

Teil C.1



Gemeinde Ebersdorf b.Coburg (Landkreis Coburg)

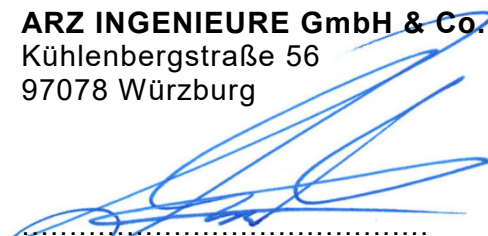
Vorhabensbezogener Bebauungsplan SO_{Einzelhandel} „Sondergebiet Weiher, Frohnlach“

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 14. August 2020
geändert:
red. geändert:



(Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.1	Allgemein	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesplanerische Ziele	7
3.2	Landschaftsplan	8
4.	Natur und Landschaft	9
5.	Fremdleitungen	9
6.	Erschließung	10
6.1	Straßen und Wege	10
6.2	Kanalisation	11
6.3	Wasserversorgung	11
6.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	11
6.5	Gasversorgung	11
6.6	Fernmeldeanlagen	12
6.7	Abfallentsorgung	12
7.	Geplante bauliche Nutzung	13
7.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO	13
7.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) BauNVO	13
8.	Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO	14
8.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	14
8.2	Fassaden	14
8.3	Höheneinstellung	14
8.4	Überbaubare Fläche	15
9.	Bodenordnende Maßnahmen	16
10.	Immissionen	16
11.	Weitere Hinweise	17
12.	Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	17

Anlage 1a: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange § 3.1 und 4.1

Anlage 1b: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange § 3.2 und 4.2

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Allgemein

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat in ihrer Sitzung am 12.05.2020 den Aufstellungsbeschluss für das Sondergebiet Einzelhandel „Sondergebiet Weiher, Frohnlach“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist die Absicht der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg, ein Sondergebiet für den Einzelhandel auszuweisen, um einem Investor die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes einzuräumen und so die ortsnahe Versorgung der Bürger zu gewährleisten.

Der bestehenden Einkaufsmarkt der LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG am Standort Sonnefeld kann im Rahmen der Modernisierung und Absicherung des Filialnetzes nicht mehr am bisherigen Standort betrieben und ertüchtigt werden.

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg hat bei der Entscheidung, einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet Einzelhandel im Bereich der Flurstücke 484/2 und 489/10 der Gemarkung Frohnlach aufzustellen, geprüft ob auch andere Standorte in Betracht kommen könnten.

Hierzu wurde in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken eine Auswirkungsanalyse für die geplante Errichtung eines Lebensmitteldiscounters durch das Büro Standort Kommune erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurden mehrere potenzielle Standorte im Gemeindegebiet geprüft.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg keine geeigneten städtebaulich-integrierten Alternativ-Standorte aufweist, um den geplanten Lebensmitteldiscounter realisieren zu können.

Alle betrachteten Alternativ-Standorte lassen eine geeignete verkehrliche Anbindung vermissen und würden zu Lärm- und Verkehrsbelästigungen bei der bestehenden Bebauung führen.

Details können der als Anlage beigefügten Auswirkungsanalyse entnommen werden.

Der geplante Standort ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus wird durch die geplante Bebauung die „Lücke“ zwischen der Straße Kellergasse, mit der hier bereits anliegenden Polstermöbelfabrik Schillig, und dem gemeindlichen Wertstoffhof geschlossen.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO_{EH} „Sondergebiet Weiher, Frohnlach“ liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Frohnlach an der Bundesstraße B 303.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch bestehende gewerbliche Bebauung, im Osten durch Grünflächen, den gemeindlichen Wertstoffhof und eine Möbelfabrik, im Süden durch die Bundesstraße B 303 und im Westen durch ein Mischgebiet begrenzt.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst die Flurstücke 484/2 und 489/10 der Gemarkung Frohnlach.

Die derzeit brachliegende Grünfläche befindet sich vollständig im Besitz des Investors.

Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 301,00 m ü. NN im Westen bis zu ca. 296 m ü. NN im Nordosten.

Der zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 0,8214 ha und ist als Sondergebiet Einzelhandel nach § 11 BauNVO 2017 festgesetzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg liegt im Regierungsbezirk Oberfranken in der Planungsregion 4 „Oberfranken-West“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Ebersdorf b.Coburg liegt als Grundzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen, wird jedoch auch in den Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingruppiert.

Ebersdorf b.Coburg liegt südöstlich des Oberzentrums Coburg. Die Entfernung nach Coburg beträgt ca. 10 km.

Zu den Mittelzentren Rödental (nördlich) und Lichtenfels (südlich) beträgt die Entfernung jeweils ca. 9 km.

Der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg verfügt über Gewerbe bzw. Industrie, die lokal Arbeitsplätze bereitstellen, sodass gemeindenahere Arbeitsplätze vorhanden sind. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet jedoch auch außerhalb des Gemeindegebiets.

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg ist in der Region ein beliebter Wohnstandort, von dem aus auch zu den Arbeitsplätzen in den angrenzenden Mittel- und Oberzentren gependelt wird.

