

**LEGENDE (als Bestandteil zum Bebauungsplan)**

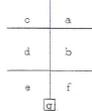
**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Der Bebauungsplan beruht auf:
  - dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)
  - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.03.1991 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 170)
  - der Bauordnungsverordnung (BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.04.1993 (BGBl. I S. 464)

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

Die Planzeichnung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverträge und die Darstellung des Inhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 28).

**Nutzungsbezeichnungen:**



- a) Art der baulichen Nutzung
- b) Bauweise
- c) Dachform
- d) Dachneigung
- e) Zahl der Vollgeschosse
- f) Grundflächen- / Geschosflächenzahl
- g) Lautstärke-Nummern der Nutzungsbezeichnungen

**A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach Planzeichenverordnung)**

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

- Algemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauVO)
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 der BauVO ausnahmsweise zugelassenen Gartenanlagen, Parkanlagen werden gemäß § 1 Abs. Nr. 1 BauVO nicht benannt.
- Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauVO)
- Dorfgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauVO)

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

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:
  - Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 BauVO
  - Geschosflächenzahl § 16 Abs. 2 BauVO
  - Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO
  - als räumliche Differenz z. B. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO
- max. Kniestockhöhe von OK Rohboden bis OK Fußplatte
- Die Oberkante der Fußplatte im Erdgeschoss darf bergseitig nicht über 0,30 m über der, DK Gelände liegen.

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

- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig (§ 22, Abs. 2 BauVO)
- Baugrenze (die Geltung des Art. 6 - 7 BayVO wird angeordnet)
- Dachform
- Flachdach nicht zulässig
- Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze)

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

- Straßenebegrenzungslinie
- Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen, § 9 Abs. Nr. 10 BauGB)
- Entfernung max. 0,80 m Höhe und Pflanzenbeschränkung max. 0,80 m Höhe

**5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 7 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- Das Baugesetz ist im Trennsystem zu entsorgen.

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- private Fläche, auf der die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen zur Pflicht gemacht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu pflanzende Einzelbäume
- gepflanzte Büsche und Sträucher

**7. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVO)
- innerhalb eines Baugebietes

**B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Nebenanlagen**  
Vorhalten für MBI und Wertstoffe sind in bauliche und gärtnerische Anlagen zu integrieren.
- Stellplätze**  
Es wird ein Stellplatzschlüssel von mind. 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.
- Dachform**  
Bei Doppelhäusern ist ein profilgebendes Anstrich vorgeschrieben.

**4. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayVO)**

- Baugestaltung**
  - Hauptbaukörper**  
Anbauten sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 2,00 m - auch mit vom Haupttrakt abweichender Dachneigung - zulässig.
  - Nebengebäude**  
Gärten sind in ihrer Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen. Carports sind mit Flachdach zulässig.

**4.2. Einfriedigung**

- Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit Holzverschalung zu versehen. In Teilbereichen ist eine Verkleidung mit Schiefer zulässig. Holzhäuser sind zulässig.

**4.3. Befestigung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser**

- Befestigte Flächen auf privaten Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserundurchlässiger Form zulässig. Gargen vorplätze sind befestigte Flächen sind nur als wasserundurchlässige Decken mit oder ohne Abdrainage bzw. Schottertrassen) oder als Pfasterbelag zulässig.
- Die Flächen von nicht überdeckten Stellplätzen dürfen nur als wasserundurchlässige Decke, Schottertrassen oder Großflächenterrassen mit Abdrainage befestigt werden.

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

Bei allen öffentlichen Flächen wird eine naturnahe Eingrünung mit heimischen Gehölzen festgesetzt. (siehe Art. 18 Abs. 1 BayVO)

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer großkroniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum, unter Berücksichtigung der Artenliste vom Landratsamt Coburg, zu pflanzen.

**Artenliste des LRA Coburg**

"Tabelle zur Normalstandort"-Liste

- | Niedere Sträucher:                     | Bäume:                          |
|--|---------------------------------|
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel    | Acer pseudoplatanus - Bergahorn |
| Lonicera xylosteum - Röhren Heckenrose | Malus sylvestris - Malweide     |
| Prunus spinosa - Schwarzerdorn         | Prunus avium - Vogelkirsche     |
| Rosa arvensis - Wildrose               | Alnus - Alnus                   |
| Rosa canina - Hundrose                 | Quercus robur - Stieleiche      |
| Robus fruticosus - Dornrose            | Tilia cordata - Weidenrose      |
| Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |                                 |

**6. Sichtbereiche**

- Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stäbe und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,60m über der Fahrbahn erreichen.

