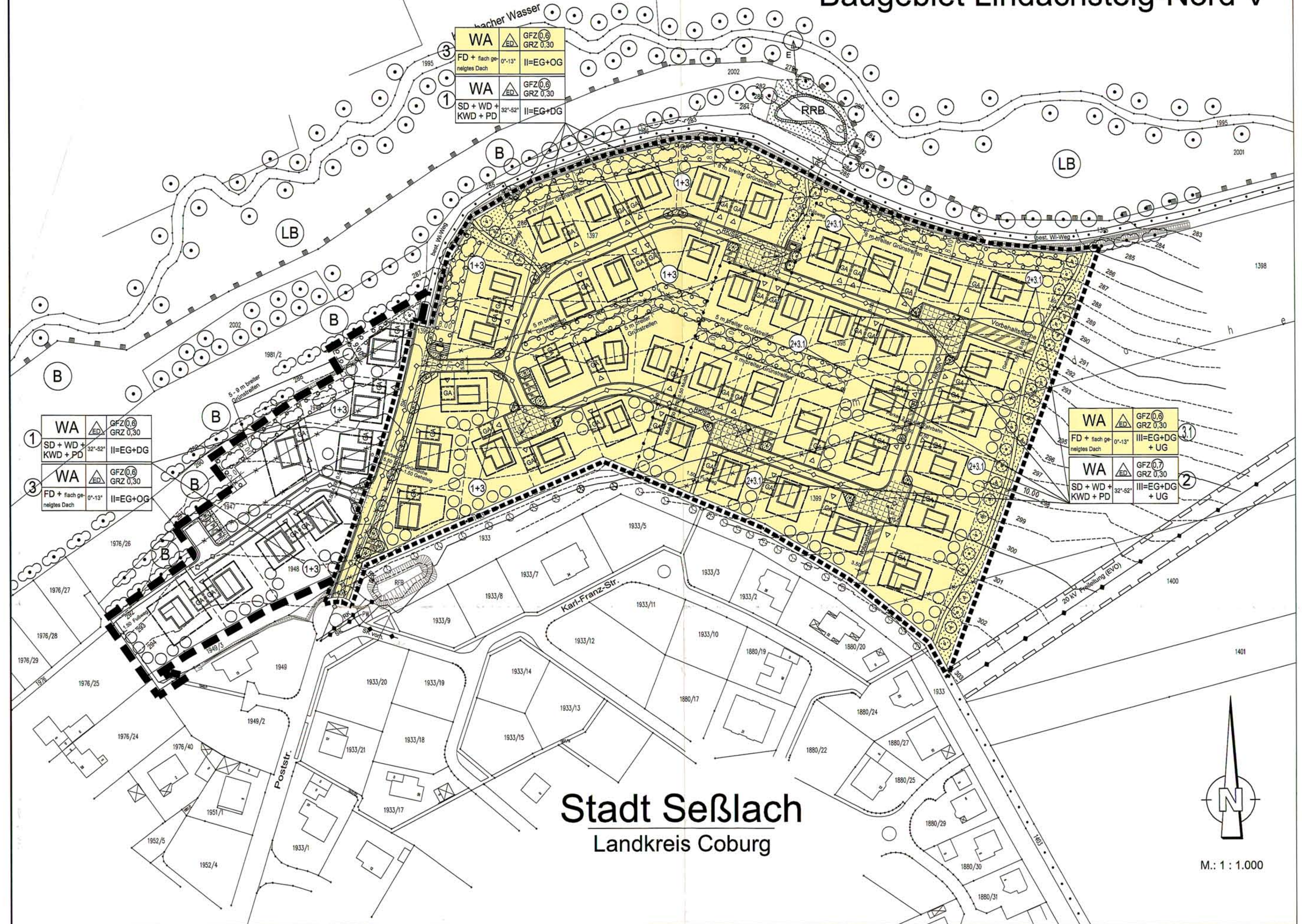


Baugebiet Lindachsteig-Nord V



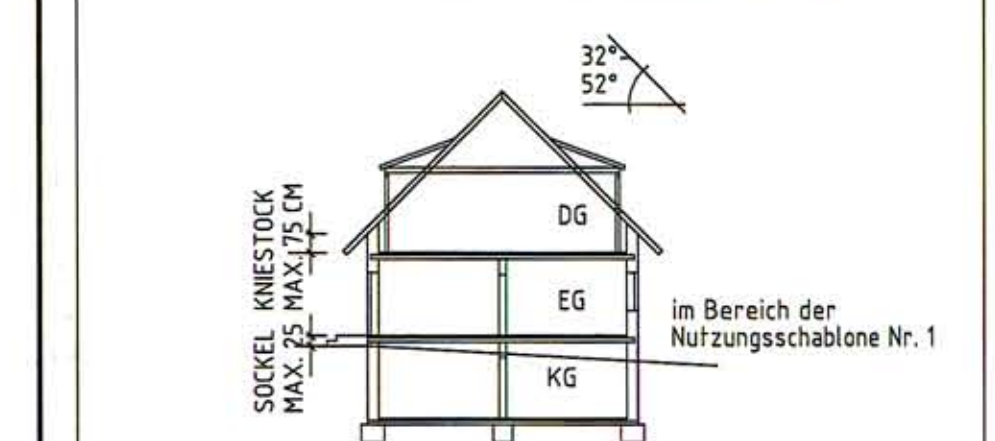
Stadt Seßlach
Landkreis Coburg

M. 1: 1.000

LEGENDE als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

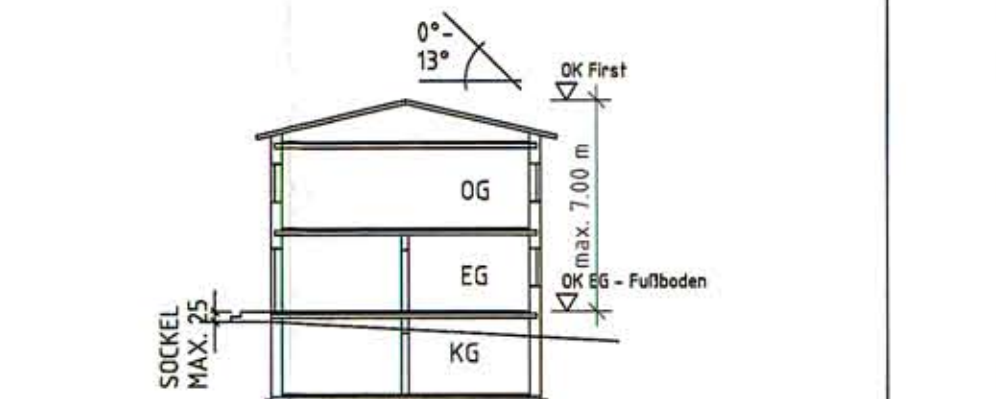
- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILIGEN ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDE FASSUNGEN.
das Baugesetzbuch (BauGB)
das Bauordnungsverfahren (BauNVO)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
die Bayerische Bauordnung (BayBO)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- 0.2 NUTZUNGSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBUNDLICHEN FESTSETZUNGEN)
a) Art der baulichen Nutzung
b) Bauweise
c) Dachform
d) Dachneigung
e) Zahl der Vollgeschosse
f) Grundflächenzahl
g) Geschossflächenzahl
h) lfd. Nr. der Nutzungsschablone
- A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ 0,30
GFZ 0,7
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
EG = Erdgeschoss + DG = ausgebauter Dachgeschoss + UG = Untergeschoss (nur im Bereich von stelten Hangneigungen)
II im gesamten Bereich sind zusätzlich zulässig:
EG + DG = Obergeschoss - jedoch nur mit flach geneigten Dächern oder Flachdach
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
II im gesamten Bereich sind zusätzlich zulässig:
EG + DG = Obergeschoss - jedoch nur mit flach geneigten Dächern oder Flachdach
SD + WD + KWD + PD Dachform: Satteldach + Walmdach + Krüppelwalmdach + versetztes Pultdach
Dachneigung 32° - 52°
FD + flach geneigtes Dach
max. 1,00 m
3. 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 mind. 5,00 m aufweisen.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingeklinkt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
Die Bauvorlagen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen.
Stellplätze sind auch als Carports innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind zu begrünen.
Der Belag des Stauraumes vor Garagen, sowie Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen auf privatem Grund dürfen nicht asphaltiert werden, sondern sind so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann (mögliche Befestigung mit Kies, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Grasfuge, o. ä.).
Den öffentlichen Verkehrsflächen darf von privatem Grund kein Oberflächenwasser zugeführt werden.
4. Einfriedungen
Als Einfriedung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur senkrecht angeordnete, sockellose Holzläufe von max. 1,20 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.
An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken, sockellose Holzläufe, sowie Maschendrahtläufe ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
Bei Grundstückszufahrten muss die Einfriedung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt freigeblieben werden.
5. Natur- und Landschaftsschutz
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. Pflastersteine mit Grasfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, o. ä.).
