



LEGENDE als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

- 01 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN:**
- das Baugesetzbuch (BauGB)
 - die Bauordnungsverordnung (BauVO)
 - das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - VDI Richtlinien
 - TA Lärm und Luft
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
- 02 Nutzungsschablone (mit Darstellung der verbindlichen Festsetzungen)**
- Art der baulichen Nutzung
 - Bauweise
 - Dachform
 - Dachneigung
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl
 - Geschäftszahl
 - Nr. d. der Nutzungsschablone
- A) PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeichenverordnung PlanzV)**
- Verbindliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höchstmaß (1:6 BauVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Geschäftszahl als Höchstmaß im Kreis z. B. 0,8 (1:6 Abs. 2 Nr. 2 BauVO)
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,4 (1:6 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO)
 - als Höchstmaß römische Ziffer z. B. III
 - EG = Erdgeschoss, DG = ausgebauter Dachgeschoss, UG = Untergeschoss bei tiefen Hanglagen
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)**
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauVO)
 - Dachform
 - Satteldach
 - Firstrichtung
 - zwingend festgesetzte Firstrichtung
 - Dachneigung z.B. (= von - bis / Höchstgrenze)
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie unterteilt in:
 - Fahrbahn 4,50 m breit
 - Rinne 0,50 m breit
 - öffentl. Grünstreifen als Versorgungsstreifen mind. 1,00 m breit
 - Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- z. B. Gas, Wasser, Strom, unterirdisch Kanalsystem
 - Kanalwasser, W-Frischwasser, HA-Hausanschluss
 - Leitungen im Bereich von fremden Grundstücken müssen durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Wege- oder straßenbegleitende Grünflächen
 - Private Grünflächen
- 13. 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 BauGB)**
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen:**
- Bäume
 - Sträucher
 - Standorte = vorgeschlagen, unverbindlich
 - Arten = einheimische, standortgerechte Laubbäume, Obstbäume und Sträucher sind zu bevorzugen
- Erhaltung:**
- Bäume
 - Sträucher
- 13. Umgrenzung von Biotopen im Sinne des Naturschutzrechts**
- 13.1 Biotop**
- Dichtes, von Zweitschicht, Eiche und Kiefer überstelltes Gebüsch aus Strauch und Rose. Im mittleren Bereich geht die Fläche in einen mageren Gebüschsaum über. Die Krautschicht wird von *Fragaria grandiflora*, *Campylopus glomerata*, *Medicago lupulina*, *Diarrhus carthagenorum* usw. bestimmt. Im Süden schließt die Fläche mit einer Zweitschichtbaumhecke ab. Im Norden sind Magerflächen stark degradiert, siehe auch Ziff. 5.1, Teil B der Legende.
- 15. Sonstige Planzeichen**
- 15.1a** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- HINWEISE / SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und festgesetzte Firstrichtung)
 - vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene Betriebs- und Nebengebäude
 - Garage/n mit Einfahrt- bzw. Zufahrtseinrichtung (vorgeschlagener Standort)
 - Sichtdreiecke
 - Grundstücksgrenzen
 - vorhanden
 - vorhanden, aufzuheben
 - neu vorgeschlagen
 - Flurstücksnummern
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- B) WEITERE FESTSETZUNGEN**
- In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:
- PLANUNGSRECHTLICHER ART**
- Zulässigkeit von Vorhaben
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Höhe der baulichen Anlage
 - Grünordnungsfestsetzungen
 - Private Grünflächen
 - Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
 - Außenfassaden
 - Sockel
- BAUORDNUNGSRECHTLICHER ART**
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
 - Außenfassaden
 - Sockel
- 13. Dachform und Traufhöhe**
- Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45° auszuführen.
- Einseitige Dächer sind zulässig, ebenso Kniestocke mit max. Höhe = 75 cm. Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Schwellenrand Sparren mit Aufkante Wand bis zur Oberkante Kniestockes des Dachgeschosses.
- Liegende Dachflächenfenster dürfen insgesamt eine Größe von 15 m² nicht überschreiten.
- 2. Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen**
- Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 50 aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingestrichelt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- Garagen, die auf der Grundstücksgrenze anliegendergebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.
- Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
- Garagen aus Weiblich oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Carports sind zulässig – sie sind zu begrünen.
- In den Bauvorlagen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 15 PKW – Stellplätze nachzuweisen.
- Der Belag des Stauraumes vor Garagen, sowie Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen sind so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser in Boden verdunstet kann.