**7. Abstandsflächen**

- Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 8 BayVO einzuhalten.

**8. Grundwasser**

- Sofern Grundwasser anstrich, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 14 BayVO bei der Freisetzung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasseranzeige soll nicht erfolgen. Für evtl. Dränierungen ist ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. bei Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

**9. Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation**

- Bei Hexanordnungen bzw. Sanierungen sind die Hausanschlüsse - zusammengefaßt jeweils 2 bzw. 4 gegenüberliegende Baugrundstücke - jeweils mit 1 Schacht an öffentlichen Kanal anzuschließen.

**10. Immissionsschutz**

- Die Anforderungen des Schallschutzes infolge der Kreisstraße CO 11 sind einzuhalten. Die Durchführung evtl. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen hat durch den Bauwärtler und dessen Kosten zu erfolgen.

**C: EMPFEHLUNGEN / HINWEISE / PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

**1. Empfehlungen**

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß eine ökologische Bauweise empfohlen wird.
- Es wird empfohlen die Dachflächen mit rötlichen Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Als Bedachung der Anbauten ist auch Verglasung oder Blech zulässig.
- Dachanbauten sollen vom Gebäuderrand mind. 1,50 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein.
- Niedererschlagwasser von den Dächern ist soweit es die Grundwasserstände zulassen nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über Sicherungsanlagen den Untergrund zuzuführen.

**2. Hinweise**

- Im Bereich der Planung sind archaische Bodenkennblätter bislang nicht bekannt. Demnach ist auch im Planungsbereich jederzeit mit den Auffinden beweglicher und / oder unbeweglicher Bodenkennblätter zu rechnen.
- Diese genießen den Schutz des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1-4 DSchG.
- Aufzufundene Bodenkennblätter sind unverzüglich der archaischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 91171 Memmelsdorf, Tel. 0931/4095-0, Fax 0931/4095-10 anzuzeigen (Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz), sowie unverzüglich zu besetzen (Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
- Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

**2.2. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernungen von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden.**

Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

**2.3. Vorhandene Bebauungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen sind nachrichtlich übernehmen und zur Vollständigkeit nach bestmöglicher Kenntnis zu ergänzen.**

**2.4. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Hof**

Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muß gewährleistet sein und nachgewiesen werden.

**2.5. Sofern Grundwasser anstrich, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 14 BayVO bei der Freisetzung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasseranzeige soll nicht erfolgen. Für evtl. Dränierungen ist ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. bei Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.**

Das Wasserwirtschaftsamte Hof weist darauf hin, daß insbesondere beim Umgang mit wasseragierenden Stoffen (Art. 37 BayVO) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (Art. 4-6 BayVO) die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht besteht.

**2.6. Hinweis des Staatlichen Gesundheitsamtes**

Auf die Möglichkeiten der Sonneneinstrahlung und den Einbau schadstoffarmer Heizungsanlagen wird hingewiesen.

**2.7. Ausnahmen und Befreiungen können zugelassen werden, wenn:**

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder
- 2. die Abweichung sachlich begründet ist, oder
- 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**2.8. Hinweis des Kreisbrandrates:**

Die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehre auf Grundstücken" ist grundsätzlich zu beachten.

Es ist zu berücksichtigen, daß bei Begrenzungen durch Zäune, Büsche, Sträucher, u.ä. der für den Feuerwehreinsatz erforderliche Arbeitsraum nicht beeinträchtigt werden darf. Der freie Raum zwischen Zäunen, Anpflanzungen und Bauwerken muß mindestens 4,00 m betragen.

**2.9. Hinweis der Gemeindeverwaltung Ebersdorf b. Coburg**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte von Gebäuden sind nicht zwingend bindend. Bei der Ausführungsplanung der Grundstücksbebauung muß jedoch auf die bereits vorhandenen Gegebenheiten, wie Straßen und Wege, Baumbestand, Versorgungsleitungen aller Art, sowie deren Veranlagung - und Anschlußpunkte, wie Schutzstreifen, Kabelverläufe, Hydranten u.ä., sowie Standorte der Straßenbeleuchtung, deren Standort zwingend beachten werden. Die Planung ist diesen Standorten anzupassen.

