

Legende

zum Bebauungsplan

" West II "

Stadtteil Dietersdorf

Stadt Seßlach

Landkreis Coburg

Diese Legende wird vor dem Satzungsbeschluß fest mit dem Bebauungsplan verbunden.

Ausgearbeitet am 12.05.1998

Rainer Güntzel GmbH
Meeder-Wiesenfeld

R. Güntzel
RAINER GÜNTZEL GmbH
PLANUNGSBÜRO
WIESENFELD, 96484 MEEDER

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Der Bebauungsplan beruht auf

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.2 Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

1.3 Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2 Planzeichenerklärung

2.1 für die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1.1 planungsrechtlicher Art

Grenze des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§ 4 BauNVO)

WA

Offene Bauweise, nur Einzel- und
Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
§ 22 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
§ 23 Abs. 1 BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
§ 23 Abs. 1 BauNVO)



Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ

§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 20 Abs. 1 BauNVO)
 als Höchstgrenze



EG = Erdgeschoß
 DG = Dachgeschoß

Geschoßflächenzahl
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 20 Abs. 2 BauNVO)



Stellung der baulichen Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 mit Hauptfirstrichtung vorgeschlagen



Flächen für Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

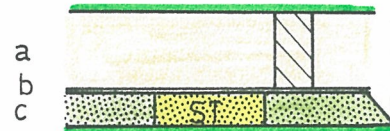


Einfahrten zu den Garagen
 (Stauraum)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

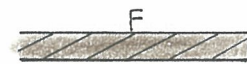


Verkehrsfläche mit Begrenzungslinien
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB unterteilt in

- a) Verkehrsfläche/wasserdurchlässige Oberfläche z. B. Ökopflaster
- b) Entwässerungsrinne
- c) Öffentliche Grünfläche/begrünte öffentliche Parkfläche (Schotterrasen, Rasensteine)



Fußweg, wasserdurchlässig (z. B. Pflaster oder wassergebundene Decke)



Vorbehaltsfläche für öffentlichen Gemeinbedarf als künftige Planstraße



Führung der Abwasserleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Mischsystem

bestehend

k

geplant

K

Trennsystem

oberirdisch
 unterirdisch



Regenwasser

R

Abwasser

A

Versorgungsleitungen Wasser
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



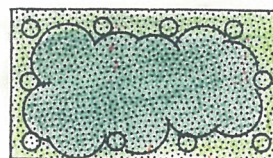
bestehend

w

geplant

W

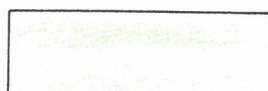
Öffentliche Fläche, auf der die Be-
 pflanzung mit Bäumen und Sträu-
 chern nach Maßgabe der textlichen
 Festsetzungen zur Pflicht gemacht
 wird
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Weg- oder straßenbegleitende Grün-
 fläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Private Grünfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Obstbaum oder Laubbaum im Stra-
 ßenbegleitgrün, Anzahl verbindlich,
 Standort vorgeschlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Obstbaum oder Laubbaum im Privat-
 grün mit Wirkung auf den Straßen-
 raum, Standort empfohlen, siehe Ar-
 tenliste der textlichen Festsetzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



2.1.2 bauordnungsrechtlicher Art

Satteldach
 (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

SD

Walmdach
 (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

WD

Dachneigung
 (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

DN

2.2 für die in den Bebauungsplan aufgenommenen Bestandsangaben und Hinweise

Bauabschnittsgrenze mit BA-Bezeichnung



Grundstücksgrenzen

vorhanden



aufzulassen



neu vorgeschlagen



Flurstücksnummern

637

Höhenschichtlinien mit
Höhenangaben über NN



vorhandenes Nebengebäude, abzurechen



Nutzungsschablone



3 Ergänzende textliche Festsetzungen

3.1 planungsrechtlicher Art

3.1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Seßlach. Bei der Bestimmung der Geschoßeinteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

3.1.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen aber innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es werden Einzel- und Doppelgaragen zugelassen.

Garagen sind nur bis zu einer Nutzfläche von 50 m² zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.1.3 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird in der Weise eingeschränkt, daß Geräte-

schuppen nur an die Rückseite von Garagen angebaut werden dürfen. Sie dürfen nicht länger als 3 m und nicht breiter als die Garagen sein.

3.1.4 Pflanzgebote zur Eingrünung nach außen

Auf den zeichnerisch festgelegten Flächen wird ein 7 m breiter durchgehender, dichter und hoher Pflanzstreifen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern am westlichen Bebauungsrand sowie ein Feldgehölz im Südosten des Baugebietes angepflanzt.

Dabei wird nachfolgende Artenliste beachtet.

3.1.5 Pflanzgebote zur Durchgrünung

Im Straßenraum wird die Anpflanzung von lokal bewährten Obstbaumsorten (Hochstämme) vorgesehen. Alternativ können Laubbäume gepflanzt werden, z.B. Eiche, Esche, Ahorn, Linde, Vogelbeere, Elsbeere, Rotdorn, Kastanie.

Dabei ist die folgende Artenliste zu beachten.