Durch die Ausweisung geeigneter Flächen für den Einzelhandel wird auch den unter wirtschaftlichen Aspekten getroffenen Entscheidungen des Einzelhandels (Andienung, Akzeptanz usw.) Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999, dessen 23. Änderung im Jahr 2020 durchgeführt wurde.

Da sich der aktuelle Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht mit dem geplanten Vorhaben deckt, wird zeitgleich zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans die 24. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, sodass sich der vorhabensbezogene Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß BauGB § 12 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit seinen Anlagen in der Zeit vom 07.10.2020 bis zum 09.11.2020 in den Räumen der Gemeinde Ebersdorf, Raiffeisenstraße 1, 96237 Ebersdorf b.Coburg, Zimmer Nr. U11, während der allgemeinen Dienststunden

Montag bis Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	14:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Donnerstag	14:00 Uhr bis 17:30 Uhr

aus.

Zeitgleich wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 durchgeführt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1a der Erläuterung beigefügt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom XX.XX.XXXX.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom XX.XX.XXXX mitgeteilt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen / Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom XX.XX.XXXX als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am XX.XX.XXXX zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ab dem XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am XX.XX.XXXX.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom XX.XX.XXXX.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1b der Erläuterung beigefügt.

Die abschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom XX.XX.XXXX.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom XX.XX.XXXX mitgeteilt.

In der Sitzung vom XX.XX.XXXX fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Einzelhandel „Sondergebiet Weiher, Frohnlach“.

3.1 Landesplanerische Ziele

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg gehört entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und der Teilfortschreibung 2018 zum Allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und mit besonderem Handlungsbedarf.

Das LEP sowie der Regionalplan 4 der Region Coburg West legen die raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.

Im Rahmen der raumstrukturellen Entwicklung soll auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen und die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative zum Individualverkehr angestrebt werden.

Die Ausweisung des Sondergebietes bietet eine Verbesserung der ortsnahe Einkaufsmöglichkeiten und ermöglicht die Schaffung von Arbeitsplätzen. Außerdem stärkt sie die Attraktivität der Kommune als Wohnstandort.

Die raumordnerischen Ziele für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß LEP (2013) werden durch die Größe der Sortiments- und Verkaufsfläche eingehalten:

- Lebensmittelsortimenter: Verkaufsfläche max. 1.200 m²

Sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan wird bei den Festsetzungen der zulässigen SO-Nutzungen bestimmt, dass nur Einzelhandelsprojekte zulässig sind, für die im Rahmen einer landesplanerischen Überprüfung festgestellt wurde, dass sie den Erfordernissen des Bayerisches Landesplanungsgesetzes (BayLplG) entsprechen.

3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg nicht vor.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst ca. 0,821 ha Fläche.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Martin Beil, Würzburg die Unterlage zur Grünordnung erstellt. Diese wurde im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert.

Die Begründung zur Grünordnung sowie der Umweltbericht sind eigenständige Dokumente des Bebauungsplanes. Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft können diesen Dokumenten entnommen werden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde darüber hinaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der entsprechende Fachbeitrag wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Martin Beil, Würzburg erarbeitet. Diese Unterlage ist ebenfalls ein eigenständiges Dokument des Bebauungsplans. Nähere Informationen zum Thema Artenschutz können diesem Dokument entnommen werden.

5. Fremdleitungen

Im Planbereich sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg sowie weitere Fremdleitungen bekannt.

Südlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung.

Östlich des Plangebietes besteht ein Mischsystem für Schmutz- und Regenwasser, an welches entsprechend angeschlossen wird.

Aufgrund der Nutzung des Flurstückes als landwirtschaftliche Fläche ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Ausführung der Erschließung festgelegt werden.

Soweit Leitungen im Planbereich von ihren Betreibern im Verlauf des Verfahrens angegeben wurden und für die geplanten Maßnahmen durch ihre Lage relevant sind (Schutzstreifen, erforderliche Umlegungen usw.), wurden diese in die Planzeichnung übernommen.

6. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan Sondergebiet Einzelhandel „Sondergebiet Weiher, Frohnlach“ wird parallel zum Vorhabens- und Erschließungsplan durchgeführt.

Um spätere Konflikte bei der Realisierung des Vorhabens zu vermeiden, ist der Objektplaner für den Einzelhandel im laufenden Verfahren eingebunden.

Folgende Träger öffentlicher Belange sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen:

- Gemeinde Ebersdorf b.Coburg
- Deutsche Telekom AG
- Landratsamt Coburg, Kreisbrandrat
- Energieversorger

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

6.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich die bestehende gemeindliche Erschließungsstraße „Kellergasse“.

In der anbaufreien Zone, in einer Entfernung von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 303, gilt gemäß Art. 23(1) BayStrWG ein Bauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art, ausgenommen Einzäunungen.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberfläche werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Entsprechende Informationen sind im Vorhabens- und Erschließungsplan hinterlegt.

6.2 Kanalisation

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg verfügt über eine eigene Kläranlage, an die das Projektareal ordnungsgemäß angeschlossen wird.

