



LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

- 01 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-SCHLUSSES GELTENDE FASSUNGEN:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
 - die Bauordnungsverordnung (BauVO)
 - das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - VO Richtlinien
 - TA Lärm und Luft
 - die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Planzonenverordnung (PlanzV)
- 02 Nutzungsschablone (mit Darstellung der verbindlichen Festsetzungen)
- a) Art der baulichen Nutzung
 b) Bauweise
 c) Dachform
 d) Dachneigung
 e) Zahl der Vollgeschosse
 f) Grundflächenzahl
 g) Geschosflächenzahl
 h) Art der Nutzungsschablone
- A) PLANZEICHNERKLÄRUNG (nach Planzonenverordnung PlanzV)
- Verbindliche Festsetzungen
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 113 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 21 Geschosflächenzahl als Höchstmaß im Kreis z. B. 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauVO)
- 25 Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)
- 27 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO) als römische Ziffer z.B. III = drei Vollgeschossehöchstens
- 3 Bauweise, Bauformen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- 31 Offene Bauweise (§ 23 Abs. 2 BauVO)
- 35 Baugruppe (§ 23 Abs. 3 BauVO)
- 351 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauVO)
- 36 Dachform
- 361 Satteldach
- 362 Walmdach
- 363 Firstrichtung
- 363t vorgeschlagene Firstrichtung
- 37 Dachneigung z.B. * von - bis / Höchstgrenze)
- 6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 61 Straßenbegrenzungslinie
- 62 Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie unterteilt in:
 a) Rinne
 b) Fahrbahn
 c) Einfriedungslinie
- 63 Einfriedungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen auf privatem Grund
- 64 öffentlicher Rad- und Fußweg, 1,50 m breit
- 65 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
- 7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 71 für z. B.: Trafostation der EVO AG, Wertaufsammlerbehälter
- 8 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 81 z. B. Gas, Wasser, Strom, unterirdisch
 Kanalisation
 K-Abwasser, W-Frischwasser, HA-Hausanschluss (Leitungen im Bereich von fremden Grundstücken müssen durch Grundbesitzerabnehmer gesichert werden) S: Strom, (hier: 20 kV Kabel)
 zu erläutern
- 9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 91 Öffentliche Grünfläche mit Darstellung der Zweckbestimmung z.B. Kinderspielplatz
- Weg- oder straßenbegleitende Grünflächen
- 92 Private Grünflächen
- 10 Wasserflächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 10.1 Wasserflächen z. B. Fließ, Bach, Graben
 z. B. Teich
- 11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fischen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Befriedungen für Begrünungen und die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen:
 Bäume
 Sträucher
- Standorte = vorgeschlagen, unverbindlich
 Arten = verbindlich - jedoch weithin aus Antrieble Post. 19.22.
- Erhaltung:
 Bäume
 Sträucher
- 12.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen z. B.:
 Bäume
 Sträucher
 Sonstige Bepflanzungen, hierartig als Hecke
- 12.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- hier Öffentliche Grünschutzfläche
- Erhaltung und Neuanpflanzung:
 Bäume
 Sträucher
 Sonstige Bepflanzungen, hierartig als Hecke
 - Bestandsicherung der hainartigen Gehölz- und Strauchpflanzungen an städt. Bebauungsrand
- Artreife für Neuanpflanzung
- Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen:
 z.B. Ahorn, Esche, Kastanie, Eiche, Linde, Vogelkirsche, Buche, Birke, Erle, Weide, Walnuss
