

Festsetzungen:

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1-BauZVO; §§ 1-11-BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) mit Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude. Hier: max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.
 PlanzVO Nr.15.1
 PlanzVO Nr.15.1.1
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1-BauZVO; §16-BauNVO)**
 GF 300m² höchstzulässige Geschosfläche pro Baugrundstück hier: 300 m²
 PlanzVO Nr.2.2
 GRZ Grundflächenzahl
 PlanzVO Nr.2.5
 Z Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
 Einschränkung: Zum Erreichen der Höchstgrenze muß ein Vollgeschos als Untergeschos bzw. als Dachgeschos hergestellt werden, E+D, U+E
 PlanzVO Nr.2.7
- Bauweise, Baulinien, Baugenzen (§9 Abs.1 Nr.2-BauZVO; §22 und §23 BauNVO)**
 Offene Bauweise
 PlanzVO Nr.3.1
 nur Einzelhäuser zulässig
 PlanzVO Nr.3.1.1
 nur Doppelhäuser zulässig
 PlanzVO Nr.3.1.2
 Baugrenze
 PlanzVO Nr.3.5
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6-BauZVO)**
 Straßenbegrenzungslinie
 PlanzVO Nr.6.2
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung /verkehrsberechtigter Bereich
 Innerhalb der Verkehrsflächen wird, entsprechend der Planzeichnung, ein multifunktionaler Begleitstreifen festgesetzt. Die Oberflächen dieses Streifens sind in versickerungsfähiger Ausstattung (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Vergleichbarem) herzustellen.
 PlanzVO Nr.6.3
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Eigentümernweg
 PlanzVO Nr.6.3
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / öffentlicher Fußweg
 PlanzVO Nr.6.3
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / öffentliche Parkfläche
 PlanzVO Nr.6.3
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6-BauZVO)**
 private Grünfläche / Hangbereich
 PlanzVO Nr.9
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6-BauZVO)**
 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6-BauZVO)
 An den im Planteil gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume erster Ordnung zu pflanzen. (Mindestqualität: 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) Die Baumstandorte können, sofern es die Nutzung der Grundstücke behindert (z.B. im Einfahrtsbereich) verschoben werden.
 Die bestehenden, eingemessenen Bäume sind zu erhalten.
 PlanzVO Nr.13.2
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22-BauZVO)
 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind, außer in den dafür vorgesehenen Flächen, nur bis zur von der maßgeblichen Erschließungsstraße hinteren Baugrenze zulässig
 PlanzVO Nr.15.3
 St Stellplätze
 PlanzVO Nr.15.3
 Ga Garagen
 PlanzVO Nr.15.3

