

# BEBAUUNGSPLANENTWURF Nr. 4 a "ERWEITERUNG DEBERNDORF"

4. FERTIGUNG

## SATZUNG für den Bebauungsplan Nr. 4 a "Erweiterung Deberndorf"

Die Gemeinde Coburg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 5 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.12.1986 (BjBl. I S. 2353) und Art. 21 der Bayer. Verfassung (BayVer) in der Fassung vom 11. Mai 1997 mit Art. 23 der Grundgesetzänderung für den Freistaat Bayern (GG) in der Fassung der Staatsratsurkunde vom 26.10.1992 (GVBl. S. 894) folgende Bebauungsatzung.

**§ 1 Baugebiet**  
Für das Baugebiet Nr. 4a "Erweiterung Deberndorf" wird der von Architektbüro Dörflinger und Partner am ... ausgefertigte und letztmalig am ... geänderte Bebauungsplan aufgestellt.  
Der Bebauungsplan umfaßt die Teilflächen mit Flurnummern 2, 2/2, 2/2/2.

**§ 2 Geltungsbereich**  
Der Bebauungsplan besteht aus dem grundeigentümlichen Teil und der Begründung zum Bebauungsplan. Der öffentliche Geltungsbereich ist in der Flächengrenze dargestellt.

**§ 3 Nutzung**  
Die Baustellen im Planungsbereich sind als allgemeines Wohngebiet (WAG) im Sinne der § 4 der Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23.01.1990 ausgewiesen.

**§ 4 Bauweise**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Erdgeschossige Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung des Art. 7 Abs. 4 der BayVO und der Garagenverordnung (GarV) in allen Grundbesitzformen zulässig.

- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Abstellräume sind in Nebengebäuden zu integrieren. Die Vorgärten sind grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.
- Die Abstellflächen nach Art. 6 und 7 BayVO sind anzuhängen.

**§ 5 Stellplatznachweis**  
Es sind pro Wohnung mind. 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

- § 6 Einfriedigungen**
- Einfriedigungen entlang von Gehwegen und Straßen sind nur als Holzzaun mit vertikalen Latten zulässig. Die Höhe darf max. 1,50 m betragen. Sozial sind nicht zulässig.
  - Mauern und Fachwerkwände sind nur zwischen den Grundstücken und zum öffentlichen und sozialen Fußweg zulässig.
  - Der Höhe und derliche Rand des Baugebietes darf nicht mit Holzläden, Blechzäunen, Mauern und Fachwerkwänden abgegrenzt werden.
  - Auf dem Grundstück sind generell einseitige Gebäude in räumlicher Befriedung vorzusehen.

**§ 7 Garagen und Nebengebäude**  
Die Vorstände der Garagen sind auf max. 8,00m an den Längsseiten begrenzt. Eine Nutzfläche von 50m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden.

- § 8 Hauptgebäude**
- Dachform: Als Dachformen sind nur Satteldächer zulässig.
  - Dachneigung: Die Dachneigung bei Hauptp. 1 ist von 41° bis 47° zu wählen. Die Dachneigung bei Hauptp. 2 ist von 19° bis 27° zulässig.
  - Kniestock: Bei Hauptp. 1 darf der Kniestock von Oberkante Fundament OG bis Unterkante Fußplatte 0,30 m nicht überschreiten. Bei Hauptp. 2 darf die Unterkante der Fußplatte vor OK Fundament OG 0,25 m nicht überschreiten (siehe Anlage).
  - Wandhöhe: Eine Wandhöhe von 10,00 m im Mittel ab Oberkante Gebäude darf nicht überschritten werden (siehe Anlage).
  - Dachgeschoße: Der laufzeitige Dachbrennstand darf 1,00 m (Außenkante Dachrinne) nicht überschreiten (siehe Anlage).
  - Fußböden / Giebel: Die Oberkante des Eingangsniveaus darf sich max. 30 cm im Mittel über OK Gelände befinden (siehe Anlage).

