

# 2. Änderung Bebauungsplan "Lindachsteig - Nord IV" Stadt Seßlach, M1:1000



# LEGENDE

als Bestandteil zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.

das Baugesetzbuch ( BauGB )  
die Baunutzungsverordnung ( BauNVO )  
das Bayerische Naturschutzgesetz ( BayNatSchG )  
die Bayerische Bauordnung ( BayBO )  
das Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG )  
die Planzeichenverordnung ( PlanzV )

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE ( MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN )

a	b	f/g
c	d	e

h

a Art der Nutzung  
b Bauweise  
c Dachform  
d Dachneigung  
e Zahl der Vollgeschosse  
f Grundflächenzahl  
g Geschossflächenzahl  
h Lfd. Nummer der Nutzungsschablone

## I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB - § 11 Abs. 3 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB - § 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl ( § 17 Abs. 2 BauNVO )

GFZ 1,0 Geschossflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, max. III

SD/WD/FD zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Flachdach

0° - 52° zulässige Dachneigung

### 3. Bauweise, Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO

**o** offene Bauweise

**---** Baugrenze, der Art. 6 BayBO, wird angeordnet

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind einzuhalten

### 4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

**■** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie

**G** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
G = Gehweg

**■** Verkehrsfläche beschränkt befahrbar

**■** Wi-W = Wirtschaftsweg

**ST** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - privat

**ST** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - öffentlich

**GA** Garage mit Zufahrt

### 5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

**■** private Grünflächen

**■** öffentliche Grünflächen

**■** Bestandssicherung der hainartigen Gehölz- und Strauchpflanzungen

### 6. Sonstige Planzeichen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**■** bestehende Bebauung

**■** vorgeschlagene Gebäudestellung

**328** Flurnummer

**---** vorhandene Grundstücksgrenzen

## II. Textl. Festlegungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die ausnahmsweise zulässigen:

3. Anlagen für Verwaltungen
  4. Gartenbaubetriebe
  5. Tankstellen
- werden nicht zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl GRZ auf 0,7 erhöht, um in diesem Bereich eine Nachverdichtung der Fläche und einen Übergang von dem bestehenden Hotel Garni zum nachfolgenden Wohngebiet zu schaffen.

### 3. Immissionschutz

Durch den angrenzenden Parkplatz auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 1869/5 wirken auf die geplante Wohnbebauung Immissionen ein, die von den Bewohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen sind.

## III. Hinweise

### 1. Landratsamt Coburg

#### Abfallwirtschaft:

Eine satzungskonforme Abfallentsorgung muss beachtet und umgesetzt werden.

#### Behindertenbeauftragte:

Im geplanten Wohnhaus sind entsprechend der BayBO barrierefreie Wohnungen auszuweisen und herzustellen. Die Zugänge sind entsprechend barrierefrei zu gestalten und nach DIN 18040, Teil 3 auszuführen. Ein Behindertenparkplatz ist in entsprechender Größe auszuweisen.

#### Immissionschutz:

Im Bebauungsplan wird bei Punkt II Textliche Festsetzungen, Ziffer 3 Immissionschutz der Text wie folgt ergänzt: "... , die von den Bewohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen sind."

Die Baugrenze wurde im Westen aufgrund der Gebäudegröße der Firma Popp weiter Richtung Westen verschoben. Die übrigen Baugrenzen bleiben, wie bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans eingezeichnet, bestehen.

### 2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Coburg

1. Allgemein ist bei Maßnahmen mit Grenzbezug eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte ratsam.

2. Die Grendarstellung in der Entwurfsplanung ist aktuell, d.h. im Planungsbereich liegen aktuell keine beantragten Grenzpunkte vor.

3. Bereits vorhandene Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung scheinen durch die aus der Planung resultierenden Baumaßnahmen voraussichtlich nicht gefährdet zu sein.

4. Bezüglich des Gebäudebestandes ist nicht sichergestellt, dass alle derzeit vorhandenen Gebäude in der Plangrundlage lückenlos enthalten sind. Insbesondere kleine Nebengebäude sind nicht immer einmessungspflichtig und deshalb nicht unbedingt in der Digitalen Flurkarte (DFK) vorhanden.

### 4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf dem Schreiben beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, Vodafone mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans!

## IV. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat in der öffentlichen Sitzung am 06.07.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Lindachsteig - Nord IV", Gemarkung Seßlach beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2021 im Amtsblatt Nr. 16/21 der Stadt Seßlach ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.07.2021 den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 27.05.2021 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.08.2021 im Amtsblatt Nr. 16/21 der Stadt Seßlach ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der Bebauungsplan wurden zusätzlich im Internet unter <https://www.seßlach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 27.05.2021 hat in der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 27.05.2021 hat vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 stattgefunden.

Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat am 19.10.2021 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und gewündigt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.11.2021 im Amtsblatt Nr. 23/21 der Stadt Seßlach ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter <https://www.seßlach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 19.10.2021 hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 22.12.2021 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans i. d. F. vom 19.10.2021 hat vom 22.11.2021 bis 22.12.2021 stattgefunden.

Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat am 03.05.2022 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen gewündigt

Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat am 03.05.2022 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplans "Lindachsteig - Nord IV", Gemarkung Seßlach i. d. F. vom 03.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Seßlach, den .....

Maximilian Neeb (1. Bürgermeister) Siegel

.....

Ausfertigung:  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 2. Änderung des Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Seßlach und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens gemäß § 1-10 BauGB werden beurkundet.

Seßlach, den .....

Maximilian Neeb (1. Bürgermeister) Siegel

.....

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... im Amtsblatt Nr. .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt des Satzungsbeschlusses wurde zusätzlich im Internet unter <https://www.seßlach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Lindachsteig - Nord IV", Gemarkung Seßlach ist damit in Kraft getreten.

Seßlach, den .....

Maximilian Neeb (1. Bürgermeister) Siegel

# SATZUNGSEXEMPLAR

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „LINDACHSTEIG - NORD IV“ ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET

IN SESSLACH  
STADT SESSLACH

Stadt: Seßlach  
Gemarkung: Seßlach  
Flurgebiet: Lindachsteig  
Landkreis: Coburg  
Reg. Bez.: Oberfranken

Darstellung: **LAGEPLAN  
LEGENDE  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
ÜBERSICHTSPLAN**

Beilage: **A**  
Plan-Nr: **1**  
Maßstab: **1 : 1000**

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	27.05.21	Göhning	-
Entwurf	19.10.21	Schuhmann	Auslegungsbeschluss vom 19.10.21
Satzungsexemplar	03.05.22	Bardin	Satzungsbeschluss vom 03.05.22

Gemeinde: Seßlach  
Entwurfsverfasser: Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitraamsdorf/OT Weidach  
Tel. 09561/8339-0 Fax 8339-33

.....  
1. Bürgermeister  
Seßlach, .....

.....  
Weitraamsdorf, den 03.05.2022

## Übersichtslageplan (ohne Maßstab) zur 2. Änderung Bebauungsplan "Lindachsteig - Nord IV"

