

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Dachneigung (Art. 107 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) 22°-32°

Verbindliche Festsetzungen

1. Planungsrechtlicher Art

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 3 BBauG)

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

Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsfäche mit Begrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) unterteilt in

Fahrbahn  
Gehweg

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

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG, § 18 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

Hauptfirstrichtung mit Festlegung der Richtung der Gebäudeaußenseiten bei

Satteldächern und Walmdächern

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)

Einfahrten zu den Stellplätzen oder Garagen (Stauraum) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)

Nutzungsschablone, in der verschiedene Planzeichen zusammengefasst sind

2. Bauordnungsrechtlicher Art

Satteldach oder Walmdach (Art. 107 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Abwasserleitung (Hauptsammler)

Grundstücksgrenzen vorhanden

Flurstücksnummern 262

Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

vorhandene Wohngebäude

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) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauweise

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

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich durch die Baugrenzen festgelegt. Fehlt die Einzeichnung von Baugrenzen (z.B. bei vorhandenen Gebäuden) gelten die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung und die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

5. Garagen

Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen

Böschungen sind von Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. An Stelle der Böschungen können Stützmauern bis zu 0,8 m Höhe entsprechend den örtlichen Bauvorschriften über Einfriedungen hergestellt werden. Sie sind aus einheitlichem Werkstoff herzustellen. Die Mauerkronen sind mit herabhängenden Gehölzen zu bepflanzen.

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuherern

Die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen und in den Bebauungsplan eingezeichneten Bäume sind dauernd unversehrt zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben usw. sind in einem Bereich von 3,5 m im Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

8. Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen im Sinne der Pläneinzeichnung zu gliedern. Einheimische Bäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn (Acer platanoides), Linde (Tilia parvifolia), Platane (Platanus acerifolia), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur) usw.

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens so viele Bäume nach Abs. 1 zu pflanzen, daß (einschließlich der vorhandenen) im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm 1 Baum kommt. Dabei sind die Art. 71 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9.6.1899 zu beachten.

9. Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf den 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 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Schaukästen) zugelassen.

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

1. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenputz

Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach der Bezugsmöglichkeit bzw. Benutzbarkeit mit einem Außenputz zu versehen. Zulässig ist ein Putz mit lebendiger Oberfläche. Alle Hauptfassaden sind vorzugsweise in "weiß" zu halten. Nur Schwerpunktfächen können farbig durch Putz, Klinker oder Natursteine gestaltet werden. Dabei dürfen nur folgende Farbtöne in einem maximalen Verhältnis von 1:3 zur Gesamtoberfläche verwendet werden:

RAL 1014 creme  
RAL 3009 oxidrot  
RAL 6011 masch.grün

RAL 8001 braun  
RAL 7030 grau

b) Dach

Die Dächer sind als Walmdächer oder als Satteldächer mit einer Neigung von 22° bis 32° auszuführen. Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder Schieferarten zu verwenden. Die Dachfarbe ist durchwegs dunkelbraun bis anthrazit zu halten.

Die Dachkehlen sollen möglichst nicht sichtbar sein oder zumindest farblich der Dachfläche angepaßt werden.

2. Gestaltung der Zufahrten zu den Garagen

Die Stauräume vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schilgäulen und dergleichen ist unzulässig.

Eine Einzäunung ist nur dann zulässig, wenn die Entfernung zwischen dem Zaun und der öffentlichen Verkehrsfläche mehr als 6 m beträgt.

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 wird empfohlen, nur heimische Bäume vorzusehen.

4. Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Die Hölzer müssen mit lasierenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Hinter diesen Holzeinfriedungen sollten dichtwachsende, winterharte Sträucher vorgesehen werden. Als Sicherung gegen den Gehweg sind Sockel mit ca. 20 - 30 cm Höhe anzuordnen.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (Art. 1 BayStrWG) dürfen einschließlich lebender Hecken eine Höhe von 110 cm, gemessen von der Gehsteigoberkante am Fahrbahn- bzw. Gehwegrand nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände errichtet werden.

III. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN VOM BEBAUUNGSPLAN

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des Art. 88 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513) erteilt werden.

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. 1 S. 341) erteilt werden.

IV. HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBI. 1 S. 1237).

V. VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 14.2.1977 bis 14.3.1977 in der Stadtverwaltung Seßlach öffentlich ausgelegt. Der Auslegungszeitraum wurde durch Anschlag an den Ortstafeln am 31.1.1977 bekanntgemacht.