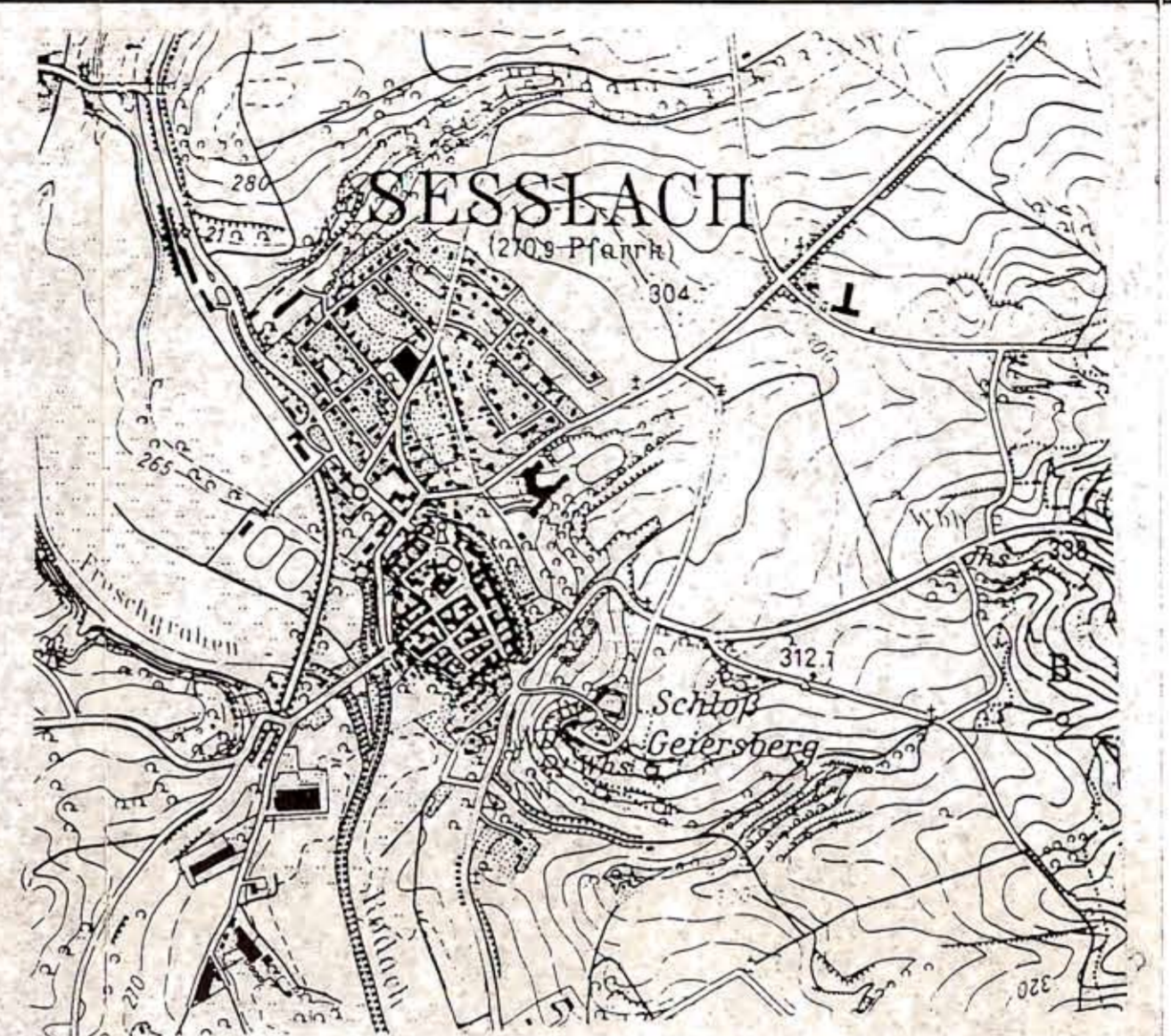
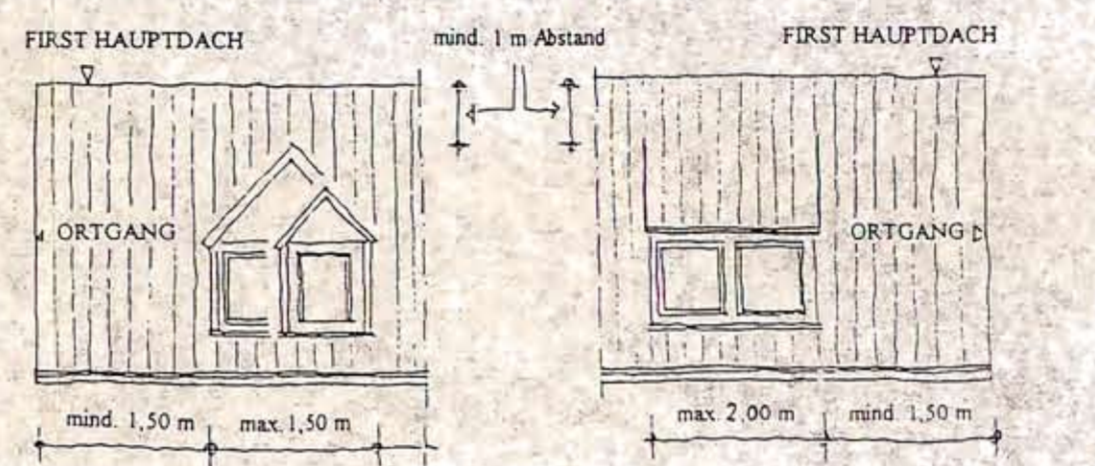
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs.7-BauZVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4, §16 Abs.5-BauNVO)
 - festgesetzte Ausrichtung des Hauptflurstes (§9 Abs.4 BauZVO i.V.m. Art.98 BayVO)
 - Leitungsschutzzone EVO-Kabel
- Hinweise:**
- bestehende Gebäude
 - abzubrechende Gebäude
 - unbebaute Bereiche der Baugrundstücke
 - Flurstücksnummern
 - bestehende Flurstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - Vermaßung
 - Höhenlinien