Unverschnittenes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern verortet oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargrundes anzuschließen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.
Die durch den Straßen- und Wegbau entstehenden Böschungen sind auch dann an den Grundstücksgrenzen zu dulden, wenn sie nicht im Plan dargestellt sind. Stützmauern sind hier unzulässig. Stützmauern an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
Die Verwendung von Kunststeinen und chemischen Spritzmörteln ist - außer im Notfall (z. B. akuter Befall eines Obstbaums durch Blattläuse) - unzulässig. Ordnungsgemäß bewirtschaftete Kompostierungsanlagen für im Haushalt anfallende organische Stoffe sind zulässig.
Tümpel und Gräben sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten. Der Wasserabfluss der Gräben darf durch Zäune, Mauern, etc. nicht behindert werden.
6. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 u. Art. 7 BayBO einzuhalten. Garagen mit Nebenräumen sind im Rahmen der Art. 6 und 7 BayBO als Grenzgebäude erlaubt.
Nebengebäude sind bis zu einer max. Nutzungsfäche von 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.
7. Grünordnungsfestsetzungen
7.1. Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelblöcke und Baumgruppen zu gliedern. Obstbäume und heimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen.
Jede 20 qm privater Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbau- oder Obstbaum wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 7.4. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Befestigung durch den Grundstückseigentümer wird innerhalb von 1 1/2 Jahren nach Baubeginn zur Pflicht gemacht. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden.
7.1.1. Grünstreifen auf privater Fläche zur Durchgrünung des Baugebietes
Im mittleren, durch Planzeichen Ziff. 13.2.1 der PlanZV gekennzeichneten Bereich sind auf privatem Grund zur hinteren Grundstücksgrenze ein 6 m breiter Grünstreifen, bestmögk mit Sträuchern wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 7.4., zur Durchgrünung des Baugebietes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.1.2. Pufferzone auf privater Fläche an der Nord- und Westseite des Baugebietes
Zu den bestehenden Biotopen und Heckenstreifen ist auf privatem Grund ein 5 - 8 m breiter Pufferstreifen durch Planzeichen Ziff. 13.2.1 der PlanZV festgelegt. Dieser Grünstreifen ist durch eine lockere Befestigung mit Sträuchern oder Obstbäumen entsprechend nachfolgender Pflanzliste Ziff. 7.4. von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu bepflanzen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
7.1.3. Oberflächen auf privatem Grund
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Deshalb ist die Befestigung von Hofflächen, Garagenöffnungen und PKW-Stellplätzen mit Rasengittersteinen, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge- und versickerungsfähigem Unterbau) zwingend erforderlich. Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig.
