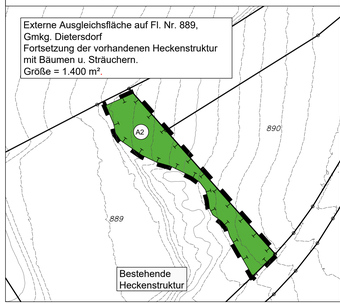
Bebauungsplan Mischgebiet "Am Friedhof", ST Dietersdorf

M = 1 : 500

Externe Ausgleichsfläche

M1:1000

zum Bebauungsplan "Am Friedhof", OT Dietersdorf



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

zum Bebauungsplan "Am Friedhof", OT Dietersdorf

L E G E N D E als Bestandteil zum Bebauungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS 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 NUTZUNGSSCHABLONE (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

a	b		cd
e	f		g

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 Gewerbebetriebe
5. 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. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise 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 1,2 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) für Gebäuden mit geneigten Dächern = 1,2 für Gebäuden mit Flachdächern = 0,8

II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) II = ED (Erdgeschoss) + OG (Obergeschoss) + DG (Dachgeschoss)

Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet

SD + WD + KWD + PD + vers. PD Dachform: Satteldach + Walmdach + Krüppelwalmdach + Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach Dachneigung 0° - 45°, Firsthöhen siehe textliche Festsetzungen

FD Flachdach: Dachneigung 0° - 5°, Firsthöhen siehe textliche Festsetzungen

H max. Firsthöhe gemessen am höchsten Punkt: für SD, WD, KWD, PD, vers. PD = max. 9,50m für FD = max. 7,50m

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)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

568 Flurstücksnummern

374.00 Höhenlinien

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Außenfassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen.

Bei gewerblichen Nutzungen sind die Außenwände mit Fassadenbegrünung zu versehen.

1.2 Dachform

Die Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Stehfalzblech in natur oder unauffälligen Farben zulässig.

Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer,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 Fußpfette.

Pultdächer sind auch als zwei gegeneinelig am Giebel versetzte Pultdächer zulässig. Einfüllige 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 Voraussetzung zum Betrieb sind beim Bau bereits vorzusehen.

Eine extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden wird festgesetzt.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf max. 0,5 m über Oberkante natürliches Gelände reichen, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes. Abweichungen aufgrund erschließungstechnischer Erfordernisse können erteilt werden.

Die Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf bei baulichen Anlagen max. 9,50 m über Oberkante des natürlichen Geländes reichen, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes.
Bei Gebäuden mit Flachdach darf der obere Abschluss inklusive Attika max. 7,50 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m sind nicht an die Fläche zu entfernen. Auch eine extensive Beweidung mit Schafen ist denkbar.
Die Auffüllung von Habitat fördernden Elementen, wie „Leseteinelemente - Totholzelemente" wird zur elementaren Förderung einer Oase des (Über) – Lebens inmitten artspezifisch reglementierter Flächen beitragen. Die Rückzugsräume haben den Ansatz: Gestein (bei Winterquartieren unbedingt trocken/überdeckt) 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 durchwachsischeren 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 Pflanzliste zur Schaffung einer Baum- oder Streuobstwiese.
Pflanzung von hochstämmigen Bäumen im Abstand von min. 10 m.

Die Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m sind nicht an die Fläche zu entfernen. Auch eine extensive Beweidung mit Schafen ist denkbar.
Die Auffüllung von Habitat fördernden Elementen, wie „Leseteinelemente - Totholzelemente" wird zur elementaren Förderung einer Oase des (Über) – Lebens inmitten artspezifisch reglementierter Flächen beitragen. Die Rückzugsräume haben den Ansatz: Gestein (bei Winterquartieren unbedingt trocken/überdeckt) 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 durchwachsischeren 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 Pflanzliste zur Schaffung einer Baum- oder Streuobstwiese.
Pflanzung von hochstämmigen Bäumen im Abstand von min. 10 m.

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.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Optisch geschlossene Wände sind nicht zulässig.

6. 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, Schotterrasen 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 Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.

7. Glasfaser

Die Verlegung und Erschließung mit Breitbandanschlüssen wird festgesetzt §77 i 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.

Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum 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 wahlfrei aus der Pflanzliste als Ortsrandabschluss auf privatem Grund anzupflanzen 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 wahlfrei 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 Erhaltungsmaßnahmen einzubeziehen. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um nicht gegen artenschutzrechtliche Vorschriften bezüglich der Vogelbrutzeit zu verstoßen.

11.2 Ausgleichsflächen

A1 - Interne Ausgleichsfläche:

Maßnahme:

Umwandlung von Ackerland in extensive Wiese mit autochthonem, kräuterreichem Saatgut eingesät, 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 Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auch eine extensive Beweidung mit Schafen ist denkbar.
Die Auffüllung von Habitat fördernden Elementen, wie „Leseteinelemente - Totholzelemente" wird zur elementaren Förderung einer Oase des (Über) – Lebens inmitten artspezifisch reglementierter Flächen beitragen. Die Rückzugsräume haben den Ansatz: Gestein (bei Winterquartieren unbedingt trocken/überdeckt) 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 durchwachsischeren 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 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 gebietstypischem 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 Mähgut ist abzuführen.

10.3 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	Stieleiche

Kleinkronige 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	Wildbirne

Sträucher und Gehölze:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Rosa rubiginosa	Weinrose, u.a. heimische Rosenarten
Sambucus nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn

Apfel:
Harberts Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Luikenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstkalvill, Erbachshöfer, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Stemrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur,

Birne:
Oberösterreicher Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gellmbister, Palmischbirne, ...
Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämlinge)

Pflanzengrößen
Einzelbäume: Hochstämme und Stammbüsche
3 xv., mit Ballen, Stammumfang 16 - 18
Hecke: Qualität der Sträucher
2 xv., 60-100 im Pflanzraster 1,5m x 2,0m

11.3 Weitere gründorderische 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 standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlfrei aus Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 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 ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

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.

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 Bodenschutzbehörde:
Bestehen (z. B. nach Aushubarbeiten bei Baumaßnahmen) konkrete Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Coburg einzuschalten (vgl. Art. 1 Satz 1 BayBodSchG).

Eine ortsnahe Verwertung von Mutterboden und ggf. kulturfähigem Unterboden nach § 12 BBodSchV ist ausdrücklich erwünscht. Oberboden („Mutterboden"), kulturfähiger Unterboden (z. B. „Rottage") 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 unvermischte, lagerweise Wiedereinbau am Herkunftsort ermöglicht werden. Der Wiedereinbau des Aushubs am Herkunftsort reduziert die Menge des zu entsorgenden Bodenmaterials, verringert dadurch Verkehrsbelastungen und schont 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, Grundwasserschutz:
Den privaten Bauherrn wird empfohlen, ein Baugrundgutachten zu beauftragen.

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / natürlicher Wasserabfluss:
Hinsichtlich der natürlichen Ablaufes wird abfließenden Wassers von der Planungsfläche bzw. von der darüber befindlichen Fläche wird auf die Beachtung der Vorgaben des § 37 WHG verwiesen.

Altlasten, Bodenschutz:
Auf den „Altlastenatlas zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. II BS-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 § Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

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 zwischenzulagern, 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 Untergrundmaterial sollten 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 (Massenbilanzen, Verwertungs-/Entsorgungskonzept).

6. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren 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.lfu.bayern.de/abfall/mineralische abfaelle/bodenmaterial/index.htm

4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach

Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung:
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten auf das Baugebiet einwirken. Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen.

5. Bund Naturschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden wird empfohlen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

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.
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 § Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 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 13.10.2023 bis 13.11.2023 beteiligt.

9. Die öffentliche Auslegung wurde im Internet unter www.sesslach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen 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 13.10.2023 bis einschl. 13.11.2023 öffentlich ausgelegt.

10. Die Stadt Seßlach hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.11.2023 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und hat den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 21.11.2023 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

Das 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"

Satzungsexemplar

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 Reynard	Aufstellungsbeschluss vom 13.06.23
Entwurf	19.09.23	Hensch Reynard	Billigung- und Auslegungsbeschluss vom 19.09.2023
Satzungsexemplar	21.11.23	Hensch Reynard	Billigung- und Satzungsbeschluss vom 21.11.2023

Stadt

1.Bürgermeister

Seßlach, den

Entwurfsverfasser

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Am Anger 1
96170 Priesendorf
Tel. 09549/9910-0 Fax 9339-33

Weitramsdorf, den 21.11.2023