



- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hier: Ausgleichsfläche
- zu pflanzende Eichen (Quercus robur) HST m Db 12-14 cm
- zu pflanzende Heister und Sträucher
- 10. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) der 4. Änderung
- bestehende Bebauung
- vorgeschlagene Gebäudestellung
- geplante Garage mit Zufahrt
- Flurnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- aufzulassende Grundstücksgrenze

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:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**  
WA Allgemeines Wohngebiet
- 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
- 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 Baugesetz sind mindestens in den Hauptachsen Geländeschnitte beizufügen.  
Die Schnitte müssen Aussagen über das vorhandene und zukünftige Geländeverhalten, die Lage der Gebäude und die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke enthalten.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**  
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- 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.
- 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude wird auf 2 begrenzt.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB)**  
Die Bebauung der Bauparzellen im Bereich des 48-Meter-Radius zur bestehenden Silo-Anlage wird unter die aufhebende Bedingung gestellt, dass eine Wohnbebauung erst dann möglich ist, wenn die bestehende Silo-Anlage an der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 320, Gmkg. Großgarnstadt, zurückgebaut oder stillgelegt ist (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)**  
Im Planungsbereich sind Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Zeit-, Pult- und flachgeneigte Dächer zulässig. Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:  
Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer 20° - 50°  
Pult- und Zeltdächer 10° - 25°  
Flach geneigte Dächer 4° - 10°  
Dachgauben sind bei Dächern mit steilen Dachneigungen (ab 30°) bis zu einer Gesamtlänge von einer halben Dachlängenseite zulässig. Die Breite der Einzelgauben wird auf 3,50m begrenzt.  
Pro Dachseite sind max. 3 Dachflächenfenster zulässig. Die Außenwände sind innerhalb eines Jahres nach Bezugfertigkeit mit einem Außenputz oder einer entsprechenden Außenverkleidung zu versehen. Die Dachform und -neigung anliegender Garagen ist anzupassen.
- Einfriedigungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**  
Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände ausgeführt werden. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur Einfriedigungen und Planungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind geschlossene Einfriedigungen und Mauern unzulässig. An der Straßenbegrenzungslinie sind geschlossene Einfriedigungen, winterharte Sträucher als Hecke gepflanzt werden.  
Entlang der nördlichen Bebauungsgrenze sind Einfriedigungen, inkl. Anbohrungen mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 4 BauNVO)**  
WA Allgemeines Wohngebiet  
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (aufhebende Bedingung)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)**  
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 u. 23 BauNVO)**  
offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)**  
Strassenverkehrsflächen  
Gehweg  
Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsmittel**  
Fu-B, Fuß- und Radweg  
V= Verkehrsberuhigter Bereich  
P= Privatweg  
E= Erweiterungfläche für Straßenbau
- Böschung**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)**  
Schmutzwasserkanal (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
Schmutzwasserkanal  
Regenwasserkanal
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)**  
private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**  
Regenrückhaltebecken
- 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)**  
Pflanzgebot für Bäume  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- C. Festsetzung zur Grünordnung**  
10. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Für die Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen festgesetzt:  
Dichte Pflanzung von heimischen Heistern und Sträuchern mit eingestreuten Großbäumen wie Eiche (siehe Planzliste D 11)  
- abwechslungsreich gestaltete Beckensohle mit Feucht- und Trockenbereichen  
- außerhalb der Pflanzungen keine Abdeckung der Sohle und Böschung mit Oberboden  
- landschafts- und standortgerechte Begrünung  
Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens  
- abwechslungsreiche Böschungsgestaltung und geschwungene Linienführung  
- abwechslungsreich gestaltete Beckensohle mit Feucht- und Trockenbereichen  
Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist ein 5,00 m breiter Gehölzstreifen als Ortsrandgrünung gemäß der Planzliste anzulegen.  
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen und Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen überschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsanlagen erforderlich.