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude (§9 Abs.2 BauZVO)**
 Die maximal zulässige Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude beträgt bergseitig maximal 0,30m über dem Niveau des natürlichen Geländes. Talseitig und seitlich sind Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden und dem natürlichen Gelände auszugleichen und dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
 Die Wandhöhe der Wohngebäude wird bei Baugrundstücken zusätzlich talseitig auf maximal 5,50m über dem natürlichen Gelände begrenzt.
 1.1 **Aufschüttungen und Abgrabungen/ Anschließ an natürliches Gelände (BauZVO §9 Abs.2)**
 a.) auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Schaffung einer maximal 4m breiten Terrasse zulässig. Anschließend muß das Gelände seiner natürlichen Form angeglichen werden, ohne nachbarschaftliche Belange zu berühren.
 b.) Stützmauern sind innerhalb der Baugrundstücke auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Werden Stützmauern dennoch erforderlich, so sind diese naturnah zu gestalten und zu begrünen.
 c.) Stützmauern zur freien Landschaft bzw. zu den Nachbargrundstücken sind unzulässig. Kann der Anschluß an das natürliche Gelände nicht durch eine organische Abbschöpfung erreicht werden, so können in begründeten Fällen naturnah gestaltete, überpflanzte Stützmauern ausnahmsweise zugelassen werden.
 1.2 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (BauZVO §9 Abs.1 Nr.26).**
 Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abbschöpfung an das Gebäude und an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.20, 25 a BauZVO):**
 2.1 **Ortsrandbepflanzung**
 Auf den an die freie Landschaft angrenzenden Baugrundstücken ist eine Ortsrandbepflanzung vorzusehen. Auf den Flächen zwischen der Rückseite der Baukörper und der zur freien Landschaft liegenden Grundstücksgrenze, sind je Grundstück ein standortgerechter, einheimischer, hochstammiger Baum (Mindestqualität: 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) und 12 einheimische, standortgerechte Sträucher (Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 60 cm) zu pflanzen.
 2.2 **Festsetzungen zu unbebauten Bereichen der Grundstücke**
 Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind standortgerechte, heimische Bäume (z.B. Obstbäume) und Sträucher zu pflanzen. Die erforderliche Mindestpflanzdichte beträgt ein Baum (Mindestqualität: 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm) je angefangene 200 m² unbebauter Grundstücksfläche.
 2.3 **Baumpflanzungen**
 Innerhalb der im Planteil festgesetzten privaten Grünflächen sind insgesamt fünf Laubbäume erster Ordnung (z.B. Eichen) zu pflanzen. Mindestqualität: 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.
 2.4 **Stellplätze, Parkplätze**
 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
 3.0 **Ver- und Entsorgungsleitungen**
 3.1 **Sicherheitsabstände bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.**
 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, bestehenden zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
 Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.
 4.0 **Abstandsflächen**
 Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen (Art.98(1) Nr.1 BayVO i.V.m. §9(4) BauZVO)**
- Dachgestaltung**
 1.1 **Dachform und Dachneigung**
 Die Dachform wird symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° festgesetzt. Bei Gebäuden mit versetzten Geschossen (Split-Level) sind zusätzlich versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° zulässig.
 1.2 **Dachgauben, -fenster, Kniestöcke**
 Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppegauben und Satteldachgauben in einer Dachebene zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1,50m betragen. Die Aufbauten als Einzelgaube dürfen eine maximale Einzelbreite als Schleppegaupe von 2,00m und als Satteldachgaube von 1,50m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,00m betragen. Die Oberkante der Dachfläche von Schleppegauben muß mindestens 1,00m unter dem Hauptfirst liegen.
 Pro Dachseite und Hauseinheit sind maximal zwei liegende Belichtungsfenster mit einer Fläche von je 1qm zulässig. Solarzellen sind zulässig. Der Abstand beträgt bei Dachfenstern und Solarzellen vom Ortsgang mindestens 1,5m, zum First mindestens 1,00m.
 Kniestöcke sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,75m zulässig.
 1.3 **Dachüberstand**
 Traufgesimse und Ortsgänge dürfen höchstens 0,70 m über die jeweiligen Außenwände vorstehen.
 2.0 **Gestaltung der Garagen, Nebenanlagen, Bodenbefestigungen**
 Die Errichtung von Garagen aus Weiblich oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind einsatzweise zulässig.
 Sämtliche Einzel- oder Doppelgaragen sind mit Satteldach auszubilden. Die Dachneigung muß sich der des Hauptgebäudes angleichen.
 Die Bodenbefestigungen der Zufahrten und der Stellplätze sind in versickerungsfähiger Ausstattung, (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge, wassergebundene Decke oder vergleichbarem), herzustellen. Nebengebäude sind nur in Zusammenhang mit Garagen oder dem Hauptgebäude zulässig.
 Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muß mindestens die Dachfläche der Straßenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten.
 Direkt aneinandergrenzende Garagen sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe).
 3.0 **Einfriedungen (Art.98(1) Nr.4 BayVO i.V.m. §9(4) BauZVO)**
 Die Abgrenzung privater Gartenflächen untereinander und zum öffentlichen Straßenraum darf nur erfolgen
 - ohne Einfriedungen
 - Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - Maschendrahtzäunen vor Hecken (Zaun straßenseitig)
 - vertikalen Holzlatenzäunen (max. Höhe 0,80 m) ohne Sockelmauerwerk.
 Die Einfriedungen zur freien Landschaft sind mit einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu hinterpfflanzen.
 III **Hinweise**
 Erhöhte Grundwasserstände
 Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszugestalten.
 Verkehrslärm St 2204:
 In den von den Lärmmissionen der Staatsstraße St 2204 vorbelasteten Bereichen wird empfohlen, daß die lärmempfindlichen Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der von der Lärmquelle abgewandten Ostseite der Gebäude angeordnet werden.
 IV **Nachrichtliche Übernahme**
 Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 DSchG anzuzeigen.
 IV **Inkrafttreten**
 Der Bebauungsplan tritt gemäß §12 BauZVO mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.



