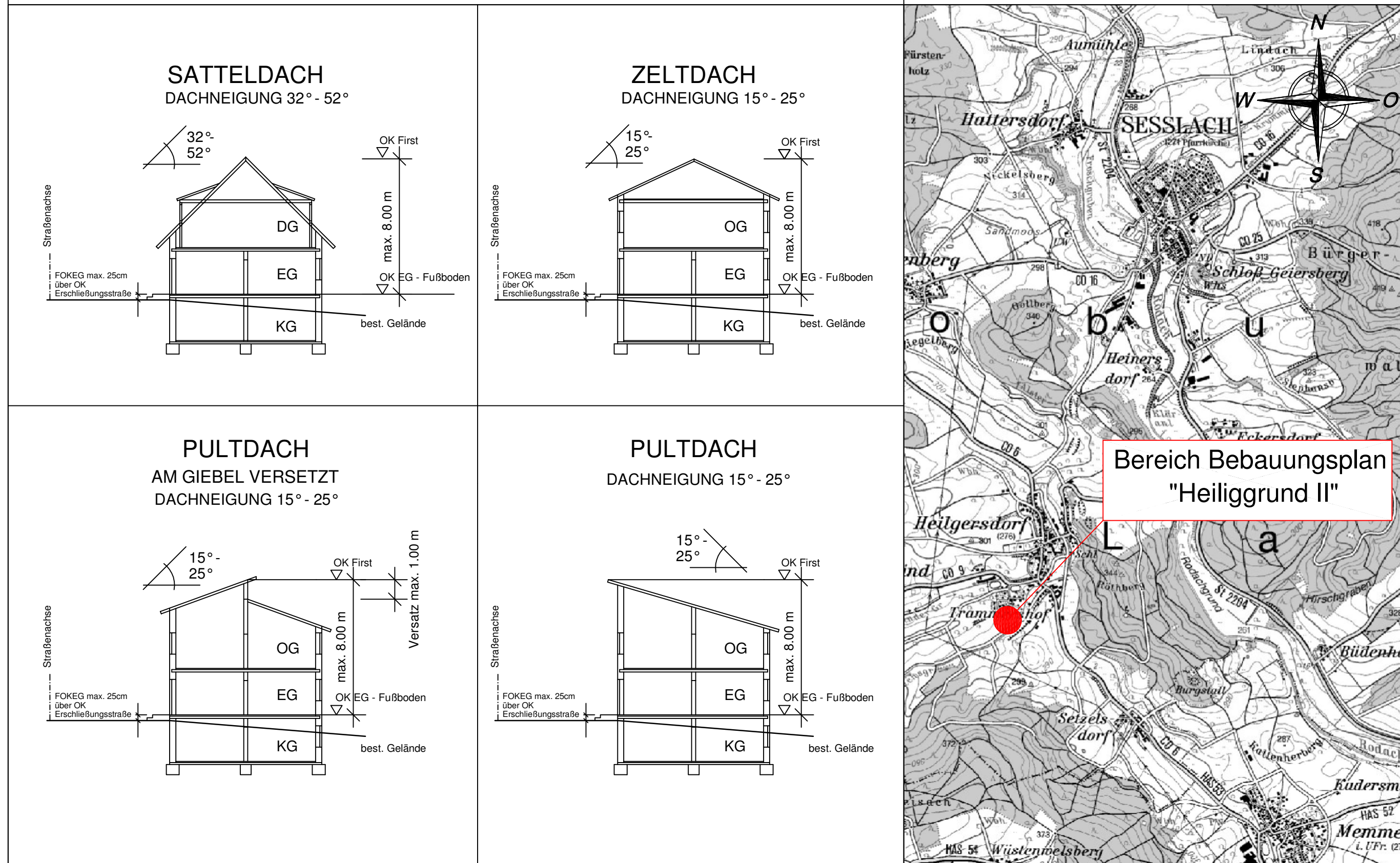


Bebauungsplan "Heiliggrund II"
M = 1 : 1000



SCHEMASCHNITT - ORIENTIERUNGSHILFE
(ohne Maßstab)

Übersichtslageplan
zum Bebauungsplan "Heiliggrund II"
(ohne Maßstab)



LEGENDE 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 (BNatSchG)
- 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) Geschosflächenzahl
- h) Ild. Nr. der Nutzungsschablone

A) PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GFZ 0,8
- GRZ 0,4
- 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° Zeldach (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)
- vorvorgeschlagene Firstrichtung
- Grenz des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des der 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
- Wertstoffsammlbehälter
- 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-, 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
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Außere Gestaltung der baulichen Anlage
- 1.1. Außenfassaden
- Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb von zwei Jahren nach der Bezugsmöglichkeit bzw. Benutzung 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 Schiepp- 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. Dachfläche) anpassen.
- Die Dachflächen der Gebäude sind mit naturtonen, braunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Betondecksteinen auszuführen. Die flach geneigten Dächer können mit Stahlblech 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 und versetztes Pultdach festgesetzt.
- Die Bauvorlagen 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 aneinandergelagert sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
- Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
- Carparks 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 Laubbau und je 100 m² Gartenlandfläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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 Musterriass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der ARGEBAU, der im SMIS 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 Bauzeiten erfolgen.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler aufzufindet 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 freibt 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 Neupflanzung 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 lehrwurzende 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, Hallstadler Str. 119, 96052 Bamberg, Tel. 0951/30032-0.

6. Landratsamt Coburg

Behindertenbeauftragte

Wegeflächen sollen an die DIN 18040-3, Wege und Flächen in öffentlichen Bereichen angepasst werden und der DIN entsprechen.

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. 5 Jahrgang 43 vom 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter <https://www.seßlach.de/index.php/offentliche-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 11.06.2019 bis 12.07.2019 beteiligt.
8. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.05.2019 im Amtsblatt Nr. 11 Jahrgang 43 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2019 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019 bis 12.07.2019 öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich unter <https://www.seßlach.de/index.php/offentliche-bekanntmachungen> im Internet eingestellt.
9. Die Stadt Seßlach hat mit Beschluss des Stadtrats vom 12.11.2019 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und hat die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.11.2019 als Satzung beschlossen.
10. Ausgefertigt:
- Seßlach,.....
- (Siegel) Maximilian Neeb (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) Maximilian Neeb (1. Bürgermeister)

SATZUNGSEXEMPLAR

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

Stadt: Seßlach

Stadtteil: Heigersdorf

Flurbereich: Heiliggrund

Landkreis: Coburg

Reg.Bez.: Oberfranken

Darstellung:	LAGEPLAN	Beilage:
	LEGENDE	Plan-Nr:
	SCHEMASCHNITT	Maßstab: 1 : 1000
	Übersichtslageplan	

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
Vorentwurf	12.02.2019	El-Wahl	Aufstellungs- und Billigungsbeschluss vom 12.02.19
Entwurf	07.05.2019	El-Wahl	Billigungs- und Auslegungbeschluss vom 07.05.19
Satzungsexemplar	12.11.2019	El-Wahl	Satzungsbeschluss vom 12.11.19

Gemeinde	Entwurfsverfasser
1. Bürgermeister	Weitramsdorf, den 12. November 19
Seßlach, den	