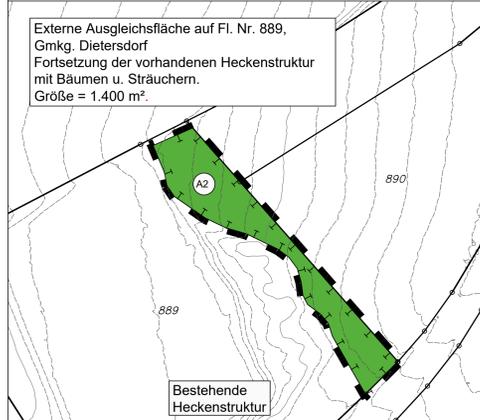


Bebauungsplan Mischgebiet "Am Friedhof", ST Dietersdorf

M = 1 : 500



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



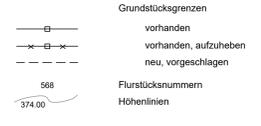
Übersichtslageplan (ohne Maßstab) zum Bebauungsplan "Am Friedhof", OT Dietersdorf



LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan

- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWELIGEN ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.
 - das Baugesetzbuch (BauGB)
 - die Bauzonenverordnung (BauZVO)
 - 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



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.
Bei gewerblichen Nutzungen sind die Außenwände mit Fassadenbegrenzung zu versehen.
 - 1.2 Dachform
Die Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Stehblech in natur oder unauffälligen Farben zulässig.
Satteldächer, Walmächer, Krüppelwalmächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 45°, Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind zulässig.
Kniestock mit max. 0,90 m Höhe ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußplatte.
Pultdächer sind auch als zwei gegenseitig am Giebel versetzte Pultdächer zulässig. Einhöfliche Pultdächer sind nur mit dem First hangaufwärts zulässig. Bei versetzten Pultdächern soll der Versatz nicht mehr als einen Meter betragen.
Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind zulässig, die notwendigen baulichen Voraussetzungen zum Betrieb sind beim Bau bereits vorzusehen.
Eine extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden wird festgesetzt.

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- 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 Gewerbebetriebe5. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nicht zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben:
 - 6. Gartenbaubetriebe
 - 7. Tankstellen
 - 8. Vergnügungstätten 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.

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- III + EG (Erdgeschoss) + DG (Obergeschoss) + DG (Dachgeschoss)
- en Einzel- und Doppelhauser 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 + Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach
- Dachneigung 6° - 45°, Firsthöhen siehe textliche Festsetzungen
- FD Flachdach: Dachneigung 0° - 5°, Firsthöhen siehe textliche Festsetzungen
- H max. Firsthöhe gemessen am höchsten Punkt 9,50m

- Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- privater Gehweg
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- 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, die nach Art. 16 BayNatSchG geschützt sind. Beeinträchtigungen sind verboten.
- 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 wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 10.3
- vorgeschlagener Standort für zu pflanzende Bäume, wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 10.3

- A1, A2 Fortlaufende Nummerierung der Ausgleichsflächen (siehe Teil B, Ziff. 10.2)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort)
 - geplantes Werkstatt- und Wohngebäude (vorgeschlagener Standort)
 - vorhandene Gebäude
 - private Stellplätze, vorgeschlagener Standort
 - Böschung
 - Regenwasserkanal, geplant
 - Regenwasserkanal, bestand
 - Schmutzwasserkanal, geplant
 - Mischwasserkanal, bestand

- Grundstücksgrenzen
 - vorhanden
 - vorhanden, aufzuheben
 - neu, vorgeschlagen
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien

- Die Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Stehblech in natur oder unauffälligen Farben zulässig.
- Satteldächer, Walmächer, Krüppelwalmächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 45°, Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind zulässig.
- Kniestock mit max. 0,90 m Höhe ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußplatte.
- Pultdächer sind auch als zwei gegenseitig am Giebel versetzte Pultdächer zulässig. Einhöfliche Pultdächer sind nur mit dem First hangaufwärts zulässig. Bei versetzten Pultdächern soll der Versatz nicht mehr als einen Meter betragen.
- Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind zulässig, die notwendigen baulichen Voraussetzungen zum Betrieb sind beim Bau bereits vorzusehen.
- Eine extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden wird festgesetzt.

- Höhe der baulichen Anlagen
- Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,5 m über Oberkante Gelände reichen, gemessen am höchsten Punkt des Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes. Abweichungen aufgrund erschließungstechnischer Erfordernisse können erteilt werden.
- Die Firsthöhe darf max. 9,50 m über 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 Bauunterlagen nachzuweisen.
- Die Anbindbarkeit des Gebäudes an den Kanal - im Freispiegelgefälle - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht Rechtspflicht für die Stadt.
- Schmutzwasserbeckenanlagen sind, soweit erforderlich, Bauherrenpflicht - falls diese vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.
- Die Bauvorlagen sind außerdem noch mit Geländeprofilen zu versehen.

