

# 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) Geschossflächenzahl
  - h) Art der Nutzungsschablone
- A) PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzonenverordnung PlanzV)
 

Verbindliche Festsetzungen

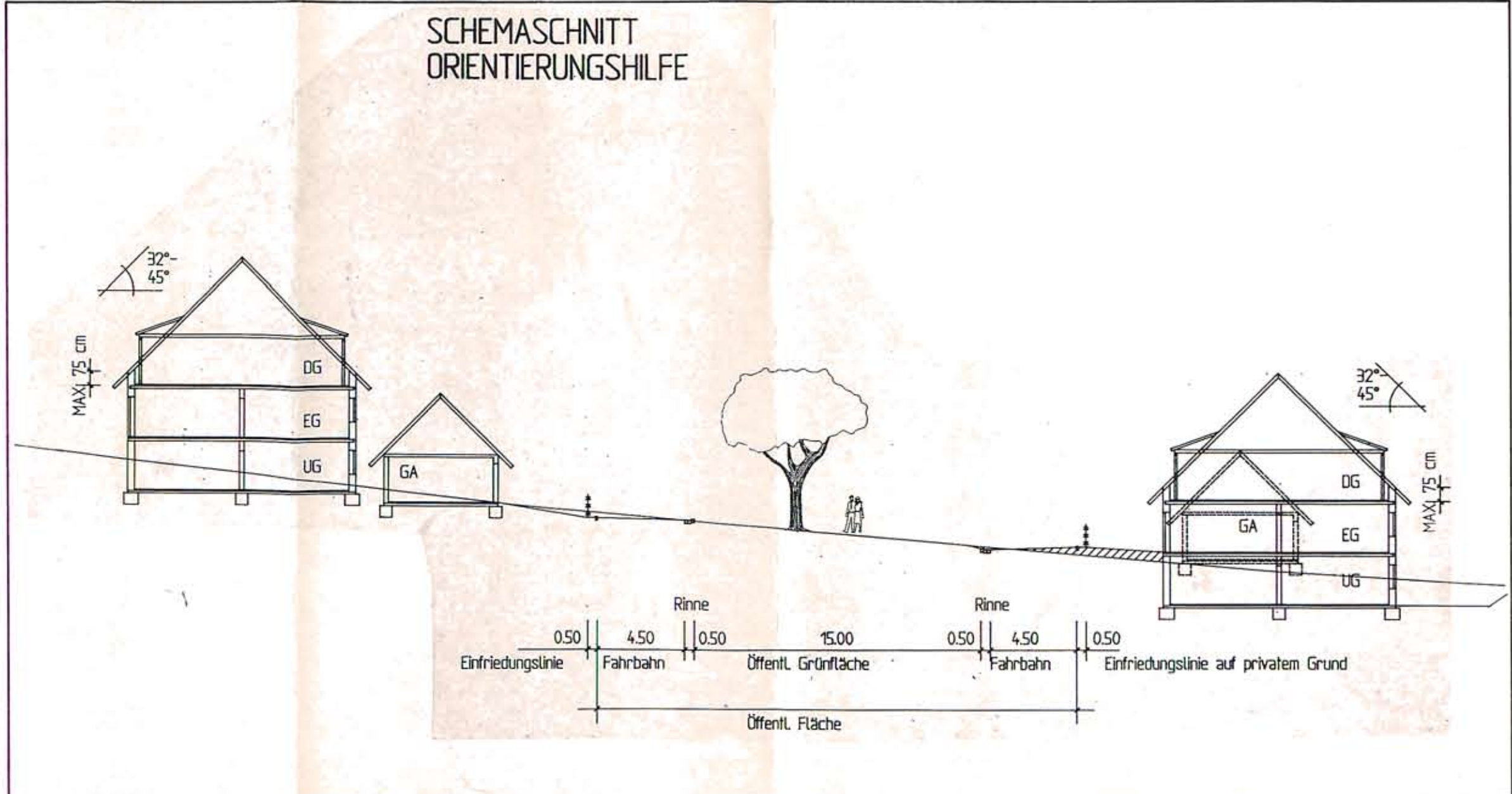
  1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 11.3. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 21. Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis z. B. 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauVO)
    - 25. Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,4 (§ 16 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)
    - 35.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauVO)
    - 36. Dachform
    - 36.1. Satteldach
    - 36.2. Walmdach
    - 36.3. Firstneigung
    - 36.3.1. vorgeschlagene Firstneigung
    - 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)
    - 7.1 für z. B.: Trafostation der EVO AG, Wertstoffsammlbehälter
  8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
    - 8.1 z. B. Gas, Wasser, Strom, unterirdisch
    - 8.2 Kanalisation, K-Abwasser, W-Frischwasser, HA-Hausanschluss (Leitungen im Bereich von fremden Grundstücken müssen durch Grundbesitzerbetroffene gesichert werden) S = Strom, hier: 20 kV Kabel
  9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - 9.1 Öffentliche Grünfläche mit Darstellung der Zweckbestimmung z.B. Kinderspielplatz
    - 9.2 Wege- oder straßenbegleitende Grünflächen
    - 9.3 Private Grünflächen
- B) WEITERE FESTSETZUNGEN
 