Der Anschluss des Projektareals erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg in der Kellergasse.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindeeigene zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Deckung des Trink- und Brauchwasserbedarfs erfolgt durch Wasserbezug von den Stadtwerken Rödental sowie von der F.W.O.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann somit qualitativ und quantitativ gewährleistet werden.

6.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßen- und Wegebeleuchtung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Als Leuchtmittel sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen als Strahler bzw. Wegebeleuchtung zu verwenden

6.5 Gasversorgung

nicht vorgesehen

6.6 Fernmeldeanlagen

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom AG.

6.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Coburg geregelt.

7. Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand der Gewerbebebauung des Ortsteils Frohnlach der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg und bildet einen Lückenschluss zwischen Gewerbeflächen, Mischgebietsflächen und dem gemeindlichen Wertstoffhof.

Die Fläche ist derzeit eine brachliegende Grünfläche die vormalig landwirtschaftlich genutzt wurde.

Durch die Erschließung des Sondergebiets Einzelhandel soll die Versorgung der Bürger gewährleistet und verbessert werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

7.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,821 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

7.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) BauNVO

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.

Die Gebäudelänge der zu errichtenden Gebäude ist größer 50 m zulässig (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

8. Bebauung **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO**

8.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Zulässig sind folgende Dachformen:

- Flach- (FD) oder schwach geneigte Pultdächer (PD)
mit einer Neigung bis max. 15 Grad

- Sattel- und Walmdächer
mit einer Neigung von 15 Grad bis 50 Grad.

Dacheindeckungen aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) und die Verkehrsteilnehmer entlang der Bundesstraße B 303 und Kellergasse beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen.

8.2 Fassaden

Für die Fassadengestaltung ist keine Farbpalette vorgegeben.

Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.

8.3 Höheneinstellung

Die Höheneinstellung ist in den Festsetzungen geregelt.

Die Firsthöhe bei Sattel- und Walmdächern ist auf maximal 312,00 m ü NN. festgesetzt. Die Firsthöhe bei Flach- und Pultdächern ist auf maximal 308,00 m ü. NN. festgesetzt. Die Traufhöhe bei Sattel- und Walmdächern ist auf maximal 308,00 m ü. NN. festgesetzt.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 20 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika als Firsthöhe

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 308,00 m ü. NN zulässig. Zusätzlich ist ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 6,0 m über Oberkante des Urgeländes zulässig

8.4 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

In der anbaufreien Zone der Bundesstraße B 303 gilt gemäß Art. 9(1) FStrG gilt ein Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand.

Die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Fahrradstellplätze, Einkaufswagen-sammelboxen, Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen z. B. für die Mülllagerung, Lager-, Abstellflächen o. ä.) ist nur in den in der Planzeichnung hierfür gesondert gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich vollständig im Besitz des Investors.

10. Immissionen

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Bundesstraße B 303 und der Kellergasse begrenzt.

Da im Sondergebiet Anforderungen hinsichtlich spezieller Ruhebedürfnisse nicht vorhanden sind (keine Wohnfunktion), ist mit Beeinträchtigungen infolge von Lärmimmissionen nicht zu rechnen.

Lärmbelästigungen der angrenzenden MD- und GE-Bebauung aus dem Sondergebiet sind aufgrund der Betriebszeiten nicht zu erwarten.

In der schallschutzimmissionstechnischen Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005 und TA Lärm (beiliegendes Dokument, vom 26.08.2020) wurde festgestellt, dass die anzustrebenden Immissionsrichtwertanteile „tags/nachts“ unter Berücksichtigung der in Abschnitt 5 des vorgenannten Berichts aufgeführten Berechnungsvoraussetzungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Bauvorhabens eingehalten werden.

Hierzu sind die Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz und die Planungshinweise in Abschnitt 8 der schallschutzimmissionstechnischen Untersuchung zu beachten.

11. Weitere Hinweise

Einzelne, mit der Ausführung von Erschließungsmaßnahmen (Telekommunikation, Strom, Gas) beauftragte Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Erschließungsplanung einzubinden.

Hierbei handelt es sich um:

- Deutsche Telekom
- Energieversorgungsunternehmen
- Gemeinde Ebersdorf b.Coburg

Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Anbauverbotszone, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße eine gesonderte Zustimmung des Baulastträgers der Fahrbahn.

12. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung

Die Kosten der Erschließung trägt im vollen Umfang der Vorhabensträger als Initiator der Maßnahme. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg und dem Vorhabensträger geregelt. Somit entfällt die im Rahmen des Bebauungsplanes übliche Kostenermittlung.

Sonstige Beipläne liegen noch nicht vor. Die Erschließungsplanung erfolgt nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

13. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0,82 ha	= 100,0 %
./.. Sondergebietsfläche	ca. 0,80 ha	= 97,57 %
./.. Fläche mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 0,02 ha	= 2,43 %

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

RosBo GmbH
Sanderstraße 35
97070 Würzburg

über Gemeinde Ebersdorf b.Coburg
Raiffeisenstraße 1
96237 Ebersdorf b.Coburg