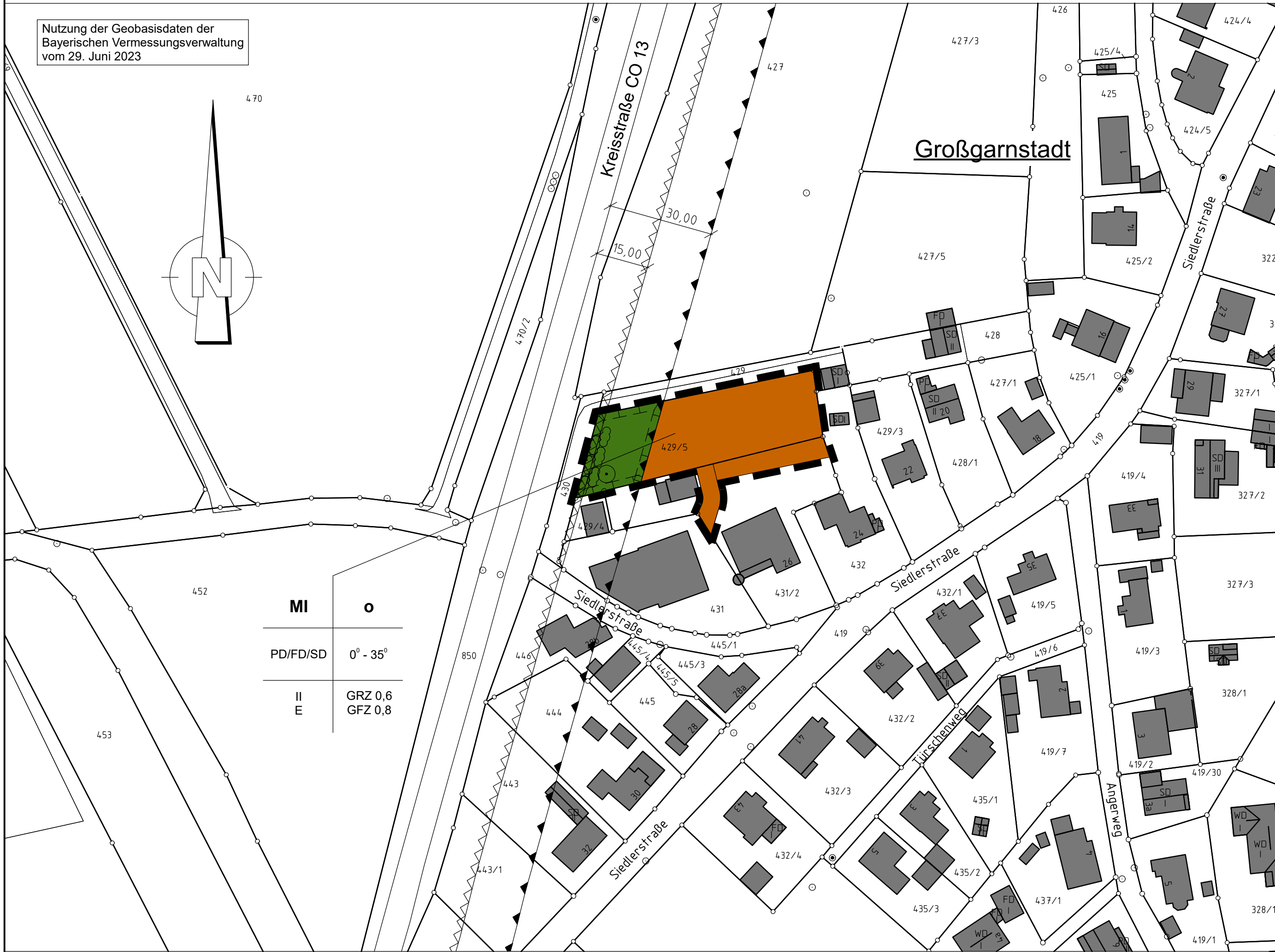


# Einbeziehungssatzung für das Gebiet "Siedlerstraße" in Großgarnstadt Flurnummern 429/5 und 431/2 TF, Gemarkung Großgarnstadt, GEMEINDE EBERSDORF B.COBURG

## A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



## 9. Hochwasserschutz und Wasserabfluss

### Regenrückhaltung auf privaten Flächen

Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist.

