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 4.07.2015 (GVBl. 296);
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), 132), durch Gesetz vom 22.06.1990 (BGBl. I S. 140), durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. 1548);
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) geändert durch Gesetze vom 08.06.2012 (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 dessen unmittelbar angefügt.

Die Planlerstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plananlaß (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)

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

WA

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:

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

GRZ 0,4 – GFZ 0,8 – (SG) – GRZ 0,6 – GFZ 1,2 – (MD)

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

II

2.2.3. Firsthöhe max. 8.00m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss
Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß der Gebäude darf bergseitig nicht über 0,50 m über dem Mittelpunkt der Straßenfahrbahn.
Das Untergeschoss ist Hangbereich ist dem natürlichen Gefälle anzupassen.

FH
Max. 8.0m über FFB EG

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)

E/D/H

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

2.3.4. Dachform
Flachdach nicht zulässig

PD
10° – 50°

Dachneigung (von – bis / Höchstgrenze)

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

F

2.5.4. Fußgängerbereich

V

2.5.5. Verkehrsberuhigter Bereich

V

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

Flächen für Elektrizität

E

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. 4, § 172 Abs.1BauGB)

Umgrenzung von Ertaltungsbereichen

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

4.0 m

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, anthrazit, keine farbigen Ziegel zulässig (gelb, blau, usw.).
Blechdächer zulässig als Schleppdach- oder Zeltdachgauben in gedeckten Farben.
Garagen oder Carports und Nebengebäuden bis 36 m² Grundfläche ist eine Ausführung mit Flachdach zulässig.
Es sind einfarbige, matte Dachziegel anzubringen.

1.4. Kniestock
Keine Festsetzungen bezüglich der Kniestockhöhe.

1.5. Gestaltung der Fassade
Mineralischer Aussenputz hell, Holzverkleidung, Holzbauweise ist zulässig, keine greellen Fassadenfarben

2. **Grünordnung (BV 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. Randeingrünung
Am Übergang des Baugebiets zur freien Landschaft ist auf den Baugrundstücken die Pflanzung eines 3 m breiten Heckenstreifens 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 Gründerecke am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs sind locker mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Im Bereich des Lärmschutzwalls ist auf Pflanzen mit böschungsstabilisierenden Wurzelwerk zu achten.

Artenliste Großkronige Bäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Juglans regia	- Walnuß
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Fraxinus excelsior/ornus	- Esche/Blumenesche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Betula pendula	- Sand-Birke	Tilia cordata	- Winter-Linde
Carpinus betulus	- Hain-Buche	Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Fagus sylvatica	- Rot-Buche		

Als Alternative sind hochstämmige Obstbäume zulässig, z.B. Kirsche, Apfel, Birne.
Mindestqualität: 3 x verschult, Stammumfang 14 – 18 cm oder vergleichbar
Im Bereich des Hangbereiches zum Ortsrand sind mäßen dorfgerechtes zur Durchgrünung der Siedlung, zum Böschungsschutz und zur Wahrung des Landschaftsbildes weitere grob- und kleinkronige Bäume und ungeschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen vorgeplant werden.

Artenliste Kleinkronige Bäume

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Pyrus Pyraster	- Wildbirne
Malus sylvestris	- Wildapfel	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Holzapfel	Sorbus aucuparia	- Eberesche

Mindestqualität: 3 x verschult, Stammumfang 14 – 18 cm oder vergleichbar
Als Alternative sind Obstbäume mit Hochstamm zulässig.

Artenliste Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuß	Rosa spec.	- versch. Wildrosen
Euonymus europaea	- 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 Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Coburg oder den 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 der Entdeckung Ursache gegeben haben, und der Leiter der Arbeiten, die dabei, 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 Anzeige unverändert zu belassen und in Besitz zu nehmen, soweit dies zum Schutzbesitze des 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 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 36 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 Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

1.3. Immissionschutz
Innerhalb der dargestellten Immissionsschutzzone bzw. im Bereich des Gewerbebetriebes sind ruhebdürftige Räume auf der straßenabgewandten (§ 30) Seite bzw. an der gewerbebetriebsabgewandten Seite anzuordnen oder in den betroffenen Räumen Schallschutzfenster mind. der Klasse 3 anzubringen. (L ₙ : erf. $R_{w,ges}$ = 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2018 bis 29.03.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2018 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 Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2018 zur Satzung beschlossen.

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

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

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.06.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Ebersdorf b.Coburg, den 18. Juni 2018
(Gemeinde)
(Bürgermeister)

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.

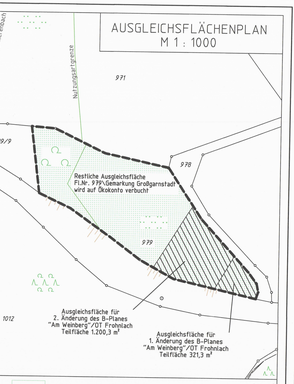
Mit inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und typenbrungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen des Bebauungsplans "Am weinberg" Grünordnungsplan mit 1. Änderung außer Kraft.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Planzeichnung
2) Textliche Festsetzungen
3) Hinweise / Empfehlungen
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)



Hecke und Streuobstwiese

Artenliste Obstbäume, Hochstämme

Apfel	Kirschen
Birne	
Pflaumen,Zwetschen	

Siehe Begrünung Pflanzliste für Streuobstanlagen LPV "Coburger Land"

Artenliste Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel		Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuß		Rosa spec.	- versch. Wildrosen
Euonymus europaea	- 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
" AM WEINBERG "
OT Frohnlach
Gemeinde Ebersdorf b.Coburg

SATZUNGSEXEMPLAR

M. 1 : 1.000

Entwurfsverfasser:

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Tel. 09562/98008-0
Fax. 09562/98008-25
Herzogstraße 7 – 96264 Seesfeld

	Datum	lt. Beschluß vom	gez.:	gedr.:
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				

Plotdatum: 17.06.18 12:04:44 v. 12.04.2018 – CG
T:\CAD\Ebersdorf\Am Weinberg\Am Weinberg 2. Änderung\Satzung\Satzung Am Weinberg 2. Änderung.dwg