

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A Verbindliche Festsetzungen

1. Planungsrechtlicher Art

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 4 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 § 23 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Vorbehaltfläche für Straßenbau

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 BauNVO) **0,35**

Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 BauNVO) **0,50**

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 18 BauNVO) **zwingend**

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Hauptfirstrichtung mit Festlegung der Richtung der Gebäudeaußenseiten bei:

Satteldächern und Walmdächern

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Einfahrten zu den Garagen oder Stellplätzen (Stauraum) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Verkehrsfläche mit Begrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO) unterteilt in:

Fahrbahn

Gehweg

Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Öffentliche Grünfläche - Geholzschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

2. Bauordnungsrechtlicher Art

Satteldach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) **SD**

Walmdach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) **WD**

B Hinweise

Abwasserleitung (Hauptsammler)

Grundstücksgrenzen

vorhanden

neu vorgeschlagen

Flurstücksnummern

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN

vorhandene Wohngebäude

besondere bauliche Anlagen

Omnibuswartehalle

II WEITERE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtlicher Art

1. Zulässigkeit von Vorhaben

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO).

3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung und die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen und den Unter- und Übergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,5 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Die Bauvorlagen sind daher mit Geländeprofilen zu versehen.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Pflanzgebote

Zur Abschirmung der Wohngebäude gegenüber der freien Landschaft sind die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen mit Einzelbäumen und Baum- oder Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn (*Acer platanoides*), Linde (*Tilia parvifolia*), Platane (*Platanus acerifolia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) usw. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 3 m nicht unterschreiten.

Im übrigen sind auf jedem Baugrundstück mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm 1 Baum kommt. Dabei sind die Art. 43 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Bay. RS 400-1-7) zu beachten.

7. Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO ist auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird in der Weise eingeschränkt, daß Geräteschuppen nur an die Rückseite von Garagen angebaut werden dürfen. Sie dürfen nicht länger als 3 m und nicht breiter als die Garagen sein.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Erinnerungsmale, Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen.

B Bauordnungsrechtlicher Art (örtliche Bauvorschrift)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenputz

Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach der Bezugfertigkeit bzw. Benutzbarkeit mit einem Außenputz zu versehen. Zulässig ist ein Putz mit lebendiger Oberfläche. Alle Hauptfassaden sind vorzugsweise in "weiß" zu halten. Nur Schwerpunktflächen können farblich durch Putz, Klinker oder Natursteine gestaltet werden.

b) Sockel

Die Sockelhöhe darf nur bis 0,50 m über Gelände reichen. Sie darf außerdem nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.

c) Dach

Die Dächer sind als Walmdächer oder als Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 42° auszuführen. Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder Schieferarten zu verwenden. Die Dachfarbe ist durchwegs braun bis hellrot.

Die Dachkehlen sollen möglichst farblich der Dachfläche angepaßt werden.

Bei der Wahl der Dachform ist darauf zu achten, daß Hausgruppen (möglichst zwei oder mehrere) gleiche Dacharten erhalten.

2. Gestaltung der Stellplätze für Kfz

Die Stauräume vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperzung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden (Vorgärten) sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen sind nur heimische Bäume vorzusehen.

4. Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als Holzzaune in der Form von senkrechten Holzlatten auszuführen.

Die Holzer sind mit lasierenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Hinter diesen Holzeinfriedungen müssen dichtwachsende, winterharte Sträucher vorgesehen werden. Als Sicherung gegen den Gehweg sind Mauersockel mit ca. 20 - 30 cm Höhe anzuordnen. Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände errichtet werden. Weiterhin sind heimische Hecken als Grundstückseinfriedung zulässig.

III. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN VOM BEBAUUNGSPLAN

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des Art. 72 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-1) erteilt werden.

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 24.6.85 (BGBl. I S. 1144) erteilt werden.

IV. HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Durch die Festsetzung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gelten die §§ 4 und 12 bis 15 BauNVO als Bestandteile des Bebauungsplanes.

Die Höhendarstellung in der Bebauungsplanunterlage beruht auf einer Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 25.000 in den Maßstab 1 : 1.000. Sie kann daher nur Richtlinie für die Geländeverhältnisse sein. Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.

V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 20.04.1987 bis 20.05.1987 in der Stadtverwaltung Seßlach öffentlich ausgelegt. Der Auslegungszeitraum wurde durch Veröffentlichung im gemeindlichen Mitteilungsblatt bekannt gemacht.