7.1.4. Schutz des Oberbodens
Aufschüttungen und Abräuberungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltet wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abräuberungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 19818 zu wiederherstellen und zu sichern.
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Metern mit 3,00 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.
7.2. Pflanzgebot
Die Eigentümer werden nach § 178 BauGB durch Beschuld verpflichtet, ihre jeweiligen Grundstücke innerhalb von 1 1/2 Jahren ab Baubeginn nach den Festsetzungen des Grünordnungsplans zu entwickeln und zu bepflanzen.
7.3. Öffentliche Grünflächen
Die straßenbegleitenden Grünflächen und die Freiflächen der Grünzüge sind durch Einzelblöcke, Baumgruppen und Obstbäume wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 7.4. zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Grünzügliche Heckenpflanzung ist zu vermeiden. Die Fläche ist als ein- bis zweischichtige Hecke anzulegen und zu pflegen. Der Standort der Bäume im Plan kann variieren und ist nur stinngemäß zu verstehen.
Die Wisenflächen sollen nur zwei bis drei mal im Jahr gemäht werden. Einsetz mit standortgerechter Wiesenmischung.
Der 10 m breite Baugebietesabschluss nach Osten hin ist mit heimischen und standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand von 4 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist einzuhalten. Eine lückenhafte Heckenpflanzung ist zu vermeiden. Die Fläche ist als ein- bis zweischichtige Hecke anzulegen und zu pflegen. Der Standort der Bäume im Plan kann variieren und ist nur stinngemäß zu verstehen.
7.4. Pflanzliste für private und öffentliche Grünflächen
Elastriden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
Großkronige Bäume:
Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelstellung
Hochstämmige ab Stammumfang 6 - 10 cm
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Malus regia Esche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Eiche
Aesculus hippocastanum Roßkastanie
Kleinkronige Bäume:
Sorbus aria Mehlebeere
Sorbus intermedia Schwedische Mehlebeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Carpinus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenerkirsche
Malus sylvestris Holzapfel
Pyrus pyrastar Wildbirne
Sträucher und Gehölze:
Cornus sanguinea Harttriegel
Cornus avellana Haselnuss
Viburnum opulus Korb-Cornus
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Salix purpurea Purpurweide
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunde-Rose
Rosa arkensensis Acker-Rose
Sambucus nigra Holunder
Carpinus betulus Hainbuche
Ligustrum vulgare Liguster
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Fraxinus alnus Faulbaum
Obstbäume:
Bäume im Abstand von 8 - 10 m: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Walnuss, Hochstämmige oder Halbstämme, geeignete Sorten:
Apfel lfd.: James Grieve, Jakob Fischer, Kalco, Weißer Klarapfel, Roter Astrachan, Chariemsky