- 3. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen, ob selbständig oder als Teil anderer baulicher Anlagen, sind in gedeckten Farben zu halten. Sie dürfen nicht so ausgeführt oder angeordnet werden, daß sie weitaus in die Landschaft wirken.
- 4. Einfriedungen**
- Als Einfriedung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur senkrecht angeordnete, sockellose Holzläuzen von max. 1,20 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.
- An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken, sockellose Holzläuzen, sowie Maschendrahtzäune ohne Sockel, bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- Zäune müssen in Grün- oder Pflanzflächen abgegrenzt sein, befestigte Flächen dürfen max. auf 0,50 m an den Zäun herantreten.
- 5. Natur- und Landschaftsschutz**
- Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargrundstückes anzuschließen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.
- Die durch Straßen- und Wegbau entstehenden Böschungen sind auch dann an den Grundstücken zu dämmen, wenn sie nicht in Plan dargestellt sind. Stützmauern sind hier unzulässig.
- Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Befestigte Flächen sollen – wo es möglich ist – wasserdurchlässig sein.
- Zur Erhaltung der Stabilität des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. Rasenplätze, Schotterrasen o. ä. Anfallendes Dachflächenwasser soll, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, über Stützmauern (Schächte) in den Untergrund zugeführt oder gesammelt und für Gartenflächen und dergleichen verwendet werden.
- Aus Gründen der Verbesserung des Kleinklimas sind größere fensterlose Wandflächen von Haupt- und Nebengebäuden zu begrünen.
- Die Verwendung von Kunststoffen und chemischen Spritzmitteln ist – außer im Notfall (z. B. akuter Befall eines Obstbaums durch Blattläuse) – unzulässig.
- Tümpel und Gräben sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten. Der Wasserablauf der Gräben darf durch Zäune, Mauern, etc. nicht behindert werden.
- Die mit B bezeichnete Fläche im östlichen Bereich des Bebauungsgebietes wird als Biotop mit naturschutzrechtlichen Auflagen und Bindungen im Sinne des BNatSchG in den Bauvorlagen mit aufgenommen.
- Die darin befindlichen Pflanzensubstrate in Verbindung mit den angrenzenden Gehäusen sollen erhalten und gepflegt werden. Der Schutz soll sich auch auf die noch vorhandenen Magerwiesenflächen erstrecken.
- Die Bepflanzung des Biotops sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können, sind verboten.
- 6. Sichtdreiecke**
- Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Staud und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 10 m über der Fahrbahn erreichen.
- 7. Abstandflächen**
- Die Abstandflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Garagen mit Nebengebäude sind bis zu einer max. überbaubaren Fläche von 50 qm als Grenzbebauung erlaubt.
- 8. Grundwasser**
- Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigefähigkeit § 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Die Grundwasserabzweigung soll nicht erfolgen. Für evtl. Drückwirkungen ist dann ein eigenes Ableitungsnetz zum nächsten Vorflut- bzw. zum Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.
- 10. Nachrichtliche Übernahme / Hinweise**
- 10.1** Der Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, daß sie überlagert nicht mehr kenntlich sind.
- Aus diesem Grunde müssen bei der Durchführung von Bauarbeiten alle auftretenden vor- oder frühgeschichtlichen Funde unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- 10.2** Bei der Durchführung von Baupflichten ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom gepflegt werden.
- Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich.
- 10.3** Vorhandene Bebauungen, Leitungen, sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen / Flurstücksnummern sind nachrichtlich übernommen, unverändert und zur Maßnahme durch nach Vergrößerungen nur bedingt geeignet.
- 10.4** Hinweis des staatl. Gesundheitsamtes: Die Verwendung schadstoffarmer Heizungssysteme wird empfohlen.
- 10.5** Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Hof: Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentl. Kanalisation muß gewährleistet sein und nachgewiesen werden. Es wird empfohlen, jeweils 2-4 Hausanschlüsse/leitungen zusammengefaßt mittels eines Schächtes am öffentlichen Kanal anzuschließen, um ein späteres Abdrücken zu ermöglichen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat in der öffentlichen Sitzung vom 08.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Grenzweg II" in Autenhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Seßlach, Nr. 7 vom 24.02.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.11.1993 hat vom 07.03.1995 bis 08.04.1995 stattgefunden.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planaufstellung beteiligt. Rückschreibefrist war bis 08.04.1994.