In Ergänzung der Planzonen werden folgende Festsetzungen getroffen:

PLANUNGSRECHTLICHER ART

  1. Zulässigkeit von Vorhaben
  11. Art der baulichen Nutzung
  - 11.1. Das Planungsgelände ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, zulässig sind die in § 4 BauVO genannten Vorhaben.
  2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundfläche in Sinne des § 19 Abs. 2 BauVO darf nicht überschritten werden. In allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt.

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)
  - 11.1. Die Erdgeschichtsbodenlinie wird durch örtliche Absteckung 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 Entwässerungskapazität. Bei der Bestimmung der Geschichtsbodenlinie ist darauf Rücksicht zu nehmen.
  - 11.2. Die Erhaltungspflichtigkeit des Untergeschosses ist in den Bauverträgen nachzuweisen. Entwässerungsanlagen mit Geländeschritt ist vorzuziehen.
  - Die Anbauhöhe des Gebäudes zum Kanal - im Freigebiet - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht rechtskräftig der Gemeinde. Schutzmaßnahmen sind: sowohl erforderlich, Baumerkmal - falls dies vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.
  - Höheangaben für die örtlichen Höhenfestlegungen sind die von Kreisbauamt getroffenen Angaben.
  - Die Bauarten sind außerdem nach dem Geländeprofil zu verstellen.
12. Anzahl der Vollgeschosse
  - 12.1. 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
  - 3.1. Die Erdgeschichtsbodenlinie wird durch örtliche Absteckung 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 Entwässerungskapazität. Bei der Bestimmung der Geschichtsbodenlinie ist darauf Rücksicht zu nehmen.
  - 3.2. Die Erhaltungspflichtigkeit des Untergeschosses ist in den Bauverträgen nachzuweisen. Entwässerungsanlagen mit Geländeschritt ist vorzuziehen.
  - Die Anbauhöhe des Gebäudes zum Kanal - im Freigebiet - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht rechtskräftig der Gemeinde. Schutzmaßnahmen sind: sowohl erforderlich, Baumerkmal - falls dies vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.
  - Höheangaben für die örtlichen Höhenfestlegungen sind die von Kreisbauamt getroffenen Angaben.
  - Die Bauarten sind außerdem nach dem Geländeprofil zu verstellen.
- 4.0. Grünordnungsfestsetzungen
- 4.1. Private Grünflächen
  - 4.1.1. 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 Laubbaum und je 100 qm Gartendfläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2. Öffentliche Grünflächen / Schutzbeplantzung
  - 4.2.1. Der vorhandene Baumbestand entlang des Fußweges ist zu erhalten, und ist offener, mind. 12 m breiter Grünstreifen, bestehend aus einheimischen bzw. eingebürgerten bodenständigen Bäumen und Sträuchern, herzuführen. Die aufgeführten Pflanzensorten aus Anhang Teil A, Ziff. 19.22 sind zu verwenden.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHER ART
  1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
    - 1.1. Außenfassaden
      - 1.1.1. Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb von zwei Jahren nach der Bezugseröffnung bzw. Benutzung mit einem Außenputz bzw. einer Fassadenbekleidung zu versehen. Hierbei ist auf unaufräumlige, übermäßige angrenzende Fassadengestaltung zu achten. Die Farbsetzungen können von der Gemeinde bzw. vom Landratsamt vorgegeben werden.
    - 1.2. Sockel
      - 1.2.1. 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 Skizzen festgesetzt.
    - 1.3. Dachform und Traufhöhe
      - 1.3.1. Die Dächer sind als Walmdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 32° bis 45° auszuführen.
      - Einseitige Dächer sind zulässig, ebenso Krüppeldächer mit max. Höhe = 75 cm. Als Krüppeldächer gilt der Abstand von Sparren mit Abkante Wand bis zur Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
      - Ulgende Dachflächenfenster dürfen insgesamt eine Größe von 15 m² nicht überschreiten.
      - In Baugelände sind als Bedachung nur heliotrope Ziegeldächer zulässig.
  2. Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen
    - 2.1. 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 unzulässig. Carports sind zulässig - sie sind zu begrünen.
    - In den Bauverträgen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 15 PKW - Stellplätze nachzuweisen.
    - Der Belag des Stauraumes von Garagen, sowie Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen sind so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.
  3. Werbeanlagen
    - 3.1. 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 weit in die Landschaft ragen.
  4. Einfriedigungen
    - 4.1. Als Einfriedigung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur senkrecht angeordnete, sockellose Holzpläne von max. 1,20 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.
    - An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken, sockellose Holzpläne, sowie Maschendrahtzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
    - Zäune müssen in Grün- oder Pflanzflächen eingebunden sein, befestigte Flächen dürfen max. auf 0,50 m an den Zaun heranführen.
    - Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigungslinie sind zu begrünen und zu unterhalten, bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.
  5. Natur- und Landschaftsschutz
    - 5.1. Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhen der nachbarlichen angrenzenden Vorhaben abzustimmen sind zu erhalten.
    - Die durch Straßen- und Wegebau entstehenden Einschnitte sind durch den an den Grundstücken zu dulden, wenn sie nicht in Plan dargestellt sind, so müssen sie hier unzulässig.
    - Sitzbänke an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen 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. ä. Anfallendes Dachflächenwasser soll, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, über Sickeranlagen (Schächte) dem Untergrund zugeführt oder gesammelt und für Gartenbau und Gießzwecke verwertet werden können.
    - Holzart:
      - 1. Auf die Niederschlagswassererhaltungsverordnung (NW-Fresh) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 und die Technischen



