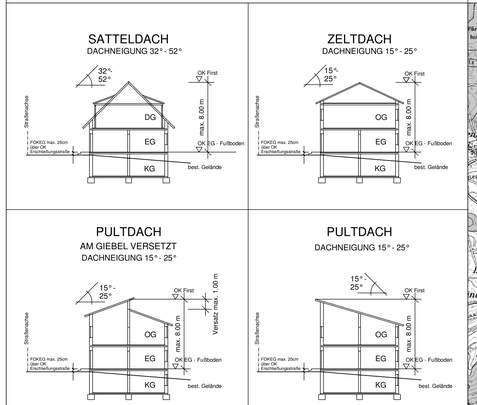
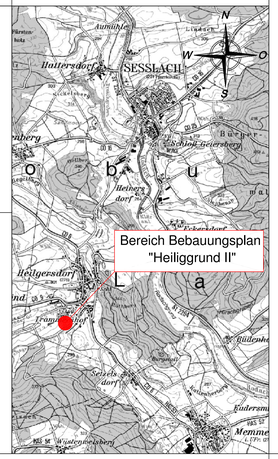
# Bebauungsplan "Heiliggrund II"
M = 1 : 1000

SCHEMASCHNITT - ORIENTIERUNGSHILFE
(ohne Maßstab)



Übersichtslageplan
zum Bebauungsplan "Heiliggrund II"
(ohne Maßstab)



L E G E N D E
als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

0.1 **RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES 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)
- VDI Richtlinien
- TA Lärm und Luft
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)

0.2 **Nutzungsschablone (mit Darstellung der verbindlichen Festsetzungen)**

a) Art der baulichen Nutzung
b) Bauweise
c) Dachform
d) Dachneigung
e) Zahl der Vollgeschosse
f) Grundflächenzahl
g) Geschoßflächenzahl
h) lfd. Nr. der Nutzungsschablone

A) PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß im Kreis z. B. 0,8 (§16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,4 (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) mit EG = Erdgeschoss + DG = ausgebautes Dachgeschoss oder EG = Erdgeschoss + OG = Obergeschoss (bei Pult- und Zeltdächern)

SD + PD + ZD — Dachformen:
Satteldach (SD), Dachneigung 32° - 52°; Kniestock max. 1,00 m
Pultdach (PD) und Pultdach am Giebel versetzt,
Versatz max. 1,00 m, Dachneigung 15° - 25°
Zeltdach (ZD), Dachneigung 15° - 25°

GH 8,00 m — max. 8,00 m Gebäudehöhe von OK EG-Fußboden bis OK First siehe auch Schemaschnitte

o — Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

vorgeschlagene Firstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung des der 1.Änderung des Bebauungsplans "Heiliggrund II"

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Straßenverkehrsfläche unterteilt in:

Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn

öffentlicher Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

für z. B. : Trafo / Umformstation
der SÜC - Coburg

Wertstoffsammelbehälter

Hauptversorgungsleitungen

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entsorgen.

RK = Regenwasserkanal

SK = Schmutzwasserkanal

20 kV Kabel der Bayernwerke Netz GmbH
mit Schutzzonenbereich von 0,50 m beidseits

Grünflächen:

private Grünflächen
Vorgrün, Haus- u. Nutzgärten

öffentliche Grünflächen
Bepflanzung siehe Ziff. 4.2

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen z. B.:

Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung und Neuanpflanzung:

Bäume

Sträucher

Sonst. Bepflanzungen, hainartig als Hecke

Für die Bepflanzung siehe Artenliste Ziffer 4.2

HINWEISE / SONSTIGE PLANZEICHEN

Geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)

vorhandene Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude

Garage/n mit Einfahrt- bzw. Zufahrtsrichtung
(vorgeschlagener Standort)

Grundstücksgrenzen:

vorhanden

neu vorgeschlagen

275 — Flurstücksnummern

320 — Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

1.1. Außenfassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb von zwei Jahren nach der Bezugsfertigkeit bzw. Benutzbarkeit mit einem Außenputz bzw. einer Fassadenverkleidung zu versehen.
Hierbei ist auf unauffällige, der Umgebung angeglichene Farbgestaltung zu achten. Die Farbfestlegungen können von der Gemeinde bzw. vom Landratsamt vorgegeben werden.