LEGENDE zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Bauweise: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Änderung: im Bereich der Nutzungskategorie B sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES!

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM RASENWÄSSERLEIN" DER STADT SESSLACH

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG

- Der Stadtrat der Stadt Sesslach hat in der öffentlichen Sitzung am 21.01.2003 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Am Rasenwässerlein" gemäß § 13 BauZVO beschlossen und den Änderungsentwurf i. d. Fassung vom 19.11.2002 gebilligt.
- Der Änderungsbeschluss wurde am 06.02.2003 im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Sesslach ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Änderungsentwurf i. d. Fassung vom 19.11.2002 wurde einschließlich Begründung vom 17.02.2003 bis 18.03.2003 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden am 23.01.2003 beteiligt. Rückschreibefrist war bis zum 18.03.2003.
- Der Stadtrat hat am 18.03.2003 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2002 als Satzung beschlossen.

Sesslach, den 28.03.2003

(Siegel) *[Signature]*
 Dressel (1. Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Sesslach, den 28.03.2003

(Siegel) *[Signature]*
 Dressel (1. Bürgermeister)

Sesslach, den 28.03.2003

(Siegel) *[Signature]*
 Dressel (1. Bürgermeister)

STADT SESSLACH
BEBAUUNGSPLAN
"AM RASENWÄSSERLEIN"
LANDKREIS COBURG

Die Stadt Sesslach hat am 30.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "AM RASENWÄSSERLEIN" beschlossen.
 SESSLACH 25.02.03 - BÜRGERMEISTER *[Signature]*

Die Stadt Sesslach hat gemäß BauZVO §3 Abs.1 am 15.06.05 die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt.
 SESSLACH 25.02.03 - BÜRGERMEISTER *[Signature]*

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauZVO vom 10.06.05 bis einschließl. 18.07.05 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 06.10.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 SESSLACH 25.02.03 - BÜRGERMEISTER *[Signature]*

Die Stadt Sesslach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.02.07 diesen Bebauungsplan gemäß §10 BauZVO als Satzung beschlossen.
 SESSLACH 25.02.03 - BÜRGERMEISTER *[Signature]*

Die Stadt Sesslach hat gemäß §11 Abs.1 BauZVO dem Landratsamt Coburg mit Schreiben vom 25.02.03 die Bekanntmachung angefordert.
 SESSLACH 25.02.03 - BÜRGERMEISTER *[Signature]*

Vom Landratsamt Coburg wurden keine Beanstandungen erhoben.
 COBURG, DEN 18.02.2003
 LANDRATSAMT COBURG

Die Durchführung des Angebotsverfahrens wurde am 15.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan "AM RASENWÄSSERLEIN" rechtsverbindlich.
 SESSLACH 16.05.1997 - BÜRGERMEISTER *[Signature]*

GEZEICHNET 20.03.96/ WI
 MASSTAB: 1:1.000
 GEÄNDERT 30.07.96/ WI
 04.12.1998/ WI

SIPOS ARCHITECTUR & STADTPLANUNG SCHWABACH WI

ÄNDERUNGSPLANUNG

WEITRAMSDORF, DEN 19.11.2002

Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH
 Eschenweg 11
 96126 Weitraamsdorf
 Tel. 0391 1339-0 Fax 0391 1339-33