Seßlach, den 19.07.2000
 (Bürgermeister)

b) Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat in der öffentlichen Sitzung vom 26.07.1994 die vorgebrachten Anregungen behandelt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 28.07.1994, wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.08.1994 bis 23.09.1994 öffentlich ausgestellt.

Seßlach, den 19.07.2000
 (Bürgermeister)

c) Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat in der öffentlichen Sitzung vom 07.03.1995 die vorgebrachten Anregungen behandelt und die Änderung des Bebauungsplanes und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 31.03.1995 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.04.1995 bis 24.05.1995 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planänderung beteiligt.

Seßlach, den 19.07.2000
 (Bürgermeister)

d) Der Stadtrat hat am 13.06.2000 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan i. d. Fassung vom 13.06.2000 einschließlich seiner Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Seßlach, den 19.07.2000
 (Bürgermeister)

e) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Coburg am gem. § 11 Abs. 1 BauGB (alter Fassung) angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

(Siegel) Coburg,

f) Das Landratsamt Coburg hat lt. Schreiben vom 15.12.2000, 610-01/2 Nr. 147-44, gemäß § 11 Abs. 1 BauGB die Beanstandungen des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB vom 13.06.2000 einschließlich seiner Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung genehmigt. Die Durchsetzung des Anzeigebestimmungen wurde am 16.12.2000 öffentlich durch das Amtsblatt Nr. 15 vom 16.12.2000, einschließlich seiner Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung genehmigt. Auf diesen Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 4 BauGB wie der §§ 21a und 21b BauGB ist hingewiesen worden.

Seßlach, den 15.12.2000
 (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN AUTENHAUSEN " AM GRENZWEG II "

Stadt: **SESSLACH**
 Stadtteil: **AUTENHAUSEN**
 Flurgebiet: **COBURG**
 Landkreis: **OBFRANKEN**
 Reg. Bez.: **OBFRANKEN**

Darstellung: **LAGEPLAN
LEGENDE
SCHEMASCHNITT
ÜBERSICHTSLAGEPLAN**

Beilage:
 Plan-Nr.:
 Maßstab: **1 : 1000**

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	15.11.93	Schö	Aufstellungsbeschluss vom 08.02.1994
Vorentwurf	15.11.93	Schö	Billingungsbeschluss vom 08.02.1994
Entwurf	20.07.94	Schö	Stadtratsbeschluss vom 26.07.1994
Geänd. Entwurf	31.03.95	Schö	Stadtratsbeschluss vom 07.03.1995
Entwurf	13.06.00	Schö	Satzungsbeschluss vom 13.06.2000
Gemeinde	Entwurfsverfasser		
1. Bürgermeister			
Seßlach, den	Weitrausdorf, den 13. Juni 2000		

Koenig & Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 Eichweg 11
 9471 Weitrausdorf/OT Weidach
 Tel. 0951/8339-0 Fax 8339-33