- 3. Nebenanlagen
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Erinnerungsmale, Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen.
- 4. Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen
 - In den Bauvorlagen sind je Wohnung mind. 2 PKW - Stellplätze und die entsprechende Anzahl an Behindertenstellplätzen nachzuweisen.
- 5. Einfriedungen
 - Bei Grundstückszufahrten muss die Einfriedung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtdreiecke bei der Ausfahrt freigehalten werden.
 - Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden. An deren Stelle können dicht wachsende, winterharte Sträucher mit einem ausreichenden Pflanzabstand von mind. 80 cm zur Erschließungsstraße vorgesehen werden.

- 6. Natur- und Landschafts- und Klimaschutz
 - Zur Erhaltung der Stöckerfähigkeit 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 Grasrüge, Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.
 - 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 Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.
- 7. Glasfaser
Die Verlegung und Erschließung mit Breitbandanschlüssen wird festgesetzt § 71 Abs. 7 Telekommunikationsgesetz.

- 8. Immissionsschutz
Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Flächen ist warmes LED-Licht zu verwenden.
- 9. Regenrückhaltung
Die anfallenden Oberflächenwässer sind vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Seßlach zu drosseln und über eine Regenrückhalteeinrichtung zwischen zu speichern.
Die Regenrückhaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, zu erstellen und von der Stadt Seßlach zu genehmigen.
- 10. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 11. Grünordnungsfestsetzungen
- 11.1 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.
Die 500 qm privaten Grundstücksflächen sind ein hochstammiger Laubb- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten sowie flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.
Am nördlichen Bebauungsrand ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlweise auf dem Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußplatte zu erhalten.

- 11.2 Ausgleichsflächen
A1 - Interne Ausgleichsfläche:
Maßnahme:
Umwandlung von Ackerland in extensive Wiese mit autochthonem, kräutereichem Saatgut einsetzt, z.B. 02 Frischwiese, Herkunftsgelbiet 19 von Rieper- Hofmann oder Regionaalgut 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 Leeselemente - Totholzelemente wird zur elementaren Förderung einer Oase des (Über) - Lebens im ländlichen raumreglementierter Flächen beitragen. Die Rückzugsräume haben den Ansatz: Gestein bei Winterquartieren unbedingt trockenbedeckt 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 durchwachsenen Hecken, die mit Substrat (Kies/Lehm/Sand) überdeckt werden, zeigt sich als sehr wichtig. Schaffung von Nisthöhlen für Kleinvögel (Wendehalsstär) - hier Abstand zu technischen Einrichtungen beachten, da diese auch von Hornissen etc. in Besitz genommen werden können!
Pflanzen von standorttreuen, autochthonen Bäumen aus der Pflanzliste zur Schaffung einer Baum- oder Streubewiese. Pflanzung von hochstammigen Bäumen im Abstand von min. 10 m.

- A2 - Externe Ausgleichsfläche:
Maßnahme:
Anlage eines Feldgehölzes mit geschichtetem 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 WildverbissDer Krautsaum ist extensiv zu nutzen und im Herbst zu mähen. Das Mahgut ist abzuführen.

- 10.3 Pflanzliste
Es sollen bevorzugt heimische Baumarten, Gehölze und Obstbäume gepflanzt werden.
Großkronige Bäume:
 - Tilia platyphyllos Sommerlinde
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Wainuss
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Quercus robur StieleicheKleinkronige Bäume:
 - Sorbus aria Mehlbeere
 - Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Prunus padus Traubenkirsche
 - Malus communis Wildapfel
 - Pyrus communis WildbirneSträucher und Gehölze:
 - Cornus sanguinea Hartriegel
 - Corylus avellana Hasel
 - Viburnum opulus Wolliger Schneeball
 - Lonicera xylosteum gemeine Heckenkirsche
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Prunus spinosa Schiehe
 - Rosa canina Hundrose
 - Rosa rubiginosa Weinrose, u.a. heimische Rosenarten
 - Sambucus nigra Holunder
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Rhamnus catharticus Purgier-Kreuzdorn

- Apfel:
Haberts Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Lukenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstkalvil, Erbschöber, Hauzapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohner Rambur, Mauzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafnase, Winterglockenapfel, Winterrambur, Birne:
Oberreiterer Wein, Schweizer Wasserrösle, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbnöster, Painschneibene, Speierling (Sorbus domestica), Walrusse (Sämlinge)
- Pflanzengrößen
Einzelbäume: Hochstämmige und Stammbüsche 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 Hecke: Qualität der Sträucher 2 x v., 60-100 im Pflanzraster 1,5m x 2,0m

- 11.3 Weitere grünordnerische Festsetzungen
- Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.
- Oberflächen auf privatem Grund
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
- Schutz des Oberbodens
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltet wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 19915 zur Wiederverwertung zu sichern. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann: Er ist mit seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Bassbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

- Zwischen dem westlichen und östlichen Teil ist in der Mitte des Baugebiets ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlweise auf dem Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußplatte 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 verstößen.
- 11.2 Ausgleichsflächen

- 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 bindet 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 geteilt.
- 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.

- 2. Landratsamt Coburg
Naturschutz:
Die gesamte Heckenstruktur an der Nordseite des Grundstücks Fl.-Nr. 331 ist nach Art. 16 BayNatSchG geschützt und Beeinträchtigungen sind verboten.
Untere Denkmalschutzbehörde:
Bestehen (z. B. nach Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ist unverzüglich die zuständige Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).
- Eine ortsnah Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ist ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermeidliche Verkehrsbelastungen und schon Entsorgungskapazitäten.