3.1.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken zu gliedern. Einheimische bzw. eingebürgerte Einzelbäume sind zu bevorzugen.

Je 600 m² Bauplatzgröße ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.1.7 Für die Pflanzungen im Baugebiet werden folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Elsbeere
Obstbäume	(Hochstämme, lokale Sorten)

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna/laevigata	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	heimische Rosensträucher
Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

3.2 bauordnungsrechtlicher Art

3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenfassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem Außenputz bzw. einer Fassadenverkleidung zu versehen. Holzfassaden sind möglich.
Hierbei ist auf eine unauffällige, der Umgebung angegliche Farbgestaltung zu achten.

b) Sockel

Die Sockelhöhe darf auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten bis max. 0,80 m betragen. Sie darf weiterhin nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.

c) Dachform

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer zu erstellen. Flachdächer sind nicht zulässig.

d) Dachneigung

Die Dächer der zu errichtenden Gebäude sind mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind nur bis zu 2° zulässig.

e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Die Dachflächen sind in den Farbtönen hellrot bis dunkelbraun zu halten. Die Dachkehlen sollen der Eindeckung farblich angeglichen werden.

g) Kniestock

Die Errichtung eines Kniestockes von höchstens 0,75 m Höhe ist zugelassen.

3.2.2 Garagen

Die Garagen sind in der Dachform und der Dachneigung dem Wohnhaus anzupassen. Flach- oder Pultdächer sind für Nebengebäude zulässig, wenn sie eine Dachbegrünung erhalten.

Vor den Garagen muß ein Stauraum von mindestens 5,0 m, gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Er ist stets gegen die Straße offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen usw. ist unzulässig.

3.2.3 Stellplätze

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze vorzusehen. Die Stellplätze sind stets gegen die Straße offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen usw. ist unzulässig.

3.2.4 Einfriedungen

Eine Pflicht zur Einfriedung der Grundstücke wird nicht begründet.

Es wird empfohlen, längs der öffentlichen Straßen und Wegen die Einfriedungen als Holzzäune (z.B. Staketenzäune) herzustellen. Die Zäune sollen ohne zusätzlichen Sockel ausgeführt werden. Zäune dürfen mit dicht wachsenden Laubgehölzen und Buschgruppen hinterpflanzt werden. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen soll maximal 1,0 m betragen; entlang öffentlicher Verkehrsflächen gemessen von der festgelegten Höhe der Straßenbegrenzungslinie, sonst gemessen von der Oberfläche des Geländes bis zur Oberkante der Einfriedung.

4 HINWEISE

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

4.2 Zur Rückführung des **Niederschlagwassers** in den Grundwasserkreislauf wird empfohlen, die Grundstückszufahrten und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Das Niederschlagwasser von den Dächern sollte gesammelt und zum Gießen o.ä. verwendet werden.
Das Niederschlagwasser von den Grundstückszufahrten sowie weitgehend verschmutztes Wasser von Hofflächen sollte bei versickerungsfähigem Untergrund 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.

4.3 Sofern **Grundwasser** ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern (Anzeigepflicht gem Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser).

4.4 Eine Absenkung sowie eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser ist zu vermeiden.

4.5 Es wird empfohlen, für die **Beheizung der Gebäude** schadstoffarme Systeme zu verwenden.

5 VERFAHRENSVERMERKE

5.1 Aufstellungsbeschluß und dessen Bekanntmachung

(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat am 12.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.05.1998 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Seßlach bekanntgemacht.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

(§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in Form einer Unterrichtung, Anhörung und Erörterung in der Stadtverwaltung wähen der Zeit vom 08.06.1998 bis 08.07.1998 statt.

Auf den Erörterungstermin wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Seßlach am 28.05.1998 hingewiesen.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat am *28.07.1998* behandelt. Das Beratungsergebnis wurde den betroffenen Bürgern am *30.07.1998* mitgeteilt.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am *12.06.1998*. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat am *28.07.1998* behandelt. Das Beratungsergebnis wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am *30.07.1998* mitgeteilt.

5.4 Öffentliche Auslegung

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom *12.5.98* wurde zusammen mit der Begründung i. d. F. vom *12.5.98* in der Zeit vom *24.08.* bis *25.09.98* öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Seßlach am *13.08.1998* öffentlich bekanntgemacht.

Die erhobenen Anregungen und Bedenken wurden vom Stadtrat am _____ behandelt.

Das Beratungsergebnis wurde den betroffenen Bürgern am _____ mitgeteilt.

5.5 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Planauslegung
(§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden am _____ von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat am _____ behandelt.

Das Beratungsergebnis wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange am _____ mitgeteilt.

5.6 Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom *12.05.1998* am *20.10.1998* gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

5.7 Inkrafttreten
(§ 10 BauGB)

Der Satzungsbeschluß wurde am *7.1.1999* im Amtsblatt der Stadt Seßlach öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit an diesem Tag in Kraft getreten.

Seßlach, den *8.1.1999*

(Hendrik Dressel)
1. Bürgermeister