Standortänderungen von Straßenbeleuchtung, Kabelverläufen, Hydranten und dergleichen können, soweit nach der Technik möglich und sinnvoll, sowie räumlich zulässig, auf Verlangen des Bauherrn verändert werden. Die hierbei anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Verwalters.

**3. Hinweise / sonstige Planzeichen**

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- vorgeschlagene Gebäudestellung im Baufeld
- vorgeschlagene Gebäudestellung für Garage
- Einbauten
- Grundstücksgrenzen
- vorhanden
- geplant
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien mit Höhenangabe über NN
- Maßstab in Meter

**D: VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebersdorf b. Coburg hat in seiner Sitzung vom 02.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleingarnstadt - Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Ebersdorf b. Coburg, den 11.11.1999

Seiler, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Kleingarnstadt - Nord" in der Fassung vom 25.07.2000 wurde mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB Maßnahmen in der Zeit von 25.08.2000 bis 25.09.2000 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Ebersdorf b. Coburg, den 11.11.1999

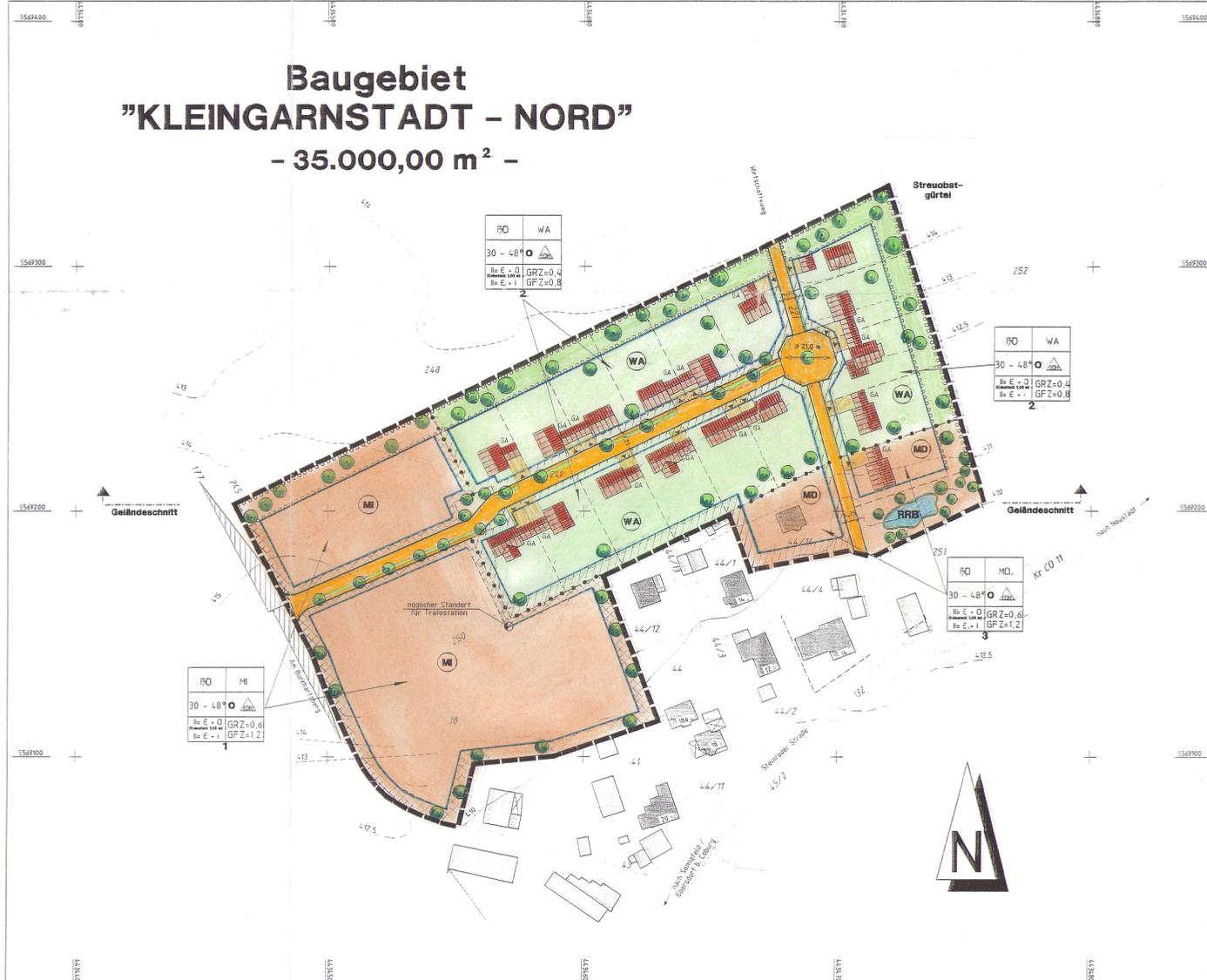
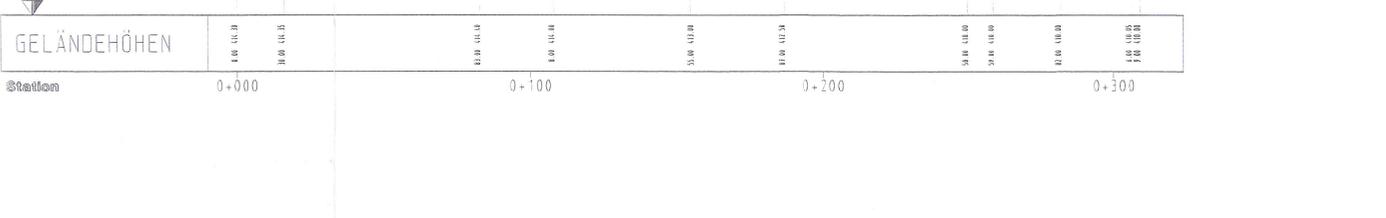
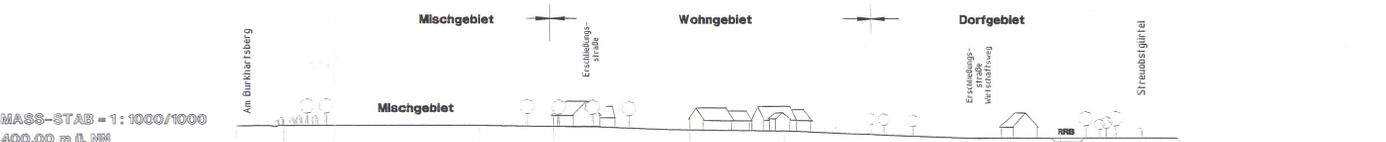
Seiler, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ebersdorf b. Coburg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.10.2000 den Bebauungsplan "Kleingarnstadt - Nord" gem. § 3, Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 10.10.2000 als Satzung beschlossen.

