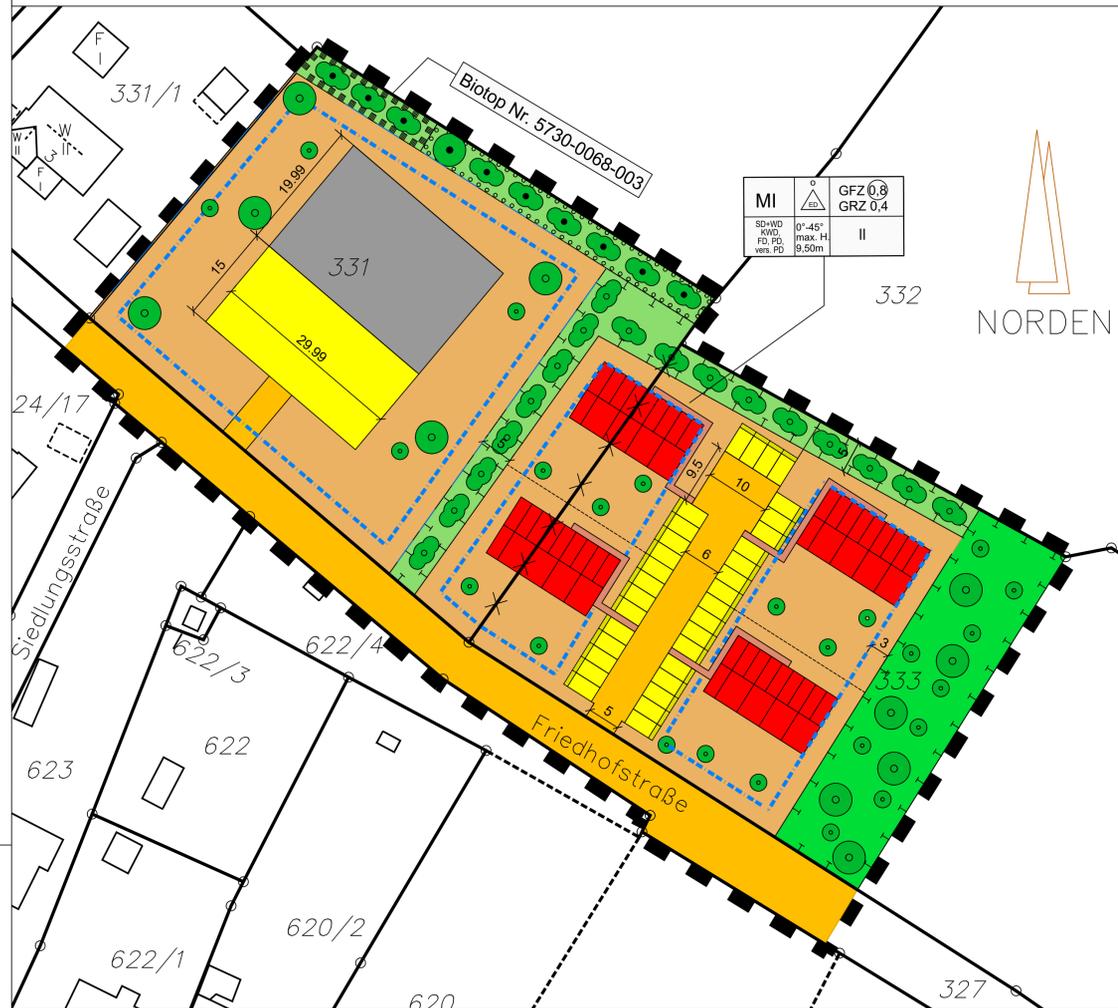
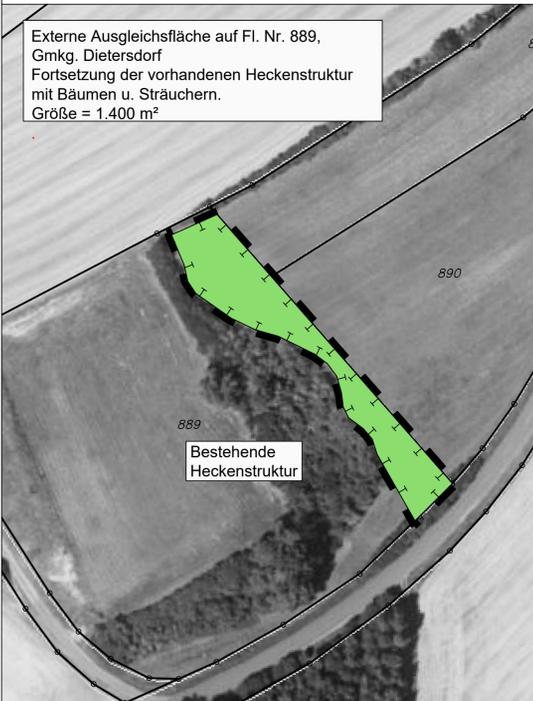