- Kreisbrandrat:
Die Zufahrten für die Feuerwehr werden nach Art. 5 BayBO ausgelegt. Das Hydrantennetz wird im Zuge der Erschließungsplanung nach dem Arbeitsblatt W 405, DVGW ausgelegt.
- 3. Wasserwirtschaftsamt Kronach
Wasserversorgung, Grundwassererschließung:
Den privaten Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten zu beauftragen.
Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / natürlicher Wasserabfluss:
Hinsichtlich der natürlichen Abflüsse wird abfließendes Wasser von der Planungsfäche bzw. von der darüber befindlichen Fläche wird auf die Beachtung der Vorgaben des § 37 WHG verwiesen.
- Altlasten, Bodenschutt:
Auf den Musterassess zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit SIMIS vom 18.04.02, Az. II 85-4611/110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.
Durch Art. 12 BayBodSchG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

- 8. Immissionsschutz
Für die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung auf den privaten Flächen ist warmes LED-Licht zu verwenden.
- 9. Regenrückhaltung
Die anfallenden Oberflächenwässer sind vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Seßlach zu drosseln und über eine Regenrückhalteeinrichtung zwischen zu speichern.
Die Regenrückhaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, zu erstellen und von der Stadt Seßlach zu genehmigen.
- 10. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 11. Grünordnungsfestsetzungen
- 11.1 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.
Die 500 qm privaten Grundstücksflächen sind ein hochstammiger Laubb- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten sowie flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.
Am nördlichen Bebauungsrand ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlweise auf dem Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußplatte zu erhalten.

- Folgende Vorgaben sind einzuhalten:
1. Eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen ist z.B. durch eine BBB (bodenkundliche Baubegleitung) durchzuführen.
2. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden (Lößlehm), sind nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zusammenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb dergleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten.
3. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergundmaterial sollen innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z. B. Lärmschutzwall) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
4. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.
5. Für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung), ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen (Massenbilanzien, Verwertungs-/Entsorgungskonzept).

- 6. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19721 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sind nicht zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzeltbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.
- Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen: <http://www.flu.bayern.de/abfall/mineralischeabfaelle/bodenermaterial/index.htm>

- 4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach
Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung:
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Gerüche, Staub- und Lärmimmissionen auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten auf das Baugebiet einwirken. Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen.

- 11.3 Weitere grünordnerische Festsetzungen
- Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.
- Oberflächen auf privatem Grund
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
- Schutz des Oberbodens
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltet wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 19915 zur Wiederverwertung zu sichern. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann: Er ist mit seiner gesamten Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Bassbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

- Zwischen dem westlichen und östlichen Teil ist in der Mitte des Baugebiets ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlweise auf dem Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußplatte 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 verstößen.
- 11.2 Ausgleichsflächen

- 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 bindet 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 geteilt.
- 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.

- 2. Landratsamt Coburg
Naturschutz:
Die gesamte Heckenstruktur an der Nordseite des Grundstücks Fl.-Nr. 331 ist nach Art. 16 BayNatSchG geschützt und Beeinträchtigungen sind verboten.
Untere Denkmalschutzbehörde:
Bestehen (z. B. nach Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ist unverzüglich die zuständige Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).
- Eine ortsnah Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ist ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden“), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rotlage“) und Untergrund sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen. Bei einer Zwischenlagerung sind sie getrennt voneinander und von sonstigem Material (z. B. Bauschutt) zu lagern. Durch die Trennung und separate Lagerung sollen vor allem der besonders wertvolle und fruchtbare Oberboden, der gesetzlich geschützt ist (vgl. § 202 BauGB) und seine Funktionen erhalten werden. Weiter soll dadurch der unvermeidliche Verkehrsbelastungen und schon Entsorgungskapazitäten.

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.seßlach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen 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 13.06.2023 hat in der Zeit vom 29.06.2023 bis 31.07.2023 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 13.06.2023 hat in der Zeit vom 29.06.2023 bis 31.07.2023 stattgefunden.
- 7. Der Stadtrat der Stadt Seßlach hat am 19.09.2023 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan i. d. F. vom 19.09.2023 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 19.09.2023 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 19.09.2023 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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 Satzungsbeschluss beschlossen.

Seßlach, den

.....
Maximilian Neeb (1. Bürgermeister) Siegel

.....
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 Stadt 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 BEBAUUNGSPLANS "Am Friedhof"

Entwurf

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

Darstellung: LAGEPLAN
LEGENDE

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	13.06.23	Hensel/Reyher	Aufstellungsbeschluss vom 13.06.23
Entwurf	19.09.23	Hensel/Reyher	Billigung- und Auslegungsbefehl vom 19.09.2023

1. Bürgermeister
Seßlach, den

Entwurfsverfasser
Weitramsdorf, den 19.09.2023

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eckstein 11
96749 Weitramsdorf
Tel. 09261 919-100
Fax 09261 919-103