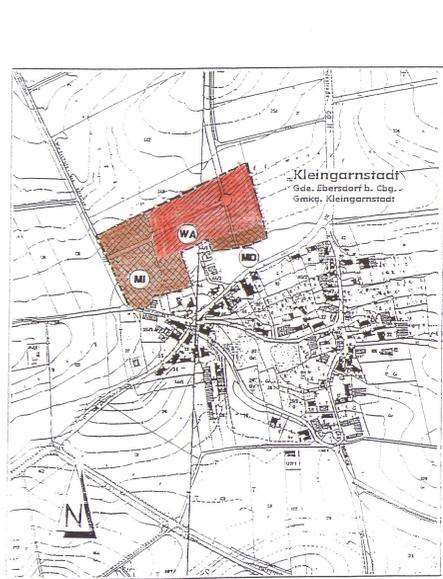
Ebersdorf b. Coburg, den 10.10.2000

Seiler, 1. Bürgermeister

**GELÄNDESCHNITT**



**GESAMTLAGEPLAN M 1 : 5.000**



**Gemeinde Ebersdorf b. Coburg**  
Landkreis Coburg

**BEBAUUNGSPLAN**  
"KLEINGARNSTADT - NORD"

Gemeinde Ebersdorf b. Coburg

M 1 : 1.000

*E. Badiu*

**MANN - KITTNER - WEBER**  
Obere Schulstraße 11  
94328 Kups/Thesenamt  
Tel. und Fax. 09264/8158  
Architektur & Stadtplanung

Aufgestellt den	Datum	lt. Beschluß vom	gezeichnet	geprüft
1. Änderung	30.03.2000	14.03.2000	D. Langheim	C. Bardin
2. Änderung	25.07.2000	25.07.2000	D. Langheim	C. Bardin
3. Änderung	10.10.2000	10.10.2000	D. Langheim	C. Bardin