



Dabei sind die Art.43 ff. des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (Bay.Rs 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.

Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.5.94 gemäß Par. 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Seßlach, den 25.05.94
 Siegelabdruck
 Unterschrift, der Bürgermeister

Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 27.5.94 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (Par.11 Abs.1 IV. mit Abs.3 S.1 BauGB).

Coburg, den
 Siegelabdruck
 Landratsamt Coburg

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 27.5.94 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 27.5.94 in Kraft getreten.

Seßlach, den 28.05.94
 Siegelabdruck
 Unterschrift
 Dressel, 1.Bgm.

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 Schwerpunktfächen 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 Hauszugangs. Sie darf weiterhin nur bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.
 c) Dach
 Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 38°-45° auszuführen. Als Dachbedeckung sind Ziegel und Betondachsteine in rotbrauner bzw. ziegelroter Farbe zu verwenden. Die Dachkehlen sollen möglichst farblich der Enddeckung angeglichen werden. Kniestock ist bis max. 0,75m zulässig.

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 Buschpflanzung anzulegen. Als Baumpflanzung 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 dichtwachsende, 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, geäd.G.v.25.7.1988, BGBl.I.S.1093) erteilt werden.

IV Hinweise
 Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek.v.23.1.1990 (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 Höhenangabe 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. Zum Sammeln der Dachabwässer sollte auf jedem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung errichtet werden.

V Verfahrensvermerke
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der Begründung gemäß Par.3 Abs.2 BauGB vom 22.2.93 als einschlägig in der Stadtverwaltung Seßlach öffentlich ausgelegt. Der Auslegungszeitraum wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt vom 25.2.93 veröffentlicht.

Seßlach, den 26.2.1993
 Siegelabdruck
 Unterschrift, der Bürgermeister

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- und Doppelhäuser (Par.22 Abs.2 S.2 BauNVO).
3. Stellung der baulichen Anlagen
 Die Firstrichtung und die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzelzeichnung 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe 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 Hauseingangstüre. Falls die Straße gelegene Gebäude sind so höhenmäßig anzulegen, daß die Abwässer in den Gemeindekanal einleitet 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. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Vorgeschlagen werden: Ahorn (Acer Platanoides), Linde (Tilia Parvifolia), Eibergesche (Sorbus Aucuparia) sowie alle einheimischen Obstbaumarten (s. auch Pflanzliste d. Landratsamtes Coburg).

Im Übrigen sind auf jedem Baugrundstück mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm 1 Baum kommt.

Teil B Textteil

Legende zum Bebauungsplan der Stadt Seßlach im Stadtteil Unterellendorf

I Zeichenerklärung

- Grenze dräumlichen Geltungsbereichs
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Gewerbe- oder Nebengebäude
- Geplante Wohngebäude mit Firstrichtung (verbindlich)
- Geplante Garagen mit Zufahrt
- WA 0,3
0,6
SD/WD 38°-45°
0
II=EG+DG+1/2UG
Allgemeines Wohngebiet nach Par.4 BauNVO
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Zulässige Dachform Satteldach, Walmdach
Zulässige Dachneigung
offene Bauweise
Maß d. BauNutzung, Zahl d. Vollgeschosse
- Baugrenze (vorrangig gilt die Abstandsflächenregelung der Bauordnung)
- Straße
Grünstreifen
Straßenbegrenzungslinie
- 357
- - -
o
x o x
Flurstücksnummer
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorhandene Grundstücksgrenze
aufzulassende Grundstücksgrenze zu pflanzende Bäume, Hochstämme zu pflanzendes Strauch- bzw. Buschwerk
- private Grünfläche
- Ver- und Entsorgungsleitungen
Hauptwasserleitung (mit Zusatz W)
Hauptabwasserleitung (mit Zusatz A)

Bebauungsplan Stadt Seßlach Stadtteil Unterellendorf Allgemeines Wohngebiet

Planung:
 Ingenieurbüro
 Dipl. Ing. H.-D. Göhring
 Hirtenhof 15, 96484 Meeder
 Tel. 09566/8141, Fax 8194

gezeichnet am	von	Bemerkung
30.9.1993	von ro	
geändert am	von ro	
12.4.1994		

Meeder, 30.9.93