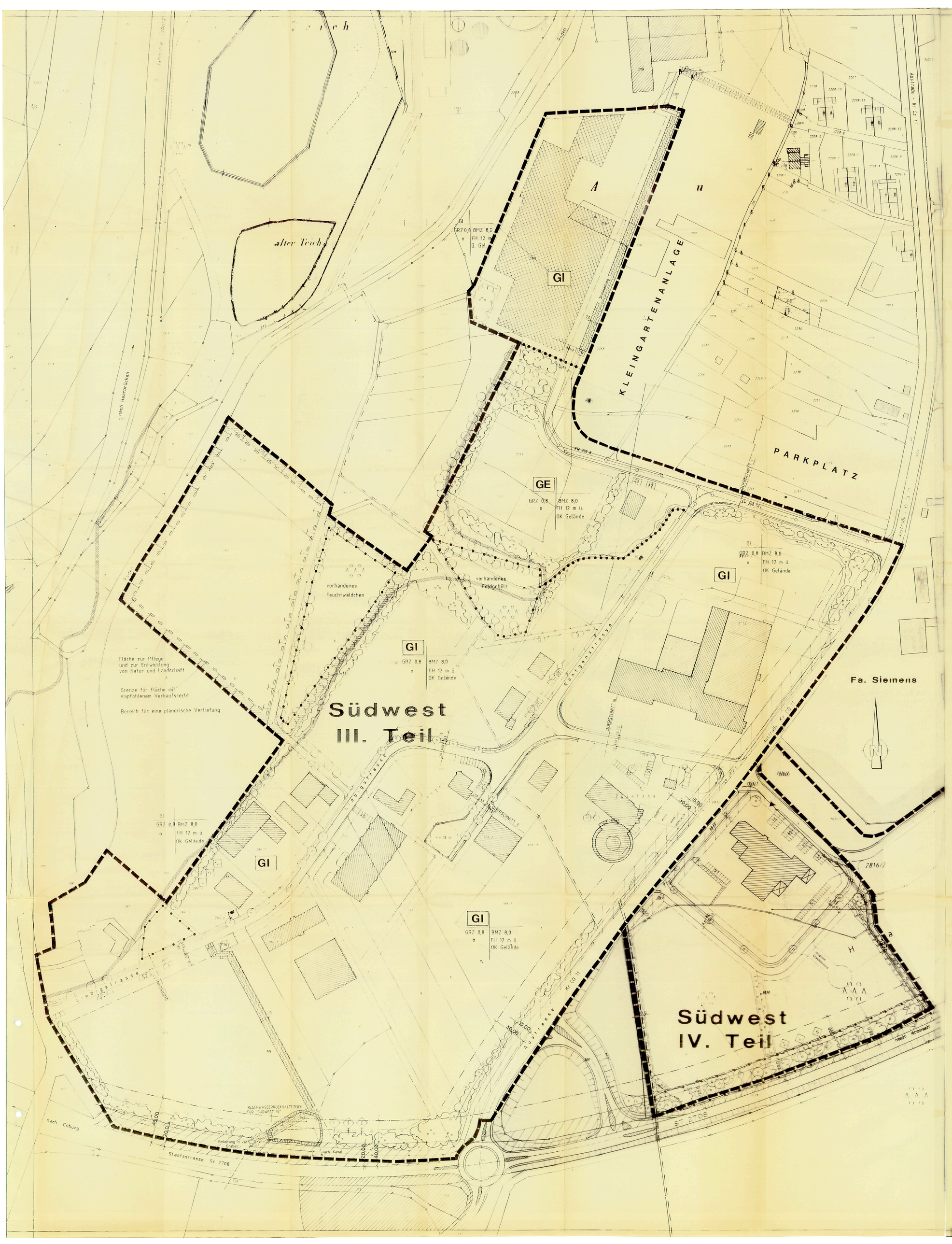


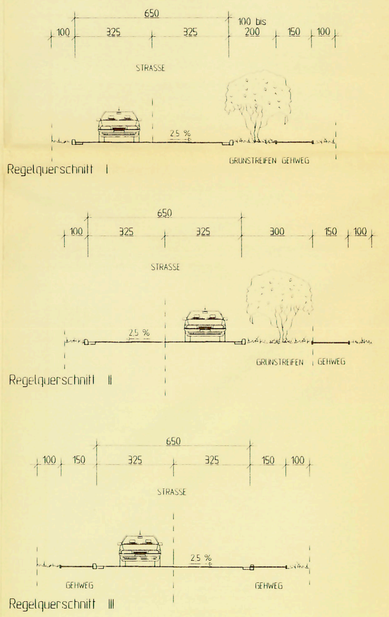
LEGENDE

Zeichnerische Festsetzungen:

- **Art der baulichen Nutzung**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- **Maß der baulichen Nutzung**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Nutzungsschablone
  - GRZ / BMZ
  - 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z.B. 0,4
  - 8,0 — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO), z.B. 10
  - 12 m ü. OK Gel. — Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze (§ 18 BauNVO)
- **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
  - o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- **Verkehrsflächen**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentlicher Fuß- und Radweg
  - 0,5 / 6,5 / 0,5 — Bemessung der Fuß- und Radwege und Straßen
  - P — Öffentliche Parkfläche
  - ST — Sammelstellplätze
- **Grünflächen**
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Grünflächen
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Anpflanzung von Sträuchern
- **Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Parzellierung
  - 246/4 — Flurnummern
  - vorhandene Bebauung
  - geplante Bebauung
  - RW — Kanaltrasse
  - Freizuhaltende gepflanzte Kanaltrasse
  - Staatsstraße 2708
  - 20 m Anbauverbotszone
  - 40 m Beschränkungszone
  - Kreisstraße CO 11
  - 15 m Anbauverbotszone
  - 30 m Beschränkungszone
- **Grünordnung**
  - Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Zu erhaltender Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Private Fläche, auf der die Bepflanzung mit Gehölzen gemäß 2.13 zur Pflicht gemacht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Die Festsetzung ist nicht flächenscharf.
  - Freizuhaltende Sukzessionsfläche (Pflegeziel: Hochstaudenflur) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Festsetzung ist nicht flächenscharf
  - I S — Immissionsschutz / Verbesserung des Landschaftsbildes / Sicht- /Lärm- / Schallschutz
  - Grenze für Fläche mit empfohlenem Vorkaufsrecht (aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege)
  - Bereich für eine planerische Vertiefung
  - Überschwemmungsgebiet

Erschließung Baugebiet "Südwest III"

M 1 : 100



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 **Ergänzende textliche Festsetzungen**

1.2 **Planungsrechtlicher Art** und Industriegebiete im Sinne des § 9

Im räumlichen Geltungsbereich werden Gewerbeflächen im Sinne des § 9 der BauNVO festgesetzt.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgenommen:

- Bauschuttlager
- Recyclinganlagen
- Schredderanlagen oder ähnliche Nutzungen.

Leitungen

Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.3 **Lärmschutz**

Die Nutzung der Betriebsgebäude ist während der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nur zulässig, wenn vorher ausreichende aktive und / oder passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt worden sind (siehe lärmtechnisches Gutachten der Planungsgruppe Strunz vom 06.09.1991).

1.4 **Bauordnungsrechtlicher Art**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

1.5 **Hinweise**

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind alle auftretenden vor- oder frühgeschichtlichen Funde unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen. Es ist jeweils die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zu prüfen.

Bei versickerungsfähigem Untergrund sollte das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten sowie weitgehend unverschmutztes Wasser von Hofflächen möglichst nicht in die Kanalisation geleitet, sondern über Sickeranlagen (Schächte/ Gräben) dem Untergrund zugeführt werden.
Sofern eine Versickerung nicht möglich ist und / oder Grundwasser ansteht, ist bei Mischsystem ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten geeigneten Vorfluter bzw. bei Trennsystem eine Ableitung zum nächsten geeigneten Regenwasserkanal zu schaffen.

Die wasserwirtschaftlichen Anzeige- bzw.- Genehmigungspflichten insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Art. 37 Bayer. Wassergesetz) sowie für das Einleiten wassergefährdender Stoffe in die Sammelkanalisation (Versorgungssatzung) sind zu beachten.

Die gesetzlichen Bestimmungen bei der Errichtung von Werbeanlagen hinsichtlich möglicher Störwirkung auf den Verkehr der St 2708 sind zu beachten.

Auf die von der Staatsstraße 2708 und die von der Kreisstraße CO 11 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Aufenthaltsräume sind von Bauherrn selbst vor Lärm zu schützen.

2. **Grünordnungsplan**

2.1 **Rechtsgrundlage**

Der Grünordnungsplan beruht auf Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG). Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 **Textliche Festsetzungen**

2.3 **Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis 1,60 m Höhe zulässig, jedoch mit einer mindestens je zweireihigen Vor- und Hinterpflanzung mit Gehölzen gemäß 1.18.

2.4 **Lagerflächen/Parkflächen**

2.5 Betriebliche Lagerflächen für nicht wassergefährdende Stoffe dürfen nicht versiegelt werden und sind durchgehend als wassergebundene Decke bzw. als weitfugig verlegte Pflasterflächen auszubilden.

2.6 Die Personal- und Besucherparkplätze und -stellplätze dürfen nicht versiegelt werden und sind durchgehend als wassergebundene Decken auszubilden, oder mit Schotterrasen bzw. Pflasterrasen zu befestigen.

2.7 Pro 6 Stellplätzen ist eine, die Parkplatzfläche gliedernde Pflanzfläche in Stellplatzgröße zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

2.8 **Vegetation**

2.9 **Gehölzverwendung**

Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentiell natürliche Vegetation.

2.10 **Bäume I. Wuchsordnung (Mindestpflanzqualität)**

Für die Großbäume werden Hochstämme 3 x v., StU 16 - 18 cm vorgeschrieben. Artenliste gemäß 2.14

2.11 **Bäume II. Wuchsordnung (Mindestpflanzqualität)**

Für die Kleinbäume werden Heister, 2 x v., Höhe 200 - 250 cm vorgeschrieben Artenliste gemäß 2.15

2.12 **Sträucher (Mindestpflanzqualität)**

Für die Sträucher werden 2 x v. Sträucher, Höhe 60 - 100 cm Hohe vorgeschrieben. Artenliste gemäß 2.16.

Die Pflanzabstände sollten im Mittel 1 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen nicht überschreiten.

2.13 **Gehölz - Arten**

2.14 **Bäume I. Wuchsordnung**

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Bergahorn, *Holterle, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, *Silberweide, *Bruckweide, Winterlinde.

2.15 **Bäume II. Wuchsordnung**

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Obstbäume (Hochstämme, lokale Sorten)

2.16 **Sträucher**

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn - eingriffelig/zweigriffelig, *Pfaffenhütchen, Schlehe, *Faulbaum, heimische Rosensträucher, *Gemeiner Schneeball, Salweide, *Aschweide, *Ohrchenweide

2.17 **Kletterpflanzen**

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Efeu, Hopfen, Wilder Wein, selbstklimmender wilder Wein, Knöterich (nicht heimisch)
Die mit * gekennzeichneten Arten sind feuchtbedürftig und sollten daher vor allem im westlichen Bereich gepflanzt werden.

2.18 Die Mindestbreite von Pflanzgräben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 2,80 m. Die offen auszuführende Baumscheibe für Einzelbäume innerhalb versiegelter Flächen ist bei Bäumen I. Wuchsordnung mindestens 3,5 x 3,5 qm und bei Bäumen II. Wuchsordnung mindestens 2,5 x 2,5 qm groß auszubilden und mit einem ringsum verlaufenden Hochbord zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

2.19 Entlang der neuen Flurgrenzen ist ein Gehölzstreifen mit den unter 2.14, 2.15, und 2.16 genannten Arten anzulegen.

2.20 Pro 1.500 qm Nutzfläche (Gebäude Betriebs-Lagerfläche) ist ein Großbaum gemäß 2.14 innerhalb der Baugrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 Die Flurstücke 279 und 280 sind als Feuchtbiotop gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 BauGB zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

2.22 Bei Gebäuden über 5 m Höhe muß eine angemessene Fassadenbegrünung gemäß 2.17 erfolgen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25).

3. **Hinweise**

3.1 Bei Flachdachbauten soll eine Dachbegrünung erfolgen.

3.2 Der Einsatz von Bioziden (Pestizide/Herbizide/Fungizide) ist untersagt.

4. **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

4.1 **Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans „Südwest III. Teil" sind:**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) (FN BayRS 2132-1-I)

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Verfahrensbeginn**
   - Aufstellungsbeschluß des Stadtrates gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB — am 22.06.98
   - Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB — am 15.09.99
   Neustadt b. Coburg, den 26.09.01 — Oberbürgermeister

2. **Öffentliche Anhörung**
   - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB — am 14.09.99
   - Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB — vom 22.09.-22.10.99
   Neustadt b. Coburg, den 26.09.01 — 2. Bürgermeister

3. **Billigungs- und Auslegungsbeschluß**
   - Billigungsbeschluß des Stadtrates — vom 15.11.99
   Neustadt b. Coburg, den 26.09.01 — Oberbürgermeister

4. **Öffentliche Auslegung**
   - Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB — vom 06.09.00
   - Öffentliche Auslegung im Rathaus gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB — vom 18.09.00 bis 26.09.01
   Neustadt b. Coburg, den 26.09.01 — Oberbürgermeister

5. **Satzungsbeschluß**
   - Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB — am 30.10.00
   Neustadt b. Coburg, den 26.09.01 — Oberbürgermeister

6. **Anzeigeverfahren**
   Genehmigung gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 Anzeigeverfahren bei der Regierung von Oberfranken gem. § 10 Abs. 2 BauGB — vom 06.06.01 mit Schr. vom 11.06.2002
   Bau GB mit Schr. Nr. 420-4622.6-9/2001
   Bayreuth, den 17.06.2002
   Regierung

7. **Bekanntmachung**
   - Rechtsgültigkeit des Planes durch ortsübliche Bekanntmachung — vom 12.07.02
   Neustadt b. Coburg, den 24.07.02 — Oberbürgermeister

Stadt Neustadt b. Coburg	
Stadtbauamt - Stadtplanung	
Georg-Langbein-Straße 1, 96465 Neustadt b. Coburg Tel: 09568/810 Durchwahl: 81401 Fax: 09568/81222	
Bebauungsplan	
"Südwest, III. Teil"	
1. qualifiz. Änderungsverfahren	M 1:1000
Entwurf: Schirmer — Gezeichnet: Heym	Unterschrift
Datum: 09.09.1999 — Geprüft:	
Geändert: 20.03.2000, 20.10.2000	