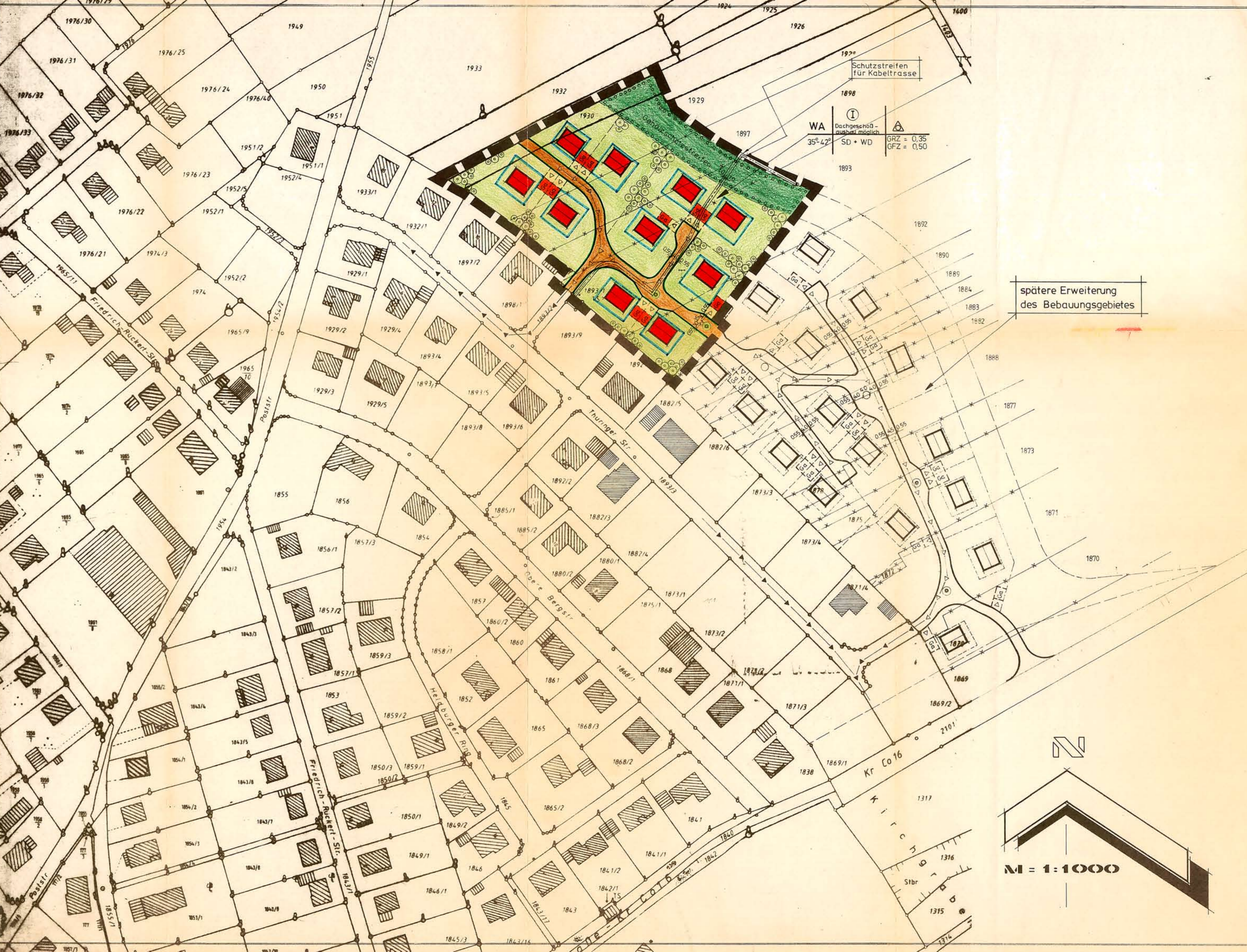
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 02.11.1988 gemäß § 10 BauNVO als Satzung beschlossen.

Seßlach, den 10. März 1989
 Stadt Seßlach
 1. Bürgermeister
 Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom Az. ... Anzeigevorgelegt.
 Coburg, den Landratsamt Coburg

Der genehmigte Bebauungsplan wurde zusammen mit der Begründung gemäß § 12 BBauG vom 04.04.1989 in der Stadtverwaltung Seßlach öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind durch Veröffentlichung im gemeindlichen Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 12.04.1989 rechtsverbindlich geworden.
 Seßlach, den 14.04.1989



BEBAUUNGSPLAN

STADT

SESSLACH

KR. COBURG

LINDACH-STIEG-NORD II

M = 1:1000

| GEÄNDERT AM | DURCH GEM. R. BESCHLUSS VOM | GEÄNDERT VON | BEMERKUNGEN |
|-------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| 10.12.1985 | | GR | |
| | | | |
| | | | |

PLANFERTIGER :

DIP.-ING. R. GUNTZEL
 INGENIEURFÜR VERKEHRSSYSTEME
 8633 WIESENFELD/COB.

WIESENFELD, DEN 25.6.1986