1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Der Bebauungsplan beruht auf

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - BayRS 2132-1-I- i.d.F. des Änderungsgesetzes vom 28.6.1990 (GVBl. S. 213)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

1.2 Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

1.3 Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2 PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1 für die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1.1 planungsrechtlicher Art

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	WA
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)	A
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)	
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)	
Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)	GRZ
Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO)	I
Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig Kniestock von max. 0,75 m Höhe möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO)	DG
Kellergeschoß (Untergeschoß) talseitig nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO)	1/2 UG
Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)	GFZ
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
Hauptfirstrichtung	
Fläche für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Ga
Einfahrten zu den Garagen (Staurum) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	P
Verkehrsfläche mit Begrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB unterteilt in	
Fahrbahn	
Gehweg	
Führung der Abwasserleitung (Hauptsammler) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
Private Fläche, auf der die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes zur Pflicht gemacht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	

2.1.2 bauordnungsrechtlicher Art

Satteldach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	SD
Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	38°-45°

2.2 für die in den Bebauungsplan aufgenommenen Bestandsangaben und Hinweise

Grundstücksgrenzen	
vorhanden	
neu vorgeschlagen	
Flurstücksnummern	123
vorhandene Wohngebäude	
Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN	320
Böschungen	

3 ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 planungsrechtlicher Art

3.1.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben allgemein zulässig.

3.2 bauordnungsrechtlicher Art

3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenputz

Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit 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 farbig durch Putz, Klinker oder Natursteine gestaltet werden.

b) Dach

Zur Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine und Schieferarten zu verwenden.

Die Dachflächen sind in den Farbtönen schiefer, anthrazit, dunkelbraun oder rot zu halten.

Die Dachkehlen sollen möglichst farblich der Dachfläche angepaßt werden.

4 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Von den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB erteilt werden.

5 HINWEISE

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind alle auftretenden vor- oder frühgeschichtlichen Funde unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Zur Rückführung des Niederschlagswassers in den Grundwasserkreislauf wird empfohlen, die Grundstückszufahrten und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Bei versickerungsfähigem Untergrund sollte das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten sowie weitgehend unverschmutztes Wasser von Hofflächen möglichst nicht in die Kanalisation geleitet, sondern über Sickeranlagen (Schächte / Gräben) dem Untergrund zugeführt werden.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist und/oder Grundwasser ansteht, ist bei Mischsystem ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten geeigneten Vorfluter bzw. bei Trennsystem eine Ableitung zum nächsten geeigneten Regenwasserkanal zu schaffen.

Es wird empfohlen, für die Beheizung der Gebäude nur schadstoffarme Systeme zu installieren.

6 VERFAHRENSVERMERKE

6.1 Aufstellungsbeschluß und dessen Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat am 9.10.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.10.90 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Seßlach bekanntgemacht.

6.2 Vorzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung der Bürger und die Erörterung der Planung erfolgte in der Zeit vom 29.10. bis 29.11.1990 im Rathaus der Stadt Seßlach, Zimmer Nr. 3.

Auf den Erörterungszeitraum wurde am 25.10.90 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Seßlach hingewiesen.

In der genannten Zeit bestand außerdem Gelegenheit zur schriftlichen und mündlichen Äußerung.

6.3 Vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 24.9.91 beteiligt.

6.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 13.8.91 wurde zusammen mit der Legende vom 13.8.91 und der Begründung vom 13.8.91 in der Zeit vom 27.8. bis 27.9.91 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Seßlach am 16.8.91 öffentlich bekanntgemacht.

6.5 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 5.8.91 von der Planauslegung benachrichtigt.

6.6 Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

Der Stadtrat hat den Bebauungsplanentwurf am 21.1.92 als Satzung beschlossen.

Seßlach, den 22.01.1992
Stadt Seßlach

Dressel
1. Bürgermeister

6.7 Anzeigeverfahren (§ 11 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde am 26.02.1992 dem Landratsamt Coburg gemäß § 11 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 ZustVBauGB vom 7.7.87 (FN BayRS 213-3-1) angezeigt.

Das Landratsamt Coburg hat zum Abschluß des Anzeigeverfahrens mit Schreiben vom 11.06.1992 Az. 640-0/124-40324 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Coburg, den
Landratsamt Coburg

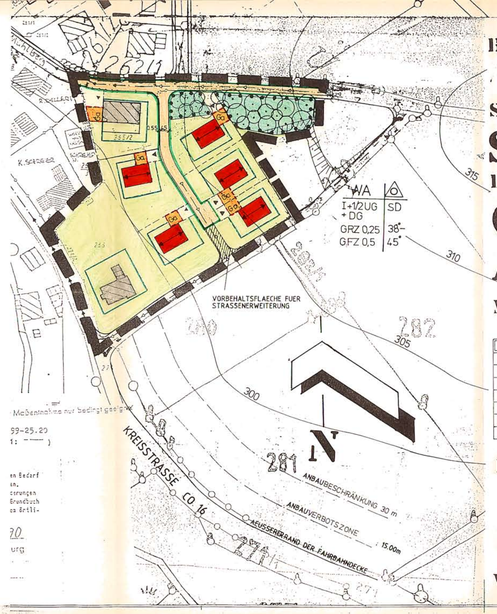
6.8 Inkrafttreten (§ 12 Abs. 1 BauGB)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 02.07.1992 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Seßlach öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 02.07.1992 in Kraft getreten.

Seßlach, den 28.07.1992
Stadt Seßlach

Dressel
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN - ERWEITERUNG

STADT
SESSLACH
LKRS. COBURG
OBERELLDORF AM MUEHLBERG

M 1 : 1000

GEÄNDERT AM	LT. GEM. BESCHL. VOM	GEÄNDERT VON	BEMERKUNGEN
13.08.1991	23.07.1991	Gr	
20.11.1991		Gr	

PLANFERTIGER:

DIPL.-ING. R. GUNTZEL
INGENIEURBÜRO
8631 WIESENFELD/CBG.

WIESENFELD, DEN 26.9.1990