## 10. Grünordnung

### Ausgleichsflächen

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten zur Durchgrünung des Baugebietes.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

Die Anpflanzung einer Hecke am Westrand des Grundstückes und die Anlage einer Streubstriebe wird festgesetzt. Die Anpflanzung ist gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Ein vor 20 Jahren gepflanzter Mammutbaum (Sequoiadendron giganteum) als Umlaubberennung der Eigentümer ist von persönlichem Wert und sollte dauerhaft erhalten werden auch unter dem Aspekt der Klimaresilienz.

### Artenliste:

#### Bäume:

- |                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Feldahorn                | (Acer campestre)      |
| Hainbuche                | (Carpinus betulus)    |
| Vogelkirsche             | (Prunus avium)        |
| Eingriffeliger Weißdorn  | (Crataegus monogyna)  |
| Zweigflügeliger Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| Wild-Äpfel               | (Malus sylvestris)    |
| Wild-Birne               | (Pyrus pyramidalis)   |
| Eberesche                | (Sorbus aucuparia)    |

#### Sträucher:

- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Kornelkirsche           | (Cornus mas)         |
| Hartnagel               | (Cornus sanguinea)   |
| Häsel, Haselnuss        | (Corylus avellana)   |
| Pflaumenhölchen         | (Eucrymus europaeus) |
| Rote Heckenkirsche      | (Lonicera xylosteum) |
| Schwarzerzorn, Schliehe | (Prunus spinosa)     |
| Feldrose                | (Rosa arvensis)      |
| Hundsrose               | (Rosa canina)        |
| Salweide                | (Salix caprea)       |
| Schwarzer Holunder      | (Sambucus nigra)     |

## D: HINWEISE

### Nutzungsschablone:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| a) Art der baulichen Nutzung           | a | b |
| b) Bauweise                            | c | d |
| c) Dachform                            | e | f |
| d) Dachneigung                         |   |   |
| e) Zahl der Vollgeschosse              |   |   |
| f) Grundflächen- / Geschossflächenzahl |   |   |

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, usw.) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

## 1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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 Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit 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.

## 2. Untere Bodenschutzbehörde, Altlasten, Bodenschutz

Der "Musterentwurf zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU wird berücksichtigt und beachtet.

Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden werden geschont behandelt, getrennt abgetragen, fachgerecht zwischen gelagert, vor Verdichtung geschützt und nach Vorgaben des § 8 ff BBodSchV ortsnah fachgerecht verwertet. Diese dürfen nicht mit sonstigem Material, wie beispielsweise Bauschutt vermischt werden. Der unvermischte, lagerweise Wiederaufbau des Bodens am Herkunftsloort ist anzustreben.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial werden innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet.  
Sofort Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor Ort festgestellt werden, muss unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Coburg eingeschaltet werden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial werden abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg, die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 8 ff BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffVO ab dem 01.08.2023 sowie DepV) beachtet.

Ein Bodenmanagementkonzept durch eine BBB (bodenkundliche Bauleitung) wird erstellt. Die genannten DIN-Vorschriften werden entsprechend berücksichtigt. Die einschlägigen Gesetze und Merkblätter im Umgang mit Bodenmaterial werden bei der Umsetzung beachtet.

## 3. Kreisbrandrat

Die Zufahrten zum Schutzobjekt sind für Feuerwehrfahrzeuge nach den Richtlinien über die Flächen für die Flächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBO ausgelegt. Löschwasserentnahmestellen in Form von Unter- und Überflurhydranten weisen einen Abstand weniger als 100 m zum Objekt auf.

