



WA	I+DG	
0	SD/WD 38°-45°	GRZ=0,4 GFZ=1,2

Teil B Textteil

Legende zum Bebauungsplan
'Am Reckenberg Teil II'
im Stadtteil Gemünda der Stadt Seßlach

I Zeichenerklärung

- Grenze des baulichen Geltungsbereichs
- ▨ Bestehende Wohngebäude
- ▩ Bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude
- ▧ Geplante Wohngebäude mit Firstichtung
- ▦ Geplante Garagen mit Zufahrt
- WA 0/4
1/2
3/0
38°-45°
0
I+DG
Allgemeines Wohngebiet nach Par.4 BauNVO
Grundflächenzahl
Geschwindigkeit
Zulässige Dachformen, Satteldach
Zulässige Dachneigung
offene Bauweise
Maßstab (Nutzung, Zahl d. Vollgeschosse d. Hausbaufl. etc.)
- Bauweise (vorrangig gilt die Abstandsflächen-
regelung der Bauordnung)
- Straße mit Grenzlinienmaße
Straßenbegrenzungslinie
- 1571
— Flurstücksgrenze
— vorgeschlagene Grundstücksgrenze
— vorhandene Grundstücksgrenze
— aufzufassende Grundstücksgrenze
— zu pflanzende Bäume/Heckensystem
— zu pflanzendes Strauch-/Zaunsystem
— zu erhaltende Bäume
- öffentliche Grünfläche
— bepflanzte Böschung
- private Grünfläche
- Ver- und Entsorgungsleitungen
— Hauptwasserleitung (alt. Zusatz V)
— Hauptabwasserleitung (alt. Zusatz A)

II Textliche Festsetzungen A Planungsrechtlicher Art

1. Zulässigkeit von Vorhaben
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in Par. 4 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben allgemein zulässig (Par. 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienwohnhäuser (Par. 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO).
3. Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstichtung und die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzelheiten im Bebauungsplan anzuordnen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß Par. 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen, Entwässerung
Die Erdgeschosßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,5m über dem bestehenden Gelände festgesetzt (gemessen auf Höhe des Hauseinganges). Die Bauvorlagen sind daher mit Geländeprofilen zu versehen. Als Rückstauenebene für die Abwasserbeseitigung gilt die Oberkante Straße auf Höhe der Hauseingangstür. Tals der Straße gelegene Gebäude sind so höhenmäßig anzulegen, daß die Abwässer in den Gemeindekanal eingeleitet werden können. Eventuell erforderliche Pumpeinrichtungen sind zu Lasten des Bauwerbers zu errichten und zu betreiben. Die Wohngebäude sind gegen Rückstau mit doppelten Rückstauverschlüssen auszustatten. Die Geländeschnitte zum Bebauungsplan werden als verbindliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Stellplätze und Garagen
Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Es werden Einzel- und Doppelgaragen zugelassen. Garagen sind mit einem Satteldach mit 30° Dachneigung zu versehen.
6. Pflanzgebote
Zur Abschirmung der Wohngebäude gegenüber der freien Landschaft sind die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen mit Einzelbäumen und Baum- oder Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Hochwachsene einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden:
Ahorn (Acer Platanoides)
Linde (Tilia Parvifolia)
Eberesche (Sorbus Aucuparia)
sowie alle einheimischen Obstbaumarten (s. auch Pflanzliste d. Landratsamtes Coburg). Der bestehende Baumbestand darf nur im unmittelbar durch die Bauarbeiten benötigten Bereich entfernt werden. Im Gärten sind auf jedem Baugrundstück mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm 1 Baum kommt.



AUSZUG A. D. TOPOGRAPHISCHEN KARTE M 1:25000

Dabei sind die Art. 43 ff. des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (BayRS 400-1-7) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, daß bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5m von den Leitungen der Telekom einzuhalten ist. Andernfalls sind Vorkehrungen zum Schutz der Kabeltrasse zu treffen.

