



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

### D. Empfehlungen zur Grünordnung

#### 10. Artenauswahliste

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

Bäume: Acer platanoides, Acer pseudo-platanus, Prunus avium, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Sorbus aucuparia var. Edulis, Betula pendula, Prunus padus, Carpinus betulus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhus nigrum, Rosa canina, Viburnum opulus, Sambucus nigra, Obstgehölze: Apfel, Birne, Kirsche, Wildobst: Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Prunus avium, Morus alba, Baukörperbegrenzung: Hedera helix, Clematis spec., Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata, Wisteria sinensis, Euonymus fortunei, Klettertropfen

- Spitzahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Steichele, Eberesche, Winterlinde, Esbare Vogelbeere, Birke, Traubenkirsche, Hainbuche, Kornelschrebe, Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, gemeine Heckenkirsche, Scheide, Johannisbeere, Hundrose, gemeiner Schneeball, schwarzer Holunder, Bohneffel, Boskoop, Kaiser Wilhelm, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Haumüller Mitteldicke, Eberesche, Schwedische Melbhöhre, Vogelkirsche, Maulbeere, Efeu, Waldreben, Wilder Wein, Selbstklammer, Blauregen, Klettertropfen

Hecken: Heckenkirsche, Birne, Kirsche, Wildobst: Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Prunus avium, Morus alba, Baukörperbegrenzung: Hedera helix, Clematis spec., Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata, Wisteria sinensis, Euonymus fortunei, Klettertropfen

Untere Straßenverkehrsbehörde: Für die verkehrsmäßige Erschließung der innerörtlichen Straßen wird die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS1 06) in der aktuell gültigen Fassung empfohlen. Der verkehrsberuhigende Bereich ist durch Zeichen 325.1 anzukündigen und durch Zeichen 325.2 aufzuheben. Die Vorgaben zu den Zeichen 325.1 und 325.2 verkehrsberuhiger Bereich der VwV-StVO sind einzuhalten.

Behindertenbeauftragte: Bei der Einbindung in die umgebende Bebauung, Straßenbreiten, Ruhefläche etc. ist grundsätzlich die DIN 18040-3, öffentlicher Verkehrs- und Freiraum anzuwenden und zu beachten. Die DIN ist hierbei im Bereich Sehbehinderung, eingeschränkte Bewegung einzuhalten.

24. Hinweis des Landratsamtes Coburg

Wasserrecht: Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Coburg - Fachbereich Wasser - zu beantragen. Hierbei ist das DWA - Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung 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 (RAS1 06) in der aktuell gültigen Fassung empfohlen. Der verkehrsberuhigende Bereich ist durch Zeichen 325.1 anzukündigen und durch Zeichen 325.2 aufzuheben. Die Vorgaben zu den Zeichen 325.1 und 325.2 verkehrsberuhiger Bereich der VwV-StVO sind einzuhalten.

Behindertenbeauftragte: Bei der Einbindung in die umgebende Bebauung, Straßenbreiten, Ruhefläche etc. ist grundsätzlich die DIN 18040-3, öffentlicher Verkehrs- und Freiraum anzuwenden und zu beachten. Die DIN ist hierbei im Bereich Sehbehinderung, eingeschränkte Bewegung einzuhalten.

25. Hinweis der Autobahndirektion Nordbayern

Gegenüber dem Straßenbaulsträger 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 Nachbarflächen sind von den Anwohnern zu tolerieren. Für den Einsatz von intelligenten und effizienten Straßenbeleuchtungsanlagen und Lichtmanagementsystemen zur Sicherung des Artenschutzes wird gewünscht.

28. Hinweis der Autostrasse Nürnberg

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg erlässt gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798, BayR 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2019 (GVBl. S. 289), Art. 23 der Gemeindeordnung - BayBO - i. d. F. der Bek. vom 22.07.2018 (GVBl. S. 594, BayR 2018-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 522), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Gemeinde - BauNVO - i. d. F. der Bek. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Beuleitpläne und die Darstellung der Planhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) den vorstehenden Bebauungsplan "Lange Maase Süd", Ortsteil Großgarnstadt als

SATZUNG.