1.2. Dachform und Traufhöhe

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 32° bis 52° und Zeltdächer mit einer Neigung von 15° bis 25° zulässig.
Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig und versetzte Pultdächer als zwei gegenseitig am Giebel versetzte Pultdächer mit max. 1,00 m Versatz am Giebel (siehe Skizze).
Garagen und Nebengebäude sind im gesamten Baugebiet auch mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig.
Dachgauben mit Schlepp- oder Satteldach in der Art und Farbe wie das Hauptdach, bei mehreren Gauben mit einem gegenseitigen Abstand von mindestens 1,20 m, zu den seitlichen Dachrändern mindestens 2,50 m Abstand und höchstens auf 1/3 der gesamten Firstlänge des Hauses, sind zulässig.
Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Einzelgröße von 3,0 m² nicht überschreiten. Parabolantennen sind nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind und sich farblich der Umgebung (z. B. Dachfarbe) anpassen.
Die Dachflächen der Gebäude sind mit matt-roten, braunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Die flach geneigten Dächer können mit Stehlafzblech in den Materialfarben Zink und Kupfer eingedeckt werden.

2. Höhe der baulichen Anlage

Die Fertigfußboden - Oberkante im Erdgeschoss (FOKEG) darf max. 0,25 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen mittig im Gebäude, senkrecht zur Straßenachse.
Die maximale Firsthöhe über FOKEG wird mit 8,00 m für Gebäude mit zwei Vollgeschossen, für Satteldach, Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach festgesetzt.
Die Baugrundlagen sind mit Geländeprofilen zu versehen.

3. Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen

Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
Garagen aus Weißblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
Carports sind zulässig.
In den Bauvorlagen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen.
Der Belag des Stauraumes vor Garagen, sowie Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen sind so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.

4. Grünordnungsfestsetzungen

4.1. Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern.
Obstbäume und einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum und je 100 m² Gartenlandfläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2. Öffentliche Grünflächen / Schutzbepflanzung

Der vorhandene Baumbestand am Ende des Flurbereinigungsweges (Fl.Nr. 229) ist zu erhalten und als öffentlicher, mind. 5 m breiter Grünstreifes, bestehend aus einheimischen Straucharten, fortzuführen. Die aufgeführten Pflanzenarten aus unten aufgeführter Artenliste sind zu verwenden.

Artenliste für Neuanpflanzung:

Pflanzung von standortgerechten Sträuchern:
z.B. Hainbuche, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Heckenrose, Hundsrose, Schneeball, Hagebutte

Unterflächen: Rinden- oder Strohmulch

Rasenflächen: blühende Wiesengrassamenmischungen

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen, ob selbständig oder als Teil anderer baulicher Anlagen, sind in gedeckten Farben zu halten.
Sie dürfen nicht so ausgeführt oder angeordnet werden, daß sie weit in die Landschaft wirken.

6. Einfriedungen

Als Einfriedung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur senkrecht angeordnete, sockellose Holz- bzw. Metallzäune von max. 1,20 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.
An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken, sockellose Holz- bzw. Metallzäune, sowie Maschendrahtzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
Zäune müssen in Grün- oder Pflanzflächen eingebunden sein, befestigte Flächen dürfen max. auf 0,50 m an den Zaun heranführen.
Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedungslinie sind zu begrünen und zu unterhalten, bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

Vorhandene Böschungen sind zu erhalten. Die durch Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auch dann an den Grundstücken zu dulden, wenn sie nicht im Plan dargestellt sind. Stützmauern sind hier unzulässig.
Stützmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Befestigte Flächen sollen, wo es möglich ist, wasserdurchlässig sein.
Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä..
Anfallendes Dachflächenwasser soll, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, über Sickeranlagen (Schächte) dem Untergrund zugeführt, oder gesammelt und für die Gartenbewässerung und dergleichen verwendet werden.

Aus Gründen der Verbesserung des Kleinklimas sollten größere fensterlose Wandflächen von Haupt- und Nebengebäuden begrünt werden.
Tümpel und Gräben sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten.
Der Wasserabfluß der Gräben darf durch Zäune, Mauern, etc. nicht behindert werden.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine Höhe als 1,0 m< über der Fahrbahn erreichen.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 Abs. 5, Satz 1 BayBO einzuhalten

Garagen mit Nebengebäude sind bis zu einer max. überbaubaren Fläche von 50m² als Grenzbebauung erlaubt.

10. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht gem. §34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Für evtl. Dränleitungen ist dann ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. beim Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

Regenwasserzisternen sind ausdrücklich erwünscht.

11. Immissionsschutz

An der nördlichen Bebauungsgrenze ist eine Bauverbotszone mit R= 40,00 m zur bestehenden Pferdehaltung auf dem Nachbargrundstück festgesetzt.
In dieser anbaufreien Zone ist die Bebauung mit Wohngebäuden (insbesondere Fenster für Wohnräume und Aufenthaltsräumen (z.B. Terrassen) unzulässig.
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen, in Ausnahmefällen auch Terminarbeiten außerhalb der üblichen Arbeitszeiten sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu tolerieren.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE DURCH TEXT

1. WWA Kronach

Gewässerschutz
Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 des DWA Arbeitsblattes A 117 und des DWA 138 verwiesen.

Oberflächengewässer
Auf die bauliche Eigenvorsorge gegen Schäden durch mögliche Überflutungen wird hingewiesen.

Altlasten
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 II B5-4611.110-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Aufgrund der guten Bodengüte sollte der Oberboden als Aushubmaterial landwirtschaftlich wiederverwertet werden. Dies soll in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem AELF erfolgen. Angesichts der hohen Verdichtungsempfindlichkeit sollten die Baumaßnahmen möglichst nur bei trockener Witterung und die Befahrung in definierten Baueldern erfolgen.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

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.
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Auf den Einsatz intelligenter und effizienter Straßenbeleuchtungsanlagen und Lichtmanagementsysteme zum Artenschutz wird hingewiesen.

4. SÜC Ebergie und H2O GmbH, Coburg

Für die Neuplanung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen der SÜC Energie und H2O GmbH einzuhalten.

5. Bayernwerk Netz GmbH

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt das Netzcenter der Bayernwerk Netz GmbH in Bamberg, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg, Tel. 0951130902-0.

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Seßlach hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.02.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Heiliggrund II" beschlossen.

2. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Heiliggrund II" einschließlich Begründung in der Fassung vom 12.02.2019 wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 12.02.2019 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

3. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. ..... / Jahrgang ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter https://www.sesslach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen im Internet eingestellt.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2019 hat in der Zeit vom 15.03.2019 bis 18.04.2019 stattgefunden.

5. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2019 hat in der Zeit vom 15.03.2019 bis 18.04.2019 stattgefunden.

6. Der Stadtrat Seßlach hat am 07.05.2019 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2019 einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen.

7. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

8. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... im Amtsblatt Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich unter https://www.sesslach.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen im Internet eingestellt.

9. Die Stadt Seßlach hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und hat die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

10. Ausgefertigt:

Seßlach,.....

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

11. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... im Amtsblatt Nr.... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Seßlach,.....

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

ENTWURF
1. Änderung des Bebauungsplans "HEILIGGRUND II"
ST Heilgersdorf, Stadt Seßlach

Stadt: Seßlach
Stadtteil: Heilgersdorf
Flurgebiet: Heiligengrund
Landkreis: Coburg
Reg.Bez.: Oberfranken

Darstellung: LAGEPLAN, LEGENDE, SCHEMASCHNITT, Übersichtslageplan

Beilage:

Plan-Nr:

Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
Vorentwurf	12.02.2019	El-Wakil	Aufstellungs- und Billigungsbeschluss vom 12.02.19
Entwurf	07.05.2019	El-Wakil	Billigungs- uns Auslegungsbeschluss vom 07.05.19

Gemeinde

1. Bürgermeister

Seßlach, den

Entwurfsverfasser

Koenig + Kühnel
Koenig + Kühnel
Stadtplanung + Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekten

Weitramsdorf, den 07. Mai 2019