

# TEIL A

# TEIL B

Legende:

## 1. Zeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches
- geplante Wohngebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
- geplante Garage mit Zufahrt
- I + DG** Mass der baulichen Nutzung: max 1 Vollgeschoss
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- SD, WD Dachgestaltung, z.B. Satteldach, Walmdach
- 35° - 48° zulässige Dachneigung
- offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- 121 Flurstücksnummer
- - - - - vorhandene Grundstücksgrenze
- - - - - geplante Grundstücksgrenze
- x - x - aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Verkehrsfläche
- Vorbehaltsfläche für Strasse
- Strasse mit Pflaster
- öffentlicher Grünzug
- private Grünflächen
- zu pflanzende Bäume
- Versorgungsleitungen
- Wasserleitung
- Abwasserleitung
- Regenwasserleitung

## Textteil

### II Textliche Festsetzungen

#### A Planungsrechtlicher Art

1. Zulässigkeit von Vorhaben  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in §4 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben allgemein zulässig.
2. Bauweise im WA  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
3. Stellung der baulichen Anlagen  
Bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen werden keine Festlegungen getroffen. Die eingezeichnete Firstrichtung und die Stellung der baulichen Anlagen sind lediglich als Vorschlag angegeben.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen, Entwässerung  
Als Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird eine max. Höhe von 50 cm über der Garagenzufahrtshöhe vor dem betreffenden Grundstück festgelegt. Als Rück-

stauene für die Abwasserbeseitigung gilt die Oberkante Straße auf Höhe des Grundstückszugangs. Talseits der Straße gelegene Gebäude sind höhenmäßig so anzulegen, dass die Abwässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden können. Eventuell erforderliche Pumpeinrichtungen sind zu Lasten der Bauwerber zu errichten und zu betreiben. Die Gebäude sind gegen Rückstau mit doppelten Rückstauverschlüssen (gemäß DIN) auszustatten. Die Hausanschlüsse sollen zusammengefaßt an die Kontrollschächte im öffentl. Kanal angeschlossen werden.

5. Stellplätze und Garagen  
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Es werden Einzel- und Doppelgaragen zugelassen. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
6. Pflanzgebote  
Siehe Bebauungsplan  
Dabei sind die Art. 43 des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (Bay.RS 400-1-7) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zu den Leitungen der Telekom einzuhalten sind. Andernfalls sind Vorkehrungen zum Schutz der Kabeltrasse zu treffen. Die der Begründung beigeheftete Artenliste wird zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt und ist zu beachten.
7. Nebenanlagen  
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen werden die in §14 Abs.2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Erinnerungsmale, Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen.

### B Bauordnungsrechtlicher Art

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
  - a) Außenputz  
Die Außenwände sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit mit einem Außenputz zu versehen. Zulässig sind Putze mit strukturierter und ebener Oberfläche, wobei gekörnte Putze zulässig sind. Alle Hauptfassaden sind vorzugsweise in gedeckten Farbtönen zu halten. Nur Schwerpunkflächen können durch farbigen Putz, Klinker oder Natursteine gestaltet werden.
  - b) Sockel  
Die Sockelhöhe darf nur bis 0,5 m über FOK Gelände reichen. Sie darf weiterhin nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.
  - c) Dach  
Als Dachform werden Sattel- und Walmdächer zugelassen mit einer Dachneigung von 35°-48°. Als Dacheindeckung können Schiefer, Ziegel und Betondachsteine bzw. Blecheindeckungen in Zink- oder Kupfer verwendet werden. Es wird ein Kniestock von 1m Höhe zugelassen (gemessen von RFOK DG bis UK Fußpfette). Die Breite von Dachgauben ist zulässig bis zu 1/3 der Dachlänge. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen. Eindeckungen mit Folien und Faserzement-Wellplatten sind nicht zulässig.
  - d) Garagen  
Garagen sind mit Sattel- oder Walmdächern zu errichten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Stauräume vor den Garagen sind stets zur Straße hin offen zu halten. Eine Absperrung mit Ketten, Schlagbäumen und anderen Maßnahmen ist unzulässig. Die Stauraumtiefe muß auf dem Privatgrund mind. 5m betragen.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke  
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind landschaftsgärtnerisch als Rasen- oder Blumenwiesen mit lockerer Stauden- und Buschpflanzung anzulegen. Als Baumpflanzung sollten nur heimische Gehölzarten zur Verwendung kommen.  
Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden. An deren Stelle sollten dichtwachsende, winterharte Sträucher vorgesehen werden. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände errichtet werden.

### III Hinweise

- 1) Das Auftreten von Bodendenkmalen ist nach Art. 8 des Bayr. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Denkmalfachbehörde zur wissenschaftlichen Auswertung zu melden.
- 2) Zufahrten und Parkplätze sollen nur in wasserdurchlässigem Material befestigt werden.
- 3) Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.
- 4) Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.
- 5) Die im Baugebiet zu errichtenden Gebäude sind mit schadstoffarmen Heizsystemen auszurüsten.
- 6) Eventuell auftretende Altlasten sind dem Altlastenregister des LRA Coburg zu entnehmen bzw. dort zu melden.
- 7) Auf die wasserrechtlichen Genehmigungs- und Anzeigepflichten beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Art. 34 Bay.WG) wird hingewiesen.
- 8) Das Sammeln von Dachabwässer für die Gartenbewässerung wird empfohlen.

# Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.10.1999 beschlossen, für das Baugebiet "Hattersdorf West" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 04.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht.



Dressel, 1. Bürgermeister

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach §3 Abs.1 BauGB (vorzeitige Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 15.11.1999 bis 13.12.1999 statt.



Dressel, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 10.02.2000 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 22.02.2000 gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2000 bis einschließlich 25.04.2000 öffentlich ausgelegt.



Dressel, 1. Bürgermeister

Die Stadt Sesslach hat mit Beschluß vom 19.09.2000 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB in der Fassung vom 03.07.2000 als Satzung beschlossen.



Dressel, 1. Bürgermeister

Die Stadt Sesslach hat den Satzungsbeschuß des Bebauungsplans am 30.11.2000 im Amtsblatt der Stadt gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



Dressel, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Diensträumen des Rathauses zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Auf die Rechtsfolgen des §44 und der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Dressel, 1. Bürgermeister

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB erläßt die Stadt Sesslach folgende Satzung zum Bebauungsplan "Hattersdorf West":

Für den Bebauungsplan "Hattersdorf West" gilt der vom Ingenieurbüro H.-D. Göhring, Bad Rodach, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 03.07.2000, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-1)

# Bebauungsplan "HATTERSDORF-WEST" in der Stadt Sesslach Lkrs. Coburg

Allgemeines Wohngebiet  
M 1:1000

Planung:



Bad Rodach, den 03.07.2000