Bebauungsplan Mischgebiet "Am Friedhof", ST Dietersdorf

M = 1 : 500



Externe Ausgleichsfläche M1:1000
zum Bebauungsplan "Am Friedhof", OT Dietersdorf



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)
zum Bebauungsplan "Am Friedhof", OT Dietersdorf



LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan

- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWELIGS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.
- das Baugesetzbuch (BauGB)
die BauNutzungsverordnung (BauNVO)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
die Bayerische Bauordnung (BayBO)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- 0.2 NUTZUNGSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)
- a) Art der baulichen Nutzung
b) Bauweise
c) Grundflächenzahl
d) Geschossflächenzahl
e) Dachform
f) Dachneigung, max. Firsthöhe
g) Zahl der Vollgeschosse
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind, gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahme zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet
- Dachform: Satteldach + Walmdach + Krüppelwalmdach + Flachdach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach
Dachneigung 0° - 45°, Firsthöhen siehe textliche Festsetzungen
- max. Firsthöhe ab OK natürliches Gelände, gemessen am höchsten Punkt 9,50m
- Straßenverkehrsflächen
Gehweg
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier:
Biotop Nr. 5730-0068-003 Hecken, naturnah
Umgrenzung von zu erhaltenden Flächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- bestehende Sträucher und Bäume
vorgeschlagener Standort für zu pflanzende Sträucher und Gehölze auf privatem Grund wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 12.3
vorgeschlagener Standort für zu pflanzende Bäume, wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 12.3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- geplante Gebäude (vorgeschlagener Standort)
vorhandene Gebäude
private Stellplätze, vorgeschlagener Standort
Grundstücksgrenzen
vorhanden
vorhanden, aufzuheben
neu, vorgeschlagen
Flurstücksnummern

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 1.1 Außenfassaden
Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angelegenen Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen.
- 1.2 Dachform
Die Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Steinfalzblech in natur oder unauffälligen Farben zulässig.
Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° sind zulässig.
Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind zulässig.
2. Höhe der baulichen Anlagen
Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,5 m über dem Straßenniveau, gemessen in der Mitte des Grundstücks, liegen.
Abweichungen aufgrund erschließungstechnischer Erfordernisse können erteilt werden.
Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses betragen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich das Vorhaben in den Bebauungsplan einfügt und nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt sind.
Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.
Die Anbindbarkeit des Gebäudes zum Kanal - im Freispiegelgefälle - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht Rechtspflicht der Gemeinde.
Schmutzwasserbehandlungsanlagen sind, soweit erforderlich, Bauherrenpflicht - falls dies vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.
Die Bauvorlagen sind außerdem noch mit Geländeprofilen zu versehen.
3. Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen
In den Bauvorlagen sind je Wohnung mind. 2 PKW - Stellplätze und die entsprechende Anzahl an Behindertenstellplätzen nachzuweisen.
4. Einfriedungen
Bei Grundstückszufahrten muss die Einfriedung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtreiecke bei der Ausfahrt freigehalten werden.
5. Natur- und Landschafts- und Klimaschutz
Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. Pflastersteine mit Grasfuge, Rasenpflaster, Schotterterrassen o. ä.
Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Ein Entwässerungsplan mit Geländeschnitt ist vorzulegen.
- HINWEISE:
Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Die Verwendung von regenerativen Energien (Photovoltaik) ist wünschenswert.
Auf den Einbau umweltfreundlicher Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energie, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.
6. Glasfaser
Die Verlegung und Erschließung mit Breitbandanschlüssen wird festgesetzt § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz.
7. Regenrückhaltung
Die anfallenden Oberflächenwasser sind vor Einleitung in das öffentliche Mischwasseretz der Gemeinde Ahorn zu drosseln und über einer Regenrückhalteeinrichtung zwischen zu speichern.
Die Regenrückhaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und zu erstellen und von der Gemeinde Ahorn zu genehmigen.
8. Abstandflächen
Die Abstandflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
9. Grünordnungsfestsetzungen
- 9.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden und sind durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Dabei sind klimaresistente, heimische, standortgerechte Obstbäume, Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
Je 1000 qm privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten sowie flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.
Am nordöstlichen Bebauungsrand ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlweise aus der Pflanzliste als Ortsrandabschluss auf privatem Grund anzu-pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Zwischen dem westlichen und östlichen Teil ist in der Mitte des Baugebiets ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlweise aus der Pflanzliste auf privatem Grund anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im nördlichen Randbereich ist ein Gehölzbestand vorhanden. Dieser ist zu erhalten und in die geplanten Grünflächen mit einzubeziehen. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um nicht gegen artenschutzrechtliche Vorschriften bezüglich der Vogelbrutzeit zu verstoßen.
- 9.2 Ausgleichsflächen
A1 - Interne Ausgleichsfläche:
Maßnahme:
Umwandlung von Ackerland in extensive Wiese mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut eingesetzt, z.B. 02 Frischwiese, Herkunftsgebiet 19 von Rieger-Hofmann oder Regiosaatgut Ursprungsgebiet 19 von Saaten Zeller. Die Fläche wird künftig extensiv bewirtschaftet, d.h. Mahd 1-2-mal jährlich nach dem 15.6., keine Düngung und Pflanzenschutz. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen. Auch eine extensive Beweidung mit Schafen ist denkbar.
Die Aufbringung von Habitat fördernden Elementen, wie „Lesesteinelemente - Totholzelemente“ wird zur elementaren Förderung einer Oase des (Über) - Lebens inmitten artszpezifisch regulierter Flächen beitragen. Die Rückzugsräume haben den Ansatz: Gestein (bei Winterquartieren unbedingt Trockenüberdeckt) und Totholz im Fokus. Um gerade den Reptilien einen effektiven Schutz anbieten zu können, müssen sich diese Rückzugsräume umlaufend sichtbar zeigen. Auch die Anlage von durch-wachssicheren Fehlstellen die mit Substrat (Kies/Lehm/Sand) überdeckt werden, zeigt sich als sehr wichtig. Schaffung von Nisthöhlen für Kleinvögel (Wendehals/Star) - hier Abstand zu technischen Einrichtungen beachten, da diese auch von Hornissen etc. in Besitz genommen werden können!
Pflanzen von standortheimischen, autochthonen Bäumen aus der nachfolgenden Pflanzliste zur Schaffung einer Baum- oder Streuobstwiese. Pflanzung von hochstämmigen Bäumen im Abstand von min. 10 m
- A2 - Externe Ausgleichsfläche:**
Maßnahme:
Anlage eines Feldgehölzes mit geschichteter Aufbau von Kraut- (bis 0,5 m Höhe), Strauch- (bis 5m Höhe) und Baumschicht (über 5m Höhe) mit unterschiedlichen heimischen Gehölzarten.
- 7m breiter Krautsaum
 - 3-reihige Hecke
 - 20% Anteil Bäume
 - 6-8 Jahre Schutz vor Wildverbiss
- Der Krautsaum ist extensiv zu nutzen und im Herbst zu mähen. Das Mahgut ist abzuführen.
- 9.3 Pflanzliste
Es sollten bevorzugt heimische Baumarten, Gehölze und Obstbäume gepflanzt werden.
- Großkronige Bäume:
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde
Acer platanoides Spitzahorn
Juglans regia Walnuss
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Steileiche
- Kleinkronige Bäume:
Sorbus aria Mehbeere
Sorbus intermedia Schwedische Mehbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus padus Traubenkirsche
Malus communis Wildapfel
Pyrus communis Wildbirne
- Sträucher und Gehölze:
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Viburnum opulus Wolliger Schneeball
Lonicera xylostea gemeine Heckenkirsche
Crataegus monogyna Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Rosa rubiginosa Weingrose, u.a. heimische Rosenarten
Sambucus nigra Holunder
Carpinus betulus Hainbuche
Rhamnus catharticus Purgier-Kreuzdorn
- Apfel:
Harbets Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Luikenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstkalvill, Erbachshöfer, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Mau-zanapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Stammenrette, Schafsnase, Winterglo-ckenapfel, Winterrambur, ...
Birne:
Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmö-ster, Palmischbirne, ...
Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Samlinge)
Pflanzengrößen
Einzelbäume: Hochstämme und Stammbüsche
3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18
Bäume in Gehölzpflanzungen: als Heister und Heckenpflanzen
2 xv., 150-200 / 200-250