- § 9 Bepflanzung**
- Vor jedem Haus ist mind. 1 Hausbaum (Laubbau, Obstbaum) zu pflanzen.
  - Die Gemeinde führt entlang des öffentlichen und sozialen Baugebietes eine Erdbestattung aus Laubbäumen durch. Die Pflege dieser Pflanzen ist durch die angesprochenen Grundstückseigentümer zu übernehmen.
  - Baumarten für die Freizeitanlagen sind im Anhang des Beschlusses der Gemeinde aufgeführt. Die Auswahl der Baumarten ist im Anhang des Beschlusses der Gemeinde aufgeführt.

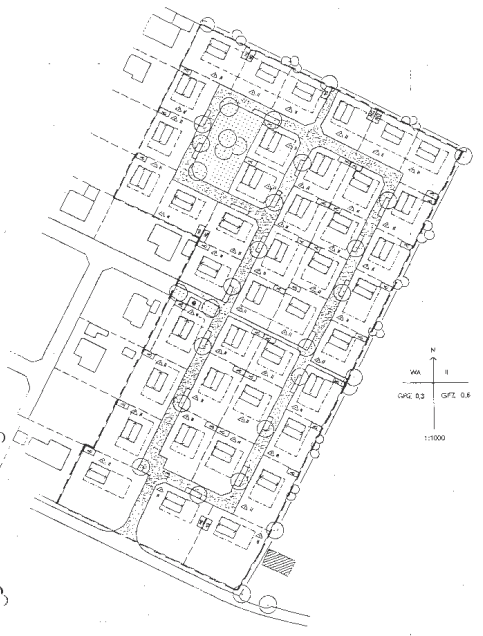
**HINWEISE:**

- Es wird darauf hingewiesen, daß die Verankerung von Niederschlagskappen in den Untergrund gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Wasserbaurechtsgesetz eines Baugewerkes zulässig ist, wenn die Verankerung in die Erde erfolgt. Dies ist beim Landratsamt Form-90-412 (Wasserrecht) zu bestätigen.
- Es wird die Verwendung einseitiger, einseitig abgedeckter und umweltfreundlicher Baumaterialien sowie das Verbot von Leuchten zum späten Einbau von Kollektoren bzw. Photovoltaikanlagen empfohlen.
- Immissionen von einer ortsbefreien, landwirtschaftlichen Nutzung (Fährstraße) benachbarter Grundstücke sind zu dulden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 4 a "Erweiterung Deberndorf"

- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet Nr. 4a "Erweiterung Deberndorf" wurde durch den Beschluß des Marktgemeinderates am 28.02.1998 eingeleitet.  
Der Auslobungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 im Mitteilungsblatt des Marktes Coburg vom 10.04.1997 Nr. 3 bekanntgegeben.  
Coburg, den 20. Februar 1998  
M. W. ...  
Mark Coburg - Stamer, 2. Bürgermeister
- Die historische Belegung der Böden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Beschluß des Marktgemeinderates vom 28.02.1996 Nr. 3a in der Sitzung vom ...  
Coburg, den 20. Februar 1998  
M. W. ...  
Mark Coburg - Stamer, 2. Bürgermeister
- Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung wurde mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 15.06.1997 Nr. 2 geneigt und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23.10.1997 im Mitteilungsblatt des Marktes Coburg im Mitteilungsblatt des Marktes Coburg Nr. 17 bekannt gemacht worden.  
Coburg, den 20. Februar 1998  
M. W. ...  
Mark Coburg - Stamer, 2. Bürgermeister
- Dieser Plan ist allen seinen Teilen als mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 22.2.1997 Nr. 2 als Satzung beschlossen und damit zum Bebauungsplan erhoben worden.  
Coburg, den 20. Februar 1998  
M. W. ...  
Mark Coburg - Stamer, 2. Bürgermeister
- Der Landratsamt Form wurde dieser Bebauungsplan mit Schreiben vom 19.2.1998 Nr. 1/98 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.  
Coburg, den 20. Februar 1998  
M. W. ...  
Mark Coburg - Stamer, 2. Bürgermeister
- Der Landratsamt Form hat mit Schreiben vom 23. März 1998 Nr. 5/98-1/11-114/R keine Verletzung von Fachvorschriften geltend gemacht.  
Coburg, den 18. Mai 1998  
M. W. ...  
Mark Coburg - Pflanz, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde mit Begründung ab dem 13. Mai 1998 öffentlich eingeleitet. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde im Mitteilungsblatt des Marktes Coburg vom 13. Mai 1998 Nr. 1/1 ... bekanntgegeben. Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB rechtswirksam geordnet.  
Coburg, den 18. Mai 1998  
M. W. ...  
Mark Coburg - Pflanz, Bürgermeister