## BEBAUUNGSPLAN HEILIGERSDORF "HEILIGGRUND II"

Stadt: SESSLACH  
 Stadtteil: HEILIGERSDORF  
 Flurbereich: 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.	Aufstellungsbeschl. vom 26.07.1994
Vorwurf	04.04.1995	Scho.	Bilgungsbeschl. vom 13.06.2000
Entwurf	13.06.2000	Scho.	Satzungsbeschl. vom 19.09.2000
Entwurf	19.09.2000	Scho.	

Gemeinde: Entwerfer:

1. Bürgermeister: Grobheirath, den: 19. September 2000

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

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

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

6. Sichtdreiecke  
 Innerhalb 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  
 Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich sachgemäß gegen eindringendes Wasser zu sichern. Auf die Anwesenheit von Grundwasser ist bei der Freilegung von Grundwasser hinzuweisen. Eine Grundwasseranhebung soll nicht erfolgen. Für evtl. Drainierungen ist durch ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorflutort bzw. zum Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

10. Nachrichtliche Übernahme / Hinweise  
 10.1. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, daß sie überflügelt 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 Sesslach, Tel. 0951/40950, Fax: 0951/409530 gemeldet werden.  
 10.2. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß die Säule in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernspreckanlagen der Deutschen und der vorhandenen bzw. möglichen Kabeltrassen der EVO gepflanzelt werden. Sollen dieser Mindestabstand in Einzelstufen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen nach der Fernspreckanlagen der Deutschen Telekom und der EVO erforderlich.  
 10.3. Vorhandene Bebauungen, Leitungen, sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen / Flurstücksgrenzen sind nachrichtlich übernommen, unverändert und zur Halternahme durch nach Vergrößerungen nur bedingt geeignet.  
 10.4. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes.  
 Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muß gewährleistet sein und nachgewiesen werden.  
 10.5. Hinweis des staatl. Gesundheitsamtes.  
 Die Verwendung schadstoffarmer Heizungsanlagen wird empfohlen.

C VERFAHRENSVERMERKE  
 a) Der Stadtrat der Stadt Sesslach hat in der Sitzung vom 26.07.1994, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschl. 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 26.04.1995 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 II i. d. F. vom 13.06.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2000 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. § 9 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 angelegt. Das Landratsamt hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.  
 Coburg, den 10.10.2000  
  
 (Bürgermeister)

e) Das Landratsamt Coburg hat in Schreiben vom 27.11.2000 die erteilungsfreie Verankerung von Niederschlagswasser nicht genehmigt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 10.12.2000 gemäß § 12 BauGB erloschlich durch den Amtsblatt Nr. 15 vom 10.12.2000 nach dem Ausbau beantragt. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit 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 hinzuweisen worden.  
 Sesslach, den 10.10.2000  
  
 (Bürgermeister)