen wird die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 08) in der aktuell gültigen Fassung empfohlen. Der verkehrsberuhigte Bereich ist durch Zeichen 325.1 anzukündigen und durch Zeichen 325.2 aufzuheben. Die Vorgaben zu den Zeichen 325.1 und 325.2 verkehrsberuhigter Bereich der VwV-StVO sind einzuhalten.

Behindertenbeauftragte:
Bei der Einbindung in die umgebende Bebauung, Straßenbreiten, Ruhefläche etc. ist grundsätzlich die DIN 19040-3, öffentlicher Verkehrs- und Freiraum anzuwenden und zu beachten. Die DIN ist hierbei im Bereich Sehebehinderung, eingeschränkte Bewegung einzuhalten.

25. Hinweis der Autobahndirektion Nordbayern

Gegenüber dem Straßenbauseitigen können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

26. Hinweis der SÜC Energie und H2O GmbH

Auf bestehende Leitungen ist zu achten.

27. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Unvermeidbare Lärm- und Staubbelastungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nachbargelände sind von den Anwohnern zu tolerieren.
Für den Einsatz von intelligenten und effizienten Straßenbeleuchtungsanlagen und Lichtmanagementsystemen zur Sicherung des Artenschutzes wird geworben.

den vorstehenden Bebauungsplan "Lange Maase Süd", Ortsteil Großgarnstadt als

SATZUNG.

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i. d. F. vom 14.05.2019 einschließlich textlicher und planischer Festsetzungen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan i.d.F. vom 14.05.2019 sowie die textlichen und planischen Festsetzungen.

§ 2 Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan i.d.F. vom 14.05.2019 sowie die textlichen und planischen Festsetzungen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ebersdorf b.Coburg, den 8. Okt. 2019

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Lange Maase Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2019 im Amtsblatt Nr. 09/62. Jahrgang ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Lange Maase Süd" in der Fassung vom 19.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Lange Maase Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, in der Fassung vom 19.02.2019 wurde mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 01.03.2019 im Amtsblatt Nr. 09/62. Jahrgang bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 im Internet unter <https://www.ebersdorf.de/wirtschaft-bau-verkehr/aktuelle-bauleitplanverfahren/> zugänglich gemacht.

- Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB des Entwurfs in der Fassung vom 14.05.2019 fand in der Zeit vom 17.06.2019 bis 02.07.2019 statt. Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB wurde am 07.06.2019 im Amtsblatt Nr. 23/62. Jahrgang bekannt gemacht und im Internet unter <https://www.ebersdorf.de/wirtschaft-bau-verkehr/aktuelle-bauleitplanverfahren/> veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

- Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2019 den Bebauungsplan "Lange Maase Süd" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.05.2019 als Satzung beschlossen.

Ebersdorf b.Coburg, den 8. Okt. 2019

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister