



LEGENDE

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans der 2. Änderungsfassung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches rechtskräftige Fassung, hier: Grenze aufgehoben**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung, hier: Änderung Baugebiet und Wegfall Baugebiet innerhalb Hochwasserebereich**
- SO** Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) für großflächigen Einzelhandel besondere Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt max. zulässige Verkaufsfläche: 1.200 m²
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SD / FD** Zulässige Dachformen: Satteldach und Flachdach **im Mischgebiet neu: Zulässige Dachform: Flachdach**
- DN 0° - 15°** Dachneigung bis max. 15° **im Mischgebiet neu: Dachneigung bis max. 5°**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche, hier: Staatsstraße St 2204 mit Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone**
- Zufahrt Einkaufsmarkt von der Staatsstraße St 2204 (Bahnhofstraße) mit Linksabbiegespur und Wendemöglichkeit auf privatem Grund**
- F + R** Fuß- und Radweg
- Flächen für Stellplätze**
- best. Trafostation der StÜC**
- Private Grünfläche, auf der die Anpflanzung der eingzeichneten Bäume zur Pflicht gemacht wird**
- zu pflanzender Baum, entspr. den Festsetzungen des best. Bebauungsplans**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) hier: Ausgleichs- und Ersatzflächen**
 - 1. A₂: 5 m breiter, nordwestlicher Pflanzstreifen siehe Ziff. 2.2.1 der Legende
 - 2. A₃: 8 breiter, südlicher Pflanzstreifen siehe Ziff. 2.2.2 der Legende **wurde im westlichen Bereich ca. 30 m nach Süden versetzt**
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplans zur Eingrünung des Baugebietes nach Nordwesten, mind. 5 m breit, siehe Ziff. 2.2.1 der Legende**
- öffentliche Grünflächen hier: Straßenbegleitgrün bzw. öffentliche Grünfläche, auf der die Anpflanzung der eingzeichneten Bäume zur Pflicht gemacht wird**
- zu pflanzende Bäume, Baumreihe mit Hochstämmen, Winterlinde (Tilia cordata), StU mind. 8 - 10 cm, Pflanzung im Abstand von ca. 10 m, ca. 23 - 25 Stück als Eingrünung des Baugebietes nach Süden, Pflanzstreifen mind. 8 m breit siehe Ziff. 2.2.2 der Legende**
- zu erhaltender Baum auf privater Fläche**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebieters**
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) hier: Festsetzung zum Lärmschutz im Mischgebiet entlang der CO 16:**
 - Im gekennzeichneten 20 m breiten Streifen ab Straßenachse der Kreisstraße ist der Ausbau oder die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig.
- vorhandene Baugrenzen, best. Fuß- und Radweg und geplante Umgrünung werden aufgehoben**
- geplantes Ärztehaus mit Apotheke und Wohnungen**

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 2.1. Art der baulichen Nutzung**

Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet sowie auch im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nicht zulässig.
- 2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhe des Gebäudes wird mit 11 m über Bezugshöhe OK Gelände 269,20 m ü.NN (OK Parkplatz in der Gebäudemitte) festgesetzt.
- 2.3. Grünordnungsfestsetzungen**
 - 2.3.1 Ausgleichsmaßnahme A₂:**

Pflanzstreifen mit ca. 160 m² Fläche auf privatem Grund, auf dem die Bepflanzung zur Pflicht gemacht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Am nordwestlichen Bebauungsrand ist als Ortsrandeingrünung ein mind. 5 m breiter Heckenstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahrfrei aus Pflanzliste Ziff. 2.2.3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 2.3.2 Ausgleichsmaßnahme A₃: versetzt**

Pflanzstreifen mit ca. 2.230 m² Fläche auf öffentlichem Grund, auf dem die Bepflanzung zur Pflicht gemacht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Diese bestehende Ackerfläche wird zur Verbesserung des derzeitigen ökologischen Zustandes mit der Anpflanzung einer Baumreihe mit ca. 23 - 25 Hochstämmen als Eingrünung aufgewertet. Der Unterwuchs (extensive Wiese) des Grünstreifens ist möglichst extensiv zu pflegen und zu unterhalten.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche und -maßnahme ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet, die durch die Ausweisung des Sondergebietes Einkaufsmarkt hervorgerufen wurden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode, welche auf die Fertigstellung der Erschließung des Sondergebietes für den Einkaufsmarkt folgt, durchzuführen.

- 2.3.3 Pflanzliste**

Für die Auswahl werden folgende standorttypische, heimische Gehölze vorgeschlagen:

Großkronige Bäume:

Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde	Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Platanus	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus avium	Mehlbäuer	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Malus sylvestris	Holzapfel
		Pyrus pyramidalis	Wildbirne

Sträucher und Gehölze:

Cornus sanguinea	Hartrieel	Salix purpurea	Purpurweide
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer campestre	Schlehe	Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Schneeball	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Carpinus betulus	Hainbuche
- 3. TEXTLICHE HINWEISE**
 - 3.1. Wasserwirtschaft**

Gewässerschutz: Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig.

Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG i.V.m. der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt.

Dies ist ebenfalls nicht bei gemeingebäuhlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG i.V.m. Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung.

Auf das Merkblatt DWA-M 153 - Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen.

Auf weitere Arbeitshilfen, wie DWA-A 117, DWA-A 118 und DWA-A 138 wird exemplarisch hingewiesen.

Altlasten, Deponie, Bodenschutz: Auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der im StMIS vom 18.04.02, Az. 1185-4611.10-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Weiterhin wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen.

<http://www.itu.bayern.de/abfall/mineralische/abfall/bodenmaterial/index.htm>

https://www.itu.bayern.de/abfall/mineralische/abfall/faq_bodenaushub/index.htm
 - 3.2. Hinweis des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege**

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seßhof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 DSchG: 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - 3.3. Regierung von Oberfranken, Höhere Landesplanung**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im Risikogebiet Hochwasser liegt und für die vorgesehene Bebauung das Hochwasserschutzgesetz II anzuwenden ist.
 - 3.4. Behindertenbeauftragte - LRA Coburg**
 - Die Arztpraxen, Therapieräume, etc. sollen barrierefrei erreicht werden können.
 - Der Zugang zu öffentlichen Bereichen soll barrierefrei möglich sein.
 - Wohnungen im Obergeschoss sollten zu einem Drittel (Vorgabe BayBO) barrierefrei zugänglich sein und möglichst behindertengerecht oder zumindest barrierearm ausgestattet sein.
 - Auf ausreichend große Parkplätze, incl. Behindertenparkplätze wird hingewiesen.
 - 3.5. Untere Straßenverkehrsbehörde - LRA Coburg**

Die Geh- und Radwegführung ist verkehrssicher gemäß den aktuellen Richtlinien/Merkblätter zu gestalten. Geplante Werbeanlagen (Pylonen, Plakatwände, Schriftzüge an Gebäuden, etc.) von Gewerbetreibenden dürfen nur durch vorherige Beteiligung und Zustimmung der Unteren Verkehrsbehörde und des staatlichen Bauamtes Bamberg, Servicestelle Kronach errichtet werden. Dazu sind aussagekräftige Pläne vorzulegen.

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickablenkung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung ausgeschlossen ist. Insbesondere dürfen Werbeanlagen nicht überdimensioniert und müssen blendfrei gestaltet sein.

Werbeschriften dürfen nur den Firmennamen und/oder das Firmenlogo beinhalten. Weitere Zusätze sind nicht erlaubt. Bei Werbeflyern darf es sich nicht um Prismenwendeanlagen, Lichtlaufbänder, Rollbänder oder Filmwände handeln.

Werbung muss auch hier blendfrei und nicht beweglich gestaltet sein.

Die amtliche Beschilderung sowie die nötigen Sichtverhältnisse (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
 - 3.6. Immissionsschutz - LRA Coburg**

Das Lärmgutachten der ifB mit der Berichtsnummer 12278.2 vom 07.09.2018 wird zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt.

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS!

4. VERFAHRENSVERMERKE ZUR 3. ÄNDERUNG

- 1. Der Stadtrat Seßlach hat in der öffentlichen Sitzung vom 15.05.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rodachau" beschlossen.
 - 2. Der Änderungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 24.05.2018 im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Seßlach ortsüblich bekannt gemacht.
 - 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 01.06.2018 bis einschl. 02.07.2018 durch öffentliche Auslegung stattgefunden.
 - 4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 15.05.2018 hat in der Zeit vom 01.06.2018 bis einschl. 02.07.2018 stattgefunden.
 - 5. Der Stadtrat hat am 11.09.2018 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen geänderten Entwurf in der Fassung vom 11.09.2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 - 6. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.09.2018 im Amtsblatt Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.2018 bis einschl. 05.11.2018 öffentlich ausgelegt.
 - 7. Gleichzeitig hat die Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planänderung vom 04.10.2018 bis 05.11.2018 stattgefunden.
 - 8. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.11.2018 in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und hat die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.11.2018 als Satzung beschlossen.
 - 9. Ausgefertigt: Seßlach, (Siegel) Martin Mittag (1. Bürgermeister)
 - 10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ist die 3. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.
- Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.
- Seßlach, (Siegel) Martin Mittag (1. Bürgermeister)

SATZUNGSEXEMPLAR

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEBEGEBIET RODACHAU"

Stadt: **Seßlach**

Ortsteil: **Seßlach**

Flurbereich: **Am Hattersdorfer Weg**

Landkreis: **Coburg**

Reg. Bez.: **Oberfranken**

Darstellung: **LAGEPLAN**

LEGENDE

Beilage: _____

Plan-Nr.: _____

Maßstab: **1 : 1000**

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	15.05.18	Schöttner	Aufstellungsbeschluss vom 15.05.2018
Entwurf	11.09.18	Bardin	Beschluss vom 11.09.2018
Satzungsexemplar	13.11.18	Bardin	Beschluss vom 13.11.2018