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.3.1977 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Seßlach, den 28.3.1977

Landratsamt Seßlach

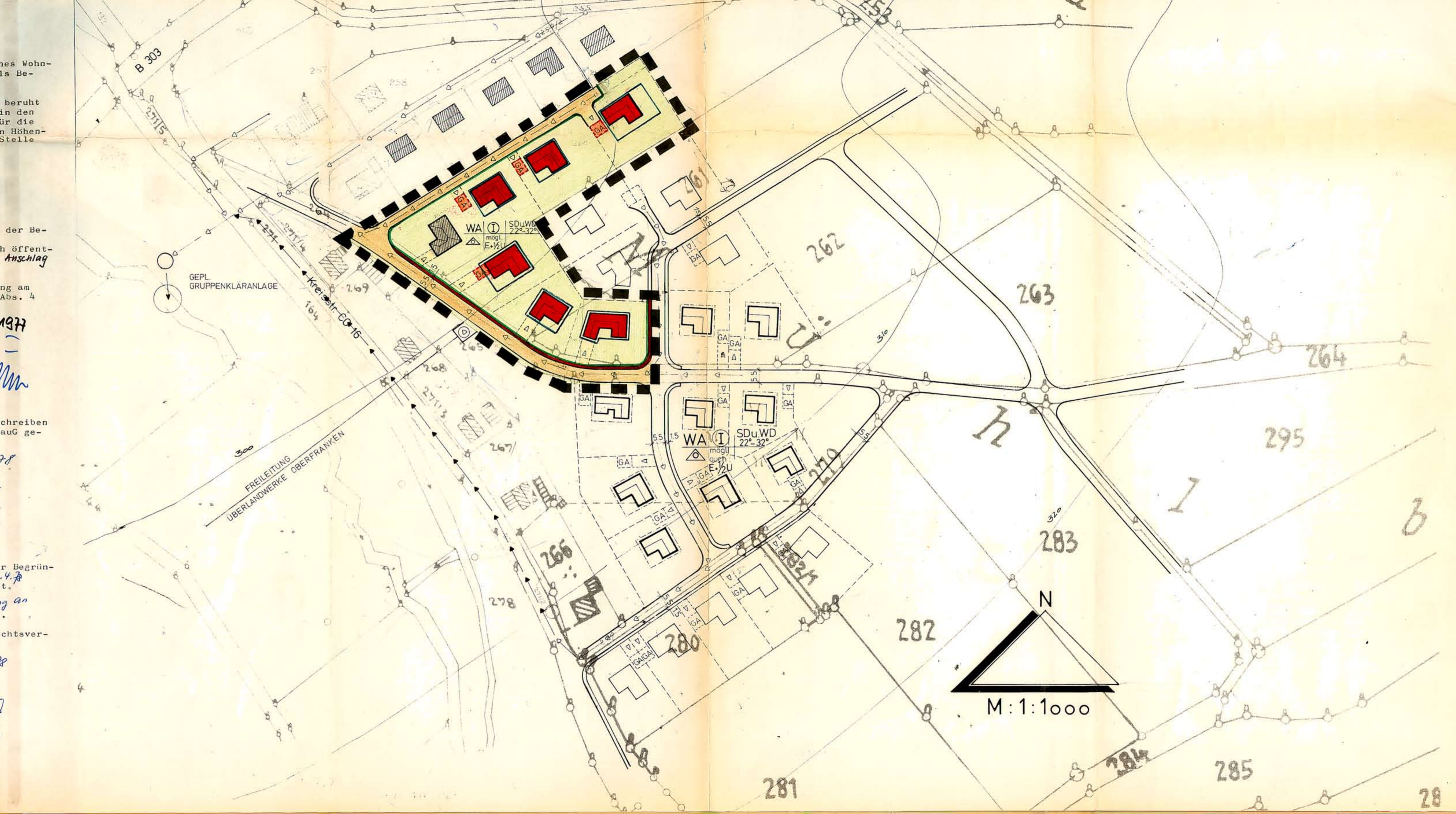
Coburg, den 14.1.78  
Landratsamt Coburg

Der genehmigte Bebauungsplan wurde zusammen mit der Begründung gemäß § 12 BBauG vom 29.3.78 bis 16.4.78 in der Stadtverwaltung Seßlach öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind durch Anschlag an den Ortstafeln bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 29.3.78 rechtsverbindlich geworden.

Seßlach, den 3.4.78

Stadt Seßlach  
im Auftrag



BEBAUUNGSPLAN

"MÜHLBERG"

STADT : SESSLACH

OT. : OBERELLDORF

LKRS. : COBURG

M:1:1000

PLANFERTIGER:

WIESENFELD, DEN 3.11.1975