## 4. Wasserwirtschaftsamt Kronach

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

## B: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Mischgebiet, (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 6 BauNVO)



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

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

GRZ = 0,60  
GFZ = 0,80

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

Offene Bauweise  
Einzelhäuser sind zulässig (§ 22 Abs. 2 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Dachform  
Pultdach, Flachdach und Satteldach

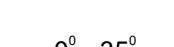


Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze)



### 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Bäume zu erhalten



Sträucher pflanzen



### 5. Sonstige Planzeichen

vorhandenes Gebäude



geplantes Gebäude, vorgeschlagener Standort



Grundstücksgrenzen vorhanden



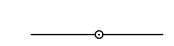
Flurstücksnummern



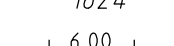
Maßzahl in Meter



vorgeschlagene Einfahrten



Bauverbotszone Kreisstraße



Baubeschränkungzone Kreisstraße



## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.
- Es sind zwei Vollgeschosse zugelassen.

### 3. Abstandsflächen

Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an.

### 4. Dächer

- Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen.
- PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.

### 5. Außenwände

- Die Wände des Hauptgebäudes sind zu verputzen, mit Holzverkleidung oder Fassadenelementen zu versehen. Ein Holzhaus ist zulässig (kein Blockhaus).
- Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig. Klinkertrappen sind ausgeschlossen.

### 6. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Sollten Einfriedungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketenzäune oder natürliche Hecken auszuführen.

### 7. Gestaltung der Grundstücke

Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Es sind offene, versickerungsfähige Beläge vorzusehen. Eine Versiegelung mit Gestein verschiedener Korngrößen ist flächenmäßig verboten.

### 8. Garagen und Stellplätze

Es ist ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohninheit auf privatem Grund festgelegt. Stellplätze sind auch als Carports, oder als geschlossene Garagen zulässig.

## E: RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist,

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-5), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist

- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

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

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## F: PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), folgende

### Einbeziehungssatzung

„Siedlerstraße“

als Satzung.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus der Planzeichnung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung besteht aus der Planzeichnung (M 1:1000), den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text.

### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ebersdorf b.Coburg, den \_\_\_\_\_

Reisenweber

1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.09.2023 die Aufstellung der Satzung „Siedlerstraße“ über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 13.10.2023 hat in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 13.10.2023 hat in der Zeit vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 19.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 19.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Internet unter <https://www.ebersdorf.de/wirtschaft-bau-verkehr/aktuelle-bauleitplanverfahren/> veröffentlicht. Ergänzend dazu wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum im Rathaus öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ebersdorf b.Coburg, den \_\_\_\_\_

Reisenweber

1. Bürgermeister

### 7. Ausgefertigt

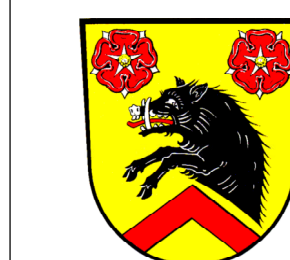
Ebersdorf b.Coburg, den \_\_\_\_\_

Reisenweber

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ausschnitt Digitales Orthophoto  
M 1:2.500



Ebersdorf b.Coburg  
Landkreis Coburg

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG "SIEDLERSTRASSE"

## Großgarnstadt

# ENTWURF

Maßstab 1 : 1000

Entwurfverfasser:



Barbara Lauerbach  
Dipl.-Ing. Landespflege (Univ.)  
Birkensweg 7  
91242 Sonnenfeld

Aufgestellt, den	Datum:	lt. Beschluss vom	gez.:	gepr.:
Vorentwurf	13.10.2023	13.10.2023	C.G.	U.W.
Entwurf	19.03.2024	19.03.2024	C.G.	U.W.
Satzung				