7. Nebenanlagen
Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach Par. 14 Abs. 2 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 3m und nicht breiter als die Garagen sein. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in Par. 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 Bezugsfertigkeit des Bauwerkes mit einem Außenputz zu versehen. Zulässig ist ein Putz mit glatter Oberfläche. Alle Hauptfassaden sind vorzugsweise in gedecktem Weiß zu halten. Nur Schwerpunktfassaden können durch farbigen Putz, Klinker oder Natursteine gestaltet werden.
b) Sockel
Die Sockelhöhe darf nur bis 0,5m über OK Gelände reichen, gemessen auf Höhe des Hauszuganges. Sie darf weiterhin nur bis zur Oberkante des Erdgeschosßfußbodens reichen.
c) Dach
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckung sind Ziegel und Betonachsteine in rotbrauner bzw. ziegelroter Farbe zu verwenden. Die Dachziegel sollen möglichst farblich der Eindeckung angeglich werden. Das sichtbare Anbringen von SAT-Antennenanlagen ist nicht gestattet. Ebenfalls unzulässig ist das sichtbare Aufstellen von Einzelflüssiggasbehältern (Zentralversorgung vorhanden).
2. Gestaltung der Stellplätze für KfZ
Die Stauräume vor den Garagen sind stets zur Straße hin offen zu halten. Eine Absperrung mit Ketten, Schlagbäumen und anderen Maßnahmen ist unzulässig.
3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden (Vorgärten) sind landschaftsgärtnerisch als Rasen- oder Blumenwiesen mit lockerer Stauden- und Buschbepflanzung anzulegen. Als Baum- oder Buschbepflanzung sollen nur einheimische Gehölzarten zur Verwendung kommen (s. auch II.6.).
4. Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen
Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden. An deren Stelle sollten dichtwachsene, winterharte Sträucher vorgesehen werden. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände errichtet werden. Es sind Holzstaketenzäune bis zu einer Höhe von 1,10m zulässig.

III Ausnahmen und Befreiung vom Bebauungsplan

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der Bayerischen Bauordnung erteilt werden. Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des Par. 31 Abs. 1 u. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. d. Bek. v. 8.12.1986, BGBl. I S. 2253, geändert v. 25.7.1988, BGBl. I S. 1093, erteilt werden.

IV Hinweise

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bek. v. 23.11.1990 (BGBl. I S. 132). Durch die Festsetzung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet WA gelten die Par. 4 und 12 bis 15 BauNVO als Bestandteile des Bebauungsplanes. Die Höhendarstellung in der Planunterlage basiert auf einer Vergrößerung aus dem Maßstab 1:25000 und kann daher nur Richtlinie für die Geländebeziehungen sein. Die genauen Höhenverhältnisse sind von einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.

V Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der Begründung gemäß Par. 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11.1993 als einschlägige Stadtverwaltung Seßlach öffentlich ausgestellt. Der Auslegungstermin wurde durch örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt vom 5.11.93 veröffentlicht.

Seßlach, den 08.06.1993
Siegelabdruck
Unterschrift der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 19.04.1993 gemäß Par. 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Seßlach, den 09.06.1993
Siegelabdruck
Unterschrift der Bürgermeister

Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 27.4.93, 640-01/2 Nr. 147-42 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (Par. 11 Abs. 1 V. mit Abs. 3 S. 1 BauGB).
Coburg, den 12. AUG. 93
Siegelabdruck
Landratsamt Coburg
Regierungsrat z. A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 27.5.93 im Amtsblatt der Stadt gemäß Par. 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Seßlach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen der Par. 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 2 BauGB, sowie auf Par. 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 27.5.93 in Kraft getreten.

Seßlach, den 08.06.1993
Siegelabdruck
Dressel, 1.Bgm.

Bebauungsplan Stadt Seßlach Stadtteil Gemünda Am Reckenberg Teil II

Allgemeines Wohngebiet

Planung:
Ingenieurbüro
Dipl. Ing. H.-D. Göhring
Hirtenhof 15, 8638 Meeder
Tel. 09566/8141, Fax 8194

gezeichnet am	von	Bemerkung
28.7.1992		
geändert am		

Meeder, 17.5.93