SCHEMASCHNITT ORIENTIERUNGSHILFE



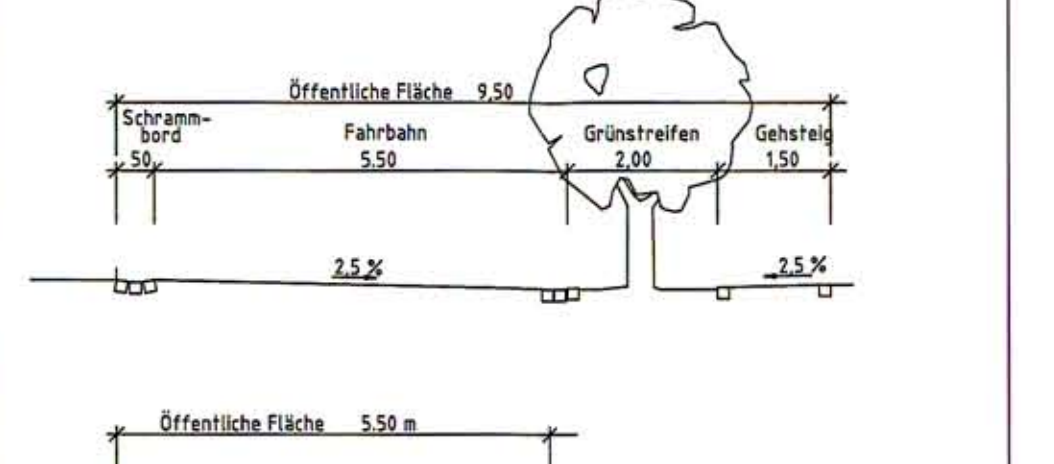
SCHEMASCHNITT 1

SCHEMASCHNITT FLACHDACH ODER FLACH GENEIGTES DACH 0° - 13°



SCHEMASCHNITT 2

Querschnitt Erschließungsstraße



SCHEMASCHNITT 3

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "LINDACHSTEIG-NORD V"

Stadt: SESSLACH

Gemarkung: SESSLACH
Flurgebiet: AM LINDACHER STEIG
Landkreis: COBURG
Reg. Bez.: OBERFRANKEN

Darstellung: LAGEPLAN
LEGENDE
SCHEMASCHNITT
GRÜNORDNUNGSPLAN

Beilage:
Plan-Nr.:
Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Entwurf	08.05.07	Schö	Änderungsbeschluss vom 08.05.2007
Entwurf	08.05.07	Schö	Satzungsbeschluss vom 03.07.2007

Gemeinde: Entwurfsverfasser:

1. Bürgermeister: James Grieve, Jakob Fischer, Kalco, Weißer Klarapfel, Roter Astrachan, Chariemsky

Seßlach, 20.07.2007

Weitraudsdorf, 03. Juli 2007