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. 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.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Sesslach hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans (MI) "Am Friedhof" beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Stadtrat der Stadt Sesslach hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.06.2023 den Vorentwurf zum Bebauungsplan (MI) "Am Friedhof" einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 13.06.2023 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Sesslach unter www..... veröffentlicht.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
7. Der Stadtrat der Stadt Sesslach hat am in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan i. d. F. vom einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
9. Die öffentliche Auslegung wurde im Internet unter www..... und im Amtsblatt Nr. am veröffentlicht.
Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. öffentlich ausgelegt.
10. Die Stadt Sesslach hat mit Beschluss des Stadtrats vom in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und hat den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom als Satzung beschlossen.
- Sesslach, den
- Maximilian Neeb (1. Bürgermeister) Siegel
11. Ausfertigung:
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts 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 der Aufstellung des Bebauungsplans wurde am im Amtsblatt Nr. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan "Am Friedhof" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Sesslach, den
- Maximilian Neeb (1. Bürgermeister) Siegel

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Am Friedhof" Vorentwurf

Stadt: **SESSLACH**
Gemarkung: **DIETERSDORF**
Flurgebiet:
Landkreis: **COBURG**
Reg. Bez.: **OBERFRANKEN**

Darstellung: **LAGEPLAN LEGENDE**

Beilage:
Plan-Nr.:
Maßstab: **1 : 500**

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	13.06.23	Hensch Rejzard	Aufstellungsbeschluss vom 13.06.23
Entwurf			
Satzungsexemplar			

Stadt: **Sesslach** Entwurfsverfasser

1. Bürgermeister
Sesslach, den Weitramsdorf, den 13.06.2023

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Schwanen 11
96473 Weitramsdorf OT Weidach
Tel. 0939-33.....