29. Hinweis der Autostrasse Nürnberg

Die aufgeführten 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.

30. Maßnahmen

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

31. 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 und für die Abwasser.

32. Energie

Die 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.

33. Ausnahmen und Befreiungen

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 aneinanderliegender Garagen ist anzupassen.

34. 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.

35. Festsetzung zur Grünordnung

3. 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 Versorgungssträger gepflanzt werden. Sollte diese Mindestabstand in Einzelfällen überschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsanlagen erforderlich.

### 21. Hinweis der Gemeinde Ebersdorf, Wasser - Energie

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte von Gebäuden sind l.d.R. nur als Vorschläge anzusehen und nicht zwingend bindend, es sei denn, anderweitige hoheitliche Beschlüsse bestimmen etwas Anderes.

Bei der Ausführungsplanung der Grundstücksbebauung sind bereits vorhandene Gegebenheiten wie Straßen, Baumbestand, Versorgungsleitungen aller Art sowie deren Verknüpfungs- und Anschlusspunkte wie Schallschranken, Kabelverteilerschränke, Hydranten u.a. sowie die Standorte der Straßenbeleuchtung einschl. deren Steuerung zwingend zu beachten. Die Planung ist diesen Standorten anzupassen.

Standortveränderungen von Straßenbeleuchtung, Kabelverteilerschränke, Hydranten und dergleichen können, soweit nach den Regeln der Technik möglich und sinnvoll sowie rechtlich zulässig, auf Verlängerungen des Bauherrn 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 T3. Bei einem weiteren Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte kann es bei betrieblichen Tätigkeiten sowie widrigen Witterungsverhältnissen zu bestimmten temporären Immissionswirkungen (Staub, Lärm) kommen.

23. Hinweis des Wasserverwaltungsamtes Kronach

Für die Einleitungen aus der Abwasseranlage Großgarnstadt ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzurichten und hierzu eine Entwässerungsplanung gem. Merkblatt DWA-M 153 - Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser zu erbringen. Auf weitere Arbeitshilfen, wie DWA-A 117, DWA-A 118, DWA-A 138 und DWA-M 153 wird exemplarisch 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 (Handlungsempfehlung 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 (RAS1 06) in der aktuell gültigen Fassung empfohlen. Der verkehrsberuhigende Bereich ist durch Zeichen 325.1 anzukündigen und durch Zeichen 325.2 aufzuheben. Die Vorgaben zu den Zeichen 325.1 und 325.2 verkehrsberuhiger Bereich der VwV-StVO sind einzuhalten.

Behindertenbeauftragte: Bei der Einbindung in die umgebende Bebauung, Straßenbreiten, Ruhefläche etc. ist grundsätzlich die DIN 18040-3, öffentlicher Verkehrs- und Freiraum anzuwenden und zu beachten. Die DIN ist hierbei im Bereich Sehbehinderung, eingeschränkte Bewegung einzuhalten.

25. Hinweis der Autobahndirektion Nordbayern

Gegenüber dem Straßenbaulsträger 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 Nachbarflächen sind von den Anwohnern zu tolerieren. Für den Einsatz von intelligenten und effizienten Straßenbeleuchtungsanlagen und Lichtmanagementsystemen zur Sicherung des Artenschutzes wird gewünscht.

28. Hinweis der Autostrasse Nürnberg

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg erlässt gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs - BauGB - i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798, BayR 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2019 (GVBl. S. 289), Art. 23 der Gemeindeordnung - BayBO - i. d. F. der Bek. vom 22.07.2018 (GVBl. S. 522), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Gemeinde - BauNVO - i. d. F. der Bek. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Beuleitpläne und die Darstellung des Planhalts (PlanzV) vom 18.12.1990