



SO g
SD / FD GRZ 0,8
0°-15° GFZ 2,4
Traufhöhe max. =
+ 7,80 m über FFB
EG Bestandsgebäude

MI o
FD GRZ 0,6
0°-5° GFZ 1,2
Höhe Attika max. 10 m
über OK Parkplatz

MI g
SD / FD GRZ 0,8
0°-15° GFZ 2,4
Traufhöhe max. =
+ 7,80 m über FFB
EG Bestandsgebäude

NORDEN
M. 1 : 1.000

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

LEGENDE ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans der 2. Änderungsfassung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches rechtskräftige Fassung, hier: Grenze aufgehoben
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung hier: Änderung Baugebiet und Wegfall Baugebiet innerhalb Hochwasserbereich
- Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) für großflächigen Einzelhandel besondere Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt max. zulässige Verkaufsfläche: 1.200 m²
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Zulässige Dachformen: Satteldach und Flachdach im Mischgebiet neu: **Zulässige Dachform: Flachdach**
- Dachneigung bis max. 15° im Mischgebiet neu: **Dachneigung bis max. 5°**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche, hier: Staatsstraße St 2204 mit Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone
- Zufahrt Einkaufsmarkt von der Staatsstraße St 2204 (Bahnhofstraße) mit Linksabbiegespur und Wendemöglichkeit auf privatem Grund
- Fuß- und Radweg
- Flächen für Stellplätze
- best. Trafostation der SÜC
- Private Grünfläche, auf der die Anpflanzung der eingezeichneten Bäume zur Pflicht gemacht wird
- zu pflanzender Baum, entspr. den Festsetzungen des best. Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) hier: Ausgleichs- und Ersatzflächen
1. A₂: 5 m breiter, nordwestlicher Pflanzstreifen siehe Ziff. 2.2.1 der Legende
2. A₃: 8 breiter, südlicher Pflanzstreifen siehe Ziff. 2.2.2 der Legende
wurde im westlichen Bereich ca. 30 m nach Süden versetzt
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplans zur Eingrünung des Baugebietes nach Nordwesten, mind. 5 m breit, siehe Ziff. 2.2.1 der Legende
- öffentliche Grünflächen hier: Straßenbegleitgrün bzw. öffentliche Grünfläche, auf der die Anpflanzung der eingezeichneten Bäume zur Pflicht gemacht wird
- zu pflanzende Bäume, Baumreihe mit Hochstämmen, Winterlinde (Tilia cordata), StU mind. 8 - 10 cm, Pflanzung im Abstand von ca. 10 m, ca. 23 - 25 Stück als Eingrünung des Baugebietes nach Süden, Pflanzstreifen mind. 8 m breit siehe Ziff. 2.2.2 der Legende
- zu erhaltender Baum auf privater Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) hier: Festsetzung zum Lärmschutz im Mischgebiet entlang der CO 16:
Im gekennzeichneten 20 m breiten Streifen ab Straßenseite der Kreisstraße ist der Ausbau oder die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig.
- vorhandene Baugrenzen, best. Fuß- und Radweg und geplante Umgrennung werden aufgehoben
- geplantes Ärztehaus mit Apotheke und Wohnungen

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS!

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 2.1. Art der baulichen Nutzung**
Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet sowie auch im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nicht zulässig.
- 2.2. Grünordnungsfestsetzungen**
- 2.2.1 Ausgleichsmaßnahme A₂:**
Pflanzstreifen mit ca. 160 m² Fläche auf privatem Grund, auf dem die Bepflanzung zur Pflicht gemacht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Am nordwestlichen Bauungsrand ist als Ortsrandeingrünung ein mind. 5 m breiter Heckenstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahrfrei aus Pflanzliste Ziff. 2.2.3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.2.2 Ausgleichsmaßnahme A₃: versetzt**
Pflanzstreifen mit ca. 2.230 m² Fläche auf öffentlichem Grund, auf dem die Bepflanzung zur Pflicht gemacht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Diese bestehende Ackerfläche wird zur Verbesserung des derzeitigen ökologischen Zustandes mit der Anpflanzung einer Baumreihe mit ca. 23 - 25 Hochstämmen als Eingrünung aufgewertet. Der Unterwuchs (extensive Wiese) des Grünstreifens ist möglichst extensiv zu pflegen und zu unterhalten.
Die festgesetzte Ausgleichsfläche und -maßnahme ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet, die durch die Ausweisung des Sondergebietes Einkaufsmarkt hervorgerufen wurden.
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode, welche auf die Fertigstellung der Erschließung des Sondergebietes für den Einkaufsmarkt folgt, durchzuführen.

- 2.2.3 Pflanzliste**
Für die Auswahl werden folgende standorttypische, heimische Gehölze vorgeschlagen:
- Großkronige Bäume:**
- | | | | |
|---------------------|-------------|------------------------|-------------|
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | Juglans regia | Walnuss |
| Tilia cordata | Winterlinde | Fraxinus excelsior | Esche |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Quercus robur | Stieleiche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
- Kleinkronige Bäume:**
- | | | | |
|-------------------|----------------------|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aria | Mehlbere | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehلبere | Malus sylvestris | Holzappel |
| | | Pyrus pyrastrer | Wildbirne |
- Sträucher und Gehölze:**
- | | | | |
|-------------------|------------|--------------------|-------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel | Salix purpurea | Purpurweide |
| Corylus avellana | Haselnuss | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Acer campestre | Feldahorn | Prunus spinosa | Schlehe |
| Viburnum opulus | Schneeball | Sambucus nigra | Holunder |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Carpinus betulus | Hainbuche |

3. TEXTLICHE HINWEISE

- 3.1. Wasserwirtschaft**
Für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in örtliche Vorfluter ist rechtzeitig die wasserrechtliche Erlaubnis unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien (A 153 und M 117) einzuholen.
- 3.2. Hinweis des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege**
Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 Grundstücks, 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 DSchG: 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. VERFAHRENSVERMERKE ZUR 3. ÄNDERUNG

- Der Stadtrat Seßlach hat in der öffentlichen Sitzung vom 15.05.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rodachau" beschlossen.
- Der Änderungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am im Amtsblatt Nr. der Stadt Seßlach ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom bis einschl. durch öffentliche Auslegung stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 15.05.2018 hat in der Zeit vom bis einschl. stattgefunden.
- Der Stadtrat hat am in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen geänderten Entwurf in der Fassung vom gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Freitag, den bis einschl. Montag, den öffentlich ausgelegt.
- Gleichzeitig hat die Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am der Planänderung vom bis stattgefunden.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und hat die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
- Ausgefertigt:
Seßlach,
(Siegel)
Martin Mittag (1. Bürgermeister)
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ist die 3. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.
Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.
Seßlach,
(Siegel)
Martin Mittag (1. Bürgermeister)

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET RODACHAU"

Stadt: **Seßlach**
Ortsteil: **Seßlach**
Flurgebiet: **Am Hattersdorfer Weg**
Landkreis: **Coburg**
Reg. Bez.: **Oberfranken**

Darstellung: **LAGEPLAN LEGENDE BESTANDSPLAN**
Beilage:
Plan-Nr.:
Maßstab: **1 : 1000**

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	15.05.18	Schöthner	Aufstellungsbeschluss vom 15.05.2018

Stadt: **Seßlach** Änderungsplanung
1. Bürgermeister: **Seßlach,**
Weitramsdorf, 15. Mai 2018
Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Postfach 10 01 10
99874 Seßlach
Tel. 03723 920-0
Fax 03723 920-100
E-Mail: info@koenig-kuehnel.de