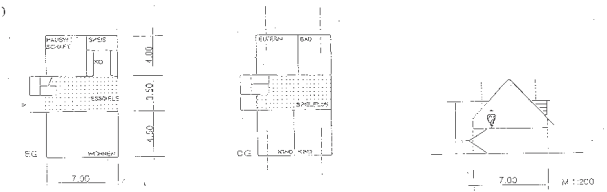


|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| WA  | AUSSONDERUNGSGEBIET                                  | 1:3 | GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ                                     |
| --- | GRENZE DES BAUMITTELGELTUNGSBEREICHES DES BAUGEBIETS | 0:3 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL GRZ                                  |
| --- | BAUGRENZE  | II  | ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE                                 |
| --- | WICHTIGES TRASSENGEHÄLTDES TÜCKGRENZEN               | --- | ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE ZWISCHEND                       |
| --- | FÜRSTRICHLUNG  | 0   | DACHGESCHOSS   |
| --- | FÜRSTRICHLUNG ZWISCHEND                              | --- | NUR EINZELHAUSBEREALUNG                                  |
| --- | ÖFFENTLICHES GRÜN                                    | --- | FLÄCHE FÜR VERSORGLINGSANLAGEN / ZWICKBEST. ELEKTRIZITÄT |
| --- | ÖFFENTLICHE WEGE UND STRASSEN                        | --- |  |
| NG  | NEBENGEBAUDEKAPAZITÄT                                |     |  |

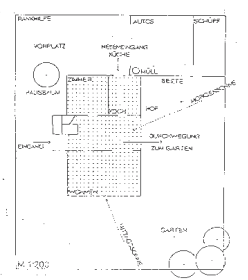
### VORSCHLAG FÜR KOSTENGÜNSTIGES BAUEN

### EINSPARUNGSMAßNAHMEN:

PLATZSPÄRERÖKONOMISCHER GRUNDRISS  
RAUMÖKONOMIE (ERLEBUNG ENTSPRECHEND Himmelsrichtung UND SONNENLICHT)  
ZUSAMMENFASSUNG VON RAUMBEREICHEN  
VERZICHT AUF KELLER FÜR LAGERUNG IN NEBENGEBAUDEN  
GLEICHVERTEIGTE BELEUCHTUNG IM OG OBER GIEBEL



### VORSCHLAG FÜR GEBÄUDEGRUPPIERUNG UND RAUMBILDUNG



### HAUSVARIANTEN

#### HAUSTYP 1 SATTELDACH DN 41°-47°



#### HAUSTYP 2 SATTELDACH DN 19°-27°



|   |          |
|---|----------|
| RECHNUNG:                               | 06.03.98 |
| PROJEKT:                                | 26.02.98 |
| DORSCHNEIDER + BERTHOLD ARCHITECTEN GbR | 15.09.97 |
| BUNDESPLATZ 2, 98044 GIEßHOF            | 08.04.97 |
| TEL: 0937-9837-0 FAX: 0937-9837-5       | 30.01.97 |
|   | 07.04.96 |
|   | 03.02.96 |
|   | 24.01.96 |