- D. Empfehlungen zur Grünordnung**  
11. **Artenauswahlliste**  
Für Gehölzpflanzungen sollen 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  
Prunus padus - Traubeneiche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - gemeine Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Picea nigra - Johannisholz  
Rosa canina - Hundrose  
Sambucus nigra - schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - schwarzer Holunder  
Obstgehölze:  
Apfel - Bohnapfel, Boskoop, Kaiser Wilhelm  
Birne - Gute Graue, Gelerte Butterbirne  
Kirsche - Haumnüßers Mitteldicke  
Wildobst:  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Morus alba - Maulbeere  
Baupflanzung:  
Hedera helix - Efeu  
Clematis spec. - Waldreben  
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein  
Parthenocissus tricuspidata - Selbstklimmer  
Wisteria sinensis - Blauregen  
Euonymus fortunei - Kletterpindel
- 12. Fassadenbegrünung**  
Fensterlose Wände von Nebenanlagen und Hauptgebäuden sollen begrünt werden.
- E. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**  
13. **Solaranlagen**  
Solaranlagen sollten in die Dachhaut integriert werden.  
14. **Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser**  
Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich in Zisternen bzw. Rückhalte- und Verankerungsteile einzuleiten und als Brauch- und Regenwasser 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.
- 15. Denkmalschutz**  
**Bodendenkmalschutzpflichtige Belange:**  
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 9 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:  
Wer Bodendenkmäler auf findet 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 der Verantwortlichen bedarf die üblichen Angaben, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitverhältnisses 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.
- 16. Maßnahme**  
Vorhandene Bepflanzungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksgrenzen sind nachrichtlich übernehmen und zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
- 17. 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 Hausanfallstellen sind darauf abzustimmen. Bei der Entwässerung tief liegender Räume wird auf die DIN 1986 Bl. I Ziffer 14 - Schutz gegen Rückstau - hingewiesen.  
Als Rückstauerbeuge für die Abwasserbeseitigung gilt die Oberkante Straße auf Höhe der Grundstückszufahrt. Taleisels der Straße gelegene Gebäude sind höhenmäßig so anzulegen, dass die Abwässer in dem Gemeinkanal eingeleitet werden können. Eventuell erforderliche Pumpenrichtungen sind zu Lasten der Bauverwer zu errichten und zu betreiben. Die Gebäude sind gegen Rückstau mit automatischen doppelten Rückstauverschlüssen mit DIN-Zulassung auszustatten.

### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Lange Maase" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2018 im Amtsblatt Nr. 40 ersichtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Lange Maase" in der Fassung vom 18.09.2018 hat in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 05.10.2018 im Amtsblatt Nr. 40 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Lange Maase" in der Fassung vom 18.09.2018 hat in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Lange Maase" in der Fassung vom 04.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis 08.02.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Lange Maase" in der Fassung vom 04.12.2018 wurden mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich ausgestellt.  
Die öffentliche Auslegung wurde am 21.12.2018 im Amtsblatt Nr. 51 bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom 08.01.2019 bis 08.02.2019 im Internet unter <https://www.ebersdorf.de/wirtschaft-bau/aktuelle-bauleitplanverfahren> zugänglich gemacht.
- Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.02.2019 den Bebauungsplan "4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Lange Maase" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.2018 als Sitzung beschlossen.

### SATZUNGSEXEMPLAR

#### 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "LANGE MAASE" IM ORTSTEILE GROSSGARNSTADT DER GEMEINDE EBERSDORF B. COBURG

Gemeinde: Ebersdorf b.Coburg  
Gemarkung: Großgarnstadt  
Flurbegriff: Coburg  
Landkreis: Oberfranken  
Reg.Bez.: Oberfranken

Darstellung: LAGEPLAN  
LEGENDE  
GRÜNDORDNUNGSPLAN

Beilage: **A**  
Plan-Nr.: **1**  
Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
Vorentwurf	18.09.18	Ei-Wakil	Änderungsbeschluss vom 18.09.18
Entwurf	04.12.18	Ei-Wakil	Billigungs-u. Auslegungsbeschluss vom 04.12.18
Satzungsexemplar	04.12.18	Ei-Wakil	Satzungsbeschluss vom 19.02.19
Gemeinde: Ebersdorf b.Coburg			
Entwurfsvorfasser: Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH			
Ort: Weiltramsdorf, 19. Februar 2019			