

Anlage 2 - Planzeichnung und textlichen Festsetzungen

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Planzeichnung (Teil A) zeigt die detaillierte Anordnung der Gebäude, Grünflächen und Infrastruktur auf dem Grundstück. Beschriftungen umfassen Gemarkungen (Dissenchen Flur 14, 15, 12, Katholik Flur 7), Windrichtungen (SO, S, NW, SW, NO, NE) und spezifische Anlagensymbole wie Photovoltaik, Windkraftanlagen (SO, NO) und Regenwasseranlagen (SO, NO, NW, SW, NE). Ein Maßstab von 0 bis 200 Metern ist unten links angegeben.

PLANZEICHNERKLÄRUNG (nach PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauVO)

- ☉ Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVO) Zweckbestimmung Photovoltaik
- ☁ Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVO) Zweckbestimmung Wind

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 BauVO)

GRZ Grundflächenzahl

HK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NNH im DHHM2016

HB Höhenbezugspunkt

GR maximal zulässige Grundfläche

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRÜNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauVO)

■ Baugruppe

GRÜN- UND WALDFLÄCHEN

- Waldfläche
- private Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. M. Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. M. Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Wirtschaftsweg

GRÜNDORNERNEUERMAßNAHMEN

M1 Flächenbezeichnungen

AB1— Maßnahmennummer

SONSTIGE PFLÄNZEICHEN

- Gehwegbreite (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLÄNZERLEISTE OHNE NORMKÄRTE

- Höhenbezugspunkt
- Rurgrenze
- Flurstücksgrenze und -nummer
- Bemesslung in Meter
- Nutzungsgrenze
- Bestandsbeleg
- Kabel- und Leitungen der Zentren Stromversorgung und Infrastruktur (LEAG)
- Festpunkt, Trigonometrischer Punkt (LEAG)
- Trafostation, Stromkasten
- Straßenbeleuchtung
- Windenergieanlagen (Bestand); nicht maßstabgerecht
- Laub- und Nadelbäume

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

BAUPLANERISCHES FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB und §§ 11, 12 und 14 BauVO
"Sonstiges Sondergebiet" PHOTOVOLTAIK
Inhalts des in der Planzeichnung festgesetzten "Sonstiges Sondergebiet PHOTOVOLTAIK" sind ausschließlich Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauVO zulässig, die der Erbringung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, speziell der Sonnenenergie (Photovoltaik), dienen, zulässig sind Photovoltaikmodule und den Modulen untergeordnete technische Anlagen. Nachträgliche Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig. Skulpturen und Gargen gemäß § 12 BauVO sind unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur des erforderliche technische Anlagen zu den Photovoltaikmodulen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.
"Sonstiges Sondergebiet" WIND 1/2
Inhalts des in der Planzeichnung festgesetzten "Sonstiges Sondergebiet WIND 1/2" sind ausschließlich bauliche Anlagen zur Nutzung von Windenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauVO zulässig. Skulpturen und Gargen gemäß § 12 BauVO sind unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur des erforderliche technische Anlagen zu den Windenergieanlagen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

2. Maß der baulichen Anlagen
Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauVO
"Sonstiges Sondergebiet" PHOTOVOLTAIK
Die Höhe der Photovoltaikmodule und Gebäude ist mit maximal 4,0 m über dem Höhenbezugspunkt im SO PHOTOVOLTAIK festgesetzt. Für das Baugelände wird folgender Höhenbezugspunkt festgesetzt: 68,00 m über NNH.
"Sonstiges Sondergebiet" WIND 1/2
In der überbauten Grundstückfläche des "Sonstiges Sondergebiet WIND 1/2" sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe von 16,0 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig. In der überbauten Grundstückfläche des "Sonstiges Sondergebiet WIND 2" sind bauliche Anlagen bis mit einer Gesamthöhe von 16,0 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Bauhöhe von max. 2,5 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig. Für die Baugelände werden folgende Höhenbezugspunkte festgesetzt: SO WIND 1: 67,40 m über NNH; SO WIND 2: 68,00 m über NNH.

2.2 Grenzflächen (GRZ)
"Sonstiges Sondergebiet" PHOTOVOLTAIK
Die Grundflächenzahl von 0,8 ist im "Sonstiges Sondergebiet" PHOTOVOLTAIK des Bebauungsplanes als Grenzfläche festzusetzen. Nebenanlagen für sonstige Bepflanzungen, wie Transformator und Wechselrichter sind mit max. 30 m² Grundfläche je Nebenanlage festgesetzt. Als überbaute Fläche wird die durch modulare Glastische Fläche in senkrechter Projektion auf die Grenzflächebestimmte, verstanden. Hierin kommen Flächen für Nebenanlagen und verstellte Wege.