- Pflanzung von standortgerechten Sträuchern:
 z.B. Heidekraut, Hartriegel, Haselnuss, Weiden, Heckenrose, Schiele, Heckenrose, Hundrose, Schneeball, Hagelbutte
- Unterfläche: Rinden- oder Strahmüch
 Reserflächen: blühende Wiesengrassamenmischungen
- Alle Pflanz- und Schutzmaßnahmen sind mit örtlichen Obst- und Gartenbauvereinen - bzw. Kreisfachstellen - abzustimmen. Die Anlagen sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Schutzzone während der Wuchzeit sind zulässig.
- 15 Sonstige Planzeichen
- 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- In Baugbiet sind als Bedachung nur hellrote Ziegeldächer zulässig.
- HINWEISE / SONSTIGE PLANZEICHEN
- PKW - Stellplätze (vorgeschlagen = unverbindlicher Standort)
- Gepflanzte Wohngebiete (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)
- vorhandene Wohngebiete
- vorhandene Betriebs- und Nebengebäude
- Gangway mit Einfahrt- bzw. Zufahrtsrichtung (vorgeschlagener Standort)
- Sichtdreiecke
- Grundstücksgrenzen
 vorhanden
 vorhanden, aufzuheben
 neu vorgeschlagen
- Flurstücknummern
 vorhanden
 vorhanden, aufzuheben
 neu vorgeschlagen
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- B) WEITERE FESTSETZUNGEN
- In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:
- PLANUNGSRECHTLICHER ART
- 1 Zulässigkeit von Vorhaben
- 11 Art der baulichen Nutzung
- Das Planungsbiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, zulässig sind die in § 4 BauVO genannten Vorhaben.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
 Die zulässige Grundfläche in Sinne des § 19 Abs. 2 BauVO darf nicht überschritten werden.
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 27 Zahl der Vollgeschosse
- Zulässig sind drei Vollgeschosse mit EG = Erdgeschoss, DG = ausgebauter Dachgeschoss. Bei steilen Hanglagen ist zusätzlich das UG = Untergeschoss möglich und erlaubt.
- 3 Höhe der baulichen Anlage
- Die Erdgeschossbodenoberfläche wird durch örtliche Abstimmung in Einvernehmen mit Bauer, Gemeinde und Bauern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in der Regel in Abhängigkeit von der Höhe der das Entwässerungskanal. Bei der Bestimmung der Geschosshöhe ist darauf Rücksicht zu nehmen.
- Die Erdgeschossbodenoberfläche des Untergeschosses ist in den Bauverträgen nachzuweisen. Entwässerungskanal mit Geländeschritt ist vorzulegen.
- Die Anbauhöhe des Gebäudes zum Kanal - im Freigebiet - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht rechtskräftig der Gemeinde. Schutzmaßnahmen sind: sowohl anlässlich, Baumermittlung - falls dies vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.
- Höhenangaben für die örtlichen Höhenfestlegungen sind die vom Kreisbauamt getroffenen Angaben.
- Die Bauarten sind außerdem nach den Geländeprofilen zu versehen.
- 4.0 Grundordnungsfestsetzungen
- 4.1 Private Grünflächen
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbauten und Baugruppen zu gliedern. Grünflächen und einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen. Je 500 qm Grundstücksfläche ist mind. ein größerer Laubbau und je 100 qm Gartendfläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Öffentliche Grünflächen / Schutzbepflanzung
- Der vorhandene Baumbestand entlang des Fußweges ist zu erhalten, ist mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernseilanlagen der Deutschen und der vorhandenen bzw. möglichen Kabeltrassen der EVO geplant werden. Die aufgeführten Pflanzensorten aus Antrieble Teil A, Ziff. 19.22 sind zu verwenden.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHER ART
- 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
- 11 Außenfassaden
- Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb von zwei Jahren nach der Bezugseröffnung bzw. Benutzung mit einem Außenputz bzw. einer Fassadenverkleidung zu versehen. Hierbei ist auf unaufräumlige, übermäßige angrenzende Fingergestaltung zu achten. Die Farbsetzungen können von der Gemeinde bzw. vom Landschaftsamt vorgegeben werden.
- 12 Sockel
- Die Sockelhöhe darf nur bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens reichen.
- Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird von der Kreisverwaltungsbehörde in Einvernehmen mit der Stadt in Situat. festgesetzt.
- 13 Dachform und Traufhöhe
- Die Dächer sind als Walmdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 32° bis 45° auszuführen.
 Einzelbauten sind zulässig, ebenso Kriechdächer mit max. Höhe = 75 cm. Als Kriechhöhe gilt der Abstand von Schrägkante Sparren mit Alu-Kante Wand bis zur Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
 Ulgende Dachflächenfenster dürfen insgesamt eine Größe von 15 m² nicht überschreiten.
 In Baugbiet sind als Bedachung nur hellrote Ziegeldächer zulässig.
- 2 Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen
- Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin über Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, sind einheitlich zu gestalten.
 Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
 Garagen aus Weiblich oder in ähnlich leichter Bauweise sind zulässig, Carports sind zulässig - sie sind zu begrünen.
 In den Bauverträgen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 15 PKW - Stellplätze nachzuweisen.
 Der Bedarf des Stauraumes von Garagen, sowie Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen sind so auszuführen, daß anfallender Regenwasser im Boden versickern kann.
- 3 Werbeanlagen
- Werbeanlagen, ob selbständig oder als Teil anderer baulicher Anlagen, sind in geeigneten Formen zu halten, sie dürfen nicht so ausgeführt oder angeordnet werden, daß sie weithin in die Landschaft wirken.
- 4 Einfriedungen
- Als Einfriedung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur senkrecht angeordnete, sockellose Holzplanken von max. 120 cm Höhe und frostsichere Hecken zulässig.
 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind frostsichere Hecken, sockellose Holzplanken, sowie Mischhecken ohne Sockel bis max. 120 cm Höhe zulässig.
 Zäune müssen in Grün- oder Pflanzenflächen eingebunden sein, befestigte Flächen dürfen max. auf 0,50 m an den Zäun heranführen.
 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungslinie sind zu begrünen und zu unterhalten, bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.
- 5 Natur- und Landschaftsschutz
- Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des nachbarschaftlichen Vorhandene Böschung sind zu erhalten.
 Die durch Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind durch den an Grundstücken zu dulden, wenn sie nicht in Plan dargestellt sind. Stützmauern sind hier unzulässig.
 Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen sind nicht zulässig.
 Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Befestigte Flächen sollen - wo es möglich ist - wasserundurchlässig sein.
 Zur Erhaltung der Sicherheit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. Rasenflächen, Schotterflächen o. d. Art. Anfallendes Dachflächenwasser soll, soweit die Untergrenzenhöhe es zulassen, über Sicheranlagen (Schächte) dem Untergrund zugeführt oder gesammelt und für Gartenbau und Gießzwecke verwertet werden.
 Hinweis:
 Auf die Niederschlagswasserentlastungsverordnung (NW-Frei) vom 01.01.2000, veröffentlicht in Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 und die Technische

Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW - veröffentlicht im ABlBl Nr. 3/2000 die erteilungsfreie Versickerung von Niederschlagswasser beschreiben, und Holzgewässer.
 Eine Schichtversickerung ohne Vorreinigung sollte unterbleiben.

Aus Gründen der Verbesserung des Kleinclimas und größerer fenestrischer Wandflächen von Haupt- und Nebengebäuden zu begrünen.

Tropfen und Gräben sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten. Der Wasserablauf der Gräben darf durch Zäune, Mauern, etc. nicht behindert werden.

6 Sichtdreiecke

Inverhät der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stäbe 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

Sobald Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich sachgerecht gegen drohendes Wasser zu sichern. Auf die Anwesenheit von Grundwasser sind die Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasserabzäunung soll nicht erfolgen. Für evtl. Unterflurleitungen ist durch ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorflutort bzw. zum Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

10 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

10.1 Das Bayer. Landratsamt für den Landkreis Coburg hat auf die vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, daß sie überflüssig nicht mehr kenntlich sind.

Aus diesen Gründen müssen bei der Durchführung von Bauarbeiten alle aufgefundenen vor- oder frühgeschichtlichen sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 unverzüglich der Archäologischen Abteilung für Oberfranken, Schulhof, 96117 Memmendorf, Tel. 0951/40950, Fax: 0951/409530 gemeldet werden.

10.2 Bei der Durchführung von Bauplanungen ist darauf zu achten, daß die Böden in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernseilanlagen der Deutschen und der vorhandenen bzw. möglichen Kabeltrassen der EVO geplant werden. Sollen dieser Mindestabstand in Einzelstufen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernseilanlagen der Deutschen Telekom und der EVO erforderlich.

10.3 Vorhandene Bepflanzungen, Leitungen, sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen / Flurstücknummern sind nachrichtlich übernehmen, unverbindlich und zur Halbernahme durch nachträglichen Vergrößerungen nur bedingt geeignet.

10.4 Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes ist.

Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muß gewährleistet sein und nachzuweisen werden.
 Es sind mind. ein, jeweils 2-4 Hausanschlüsse zusammengefaßt mittels eines Schächtes, dem öffentlichen Kanal anzuschließen, um ein späteres Abdrücken zu ermöglichen.
 Hinweis des städt. Gesundheitsamtes.

Die Verwendung schadstoffarmer Heizsysteme wird empfohlen.

C VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat der Stadt Sesslach hat in der Sitzung vom 26.07.1994, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt der Stadt Sesslach, Nr. 31 vom 11.08.1994 öffentlich bekanntgemacht.
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 04.04.1995 hat vom 24.04.1995 bis 26.05.1995 stattgefunden.
 Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Rückschreibefrist war bis 26.05.1995.

Sesslach, den 10.10.2000
 (Bürgermeister)

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes Heiliggrund i. d. F. vom 13.06.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2000 bis 25.08.2000 öffentlich ausgestellt.

Sesslach, den 10.10.2000
 (Bürgermeister)

c) Die Stadt Sesslach hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.09.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i. d. F. vom 19.09.2000 als Sitzung beschlossen.

Sesslach, den 10.10.2000
 (Bürgermeister)

d) Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Coburg am 11.11.2000 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

Coburg, den 10.10.2000
 (Bürgermeister)

e) Das Landratsamt Coburg hat in der Sitzung vom 27.11.2000 gem. § 11 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Coburg den Bebauungsplan nicht genehmigt. Die Durchführung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 12.10.2000 gemäß § 12 BauGB erlassen durch den Amtsblatt Nr. 45 vom 12.10.2000 nach dem Ausbau der Bebauungsplan. Der Bebauungsplan mit Begründung wird ab dem 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 § 44 Abs. 3 und 4 BauGB wie des § 25 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Sesslach, den 10.10.2000
 (Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN HEILIGERSDORF "HEILIGGRUND II"

Stadt: SESSLACH
 Stadtteil: HEILIGERSDORF
 Flurgebiet: HEILIGGRUND
 Landkreis: COBURG
 Reg.Bez.: OBERFRANKEN

Darstellung: LAGEPLAN
 LEGENDE
 ÜBERSICHTSLAGEPLAN
 SCHEMASCHNITT

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

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
Vorwurf	13.09.1994	Scho	Aufstellungsbeschluß vom 26.07.1994
Vorwurf	04.04.1995	Scho	Billigungsbeschluß vom 13.06.2000
Entwurf	13.06.2000	Scho	Satzungsbeschluß vom 19.09.2000
Entwurf	19.09.2000	Scho	

Gemeinde: SESSLACH
 Entwerfer: Koenig & Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 Graben Weg 2
 96051 Gräfenberg/OT Waldenrot
 Telefon: 09561/146 Telefax: 146

1.Bürgermeister: [Signature]
 Sesslach, den 10.10.2000

Großbeirath, den 19. September 2000