"Sonstiges Sondergebiet WIND 1/2"
In den Baubereichen der SO WIND 1 und 2 sind Windenergieanlagen und Nebenanlagen für sonstige Baubereichen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 200 m² pro SO WIND zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und § 23 BauVO
Im Vorfeld von Baustellen bzw. Gebäudeteilen ist Überschneidung der Baugrenzen im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauVO ist im "Sonstiges Sondergebiet" PHOTOVOLTAIK zulässig. Eine Erhebung ist nur für die Sondergebiete "PHOTOVOLTAIK" und "SO WIND 1/2" zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratsversammlung der Stadt Coburg am 24.06.2022. Der Beschluss wurde öffentlich im Amtsblatt der Stadt Coburg Nr. 7 / 2022 am 26. September bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2022 lag in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 23.04.2023 im Rathaus der Stadt Coburg aus. Die öffentliche Auslegung ist öffentlich im Amtsblatt der Stadt Coburg Nr. 5 / 2022 am 23. April 2022 mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungspflicht von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können. Auf der Grundlage des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte zusätzlich zur Amtsblattveröffentlichung eine Veröffentlichung auf dem Internetportal der Stadt Coburg unter https://www.coburg.de/verwaltung/gb_v/stadentwicklung/plan/index.html.

2. öffentliche Auslegung des Entwurfs
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2023 lag in der Zeit vom 03.04.2023 bis einschließlich 23.04.2023 im Rathaus der Stadt Coburg aus. Die öffentliche Auslegung ist öffentlich im Amtsblatt der Stadt Coburg Nr. 7/2023 am 25. März 2023 mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungspflicht von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte zusätzlich zur Amtsblattveröffentlichung eine Veröffentlichung auf dem Internetportal der Stadt Coburg unter https://www.coburg.de/verwaltung/gb_v/stadentwicklung/plan/index.html.

Abwägungs- und Schlussbeschluss
Die Stadtratsversammlung der Stadt Coburg hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ... mitgeteilt worden. Die Stadtratsversammlung der Stadt Coburg hat in ihrer Sitzung am 27.09.2023 den Bebauungsplan „Energieeracker Cottbuser Ostsee“ gemäß § 20 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung, den Umweltbericht und den Artenschutzfachbeitrag gebilligt.

Aufstellungsvormerk
Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Energieeracker Cottbuser Ostsee“ mit den Festsetzungen sowie Begründung, Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag wird hiermit aufgestellt.

Bekanntmachungsvormerk
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Energieeracker Cottbuser Ostsee“ sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Coburg öffentlich bekannt gemacht worden, in der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Vertretung der Verfahren und Formvorschriften und der Anlagen in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB) gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) gemäß § 4 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.

Kartellvormerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

HINWEISE
Nach Ablauf der Lebensdauer oder der Nutzung sind Photovoltaik- und Windenergieanlagen vollständig, einschließlich Fundament und technischer Infrastrukturen (Erdboden) zurückzubauen bzw. durch Anlagen aktuellen Standards zu ersetzen.

Bedenkenmerk
Gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 9, S. 215) wird auf folgende Denkmale hingewiesen:
Sollten bei Erdarbeiten, Bodenarbeiten sowie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfahrungen, Höpflüge oder Holzbohlen, Tischenerben, Metallarbeiten, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Coburg, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Aufbruch einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für das Entschwinden des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind, abgesehen von den Fällen, die in § 11 Abs. 4, § 12 BbgDSchG, die Bauausführenden sind über das Geschehene festzusetzen zu beilegen.

Kampfmittel
Entsprechend der Stadtratsverfassung Coburg vom 02.06.2022 befinden sich die betroffenen Grundstücke nicht in einem Gebiet, das als Kampfmittelverfälschung ausgewiesen ist. Die Vorlage einer Kampfmittelverfälschung ist daher nicht erforderlich.
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbefehllichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverfälschungsverordnung) für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 1 Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, ein Gebiet als bedroht und in dieser Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächstgelegenen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der im sachlichen Geltungsbereichsplan der Stadt Coburg/Chösebus ausgewiesenen Sonderbaufläche für die Windkraftnutzung / Konzentrationsfläche S. v. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Sicherheitlinie des Tagebau Cottbus Nord. Beide nachrichtliche Übernahmen wurden der Übersicht halber in der Nebenzzeichnung dargestellt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 4) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 4) geändert worden ist.
Bundesamtschutzgesetz (BImSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 30), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5).

NEBENZICHNUNG Lage des Geltungsbereichs im JTRP Windkraftnutzung der Stadt Coburg/Chösebus

ÜBERSICHTSPLAN (Quelle: Geobasis-DEIG, d/06/ty-2/0)

- Geltungsbereich B-Plan
- Tagebau-Sicherheitslinie
- Sonderbaufläche für die Windkraftnutzung / Konzentrationsfläche S. v. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB
- Stadtgrenze

STADTBILDER
Cottbuser Ostsee, Plangebiet, Coburg/Chösebus

SATZUNG

PLANGEBIET: Stadt Coburg / Chösebus
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Max-Str. 67
03046 Coburg/Chösebus

INVESTOR: MKG GmbH Montagebau Karl Göbel
Kraibühnenweg Straße 15
74575 Schorndorf

VERFASSER: Planungs- und Arbeitsgemeinschaft
INGBA
kollektiv stadtsucht

PROJEKT: Bebauungsplan „Energieeracker Cottbuser Ostsee“
VEI 2020-01

kreisfreie Stadt: Coburg / Chösebus
Höhenbezugssystem: DHHM2016
Flur: 12
Beurteilung: Hr. Ditzl
Flurstücke: telw. 23, telw. 24, telw. 39, telw. 41
Zeichnung: Hr. Breuning
Geltungsbereich: 14,6 ha
Plannummer: 22
Maßstab: 1:2.000
Datum: 03. Juli 2023