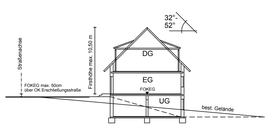
Baugebiet "Heiliggrund II"

Stadtteil Heilgersdorf

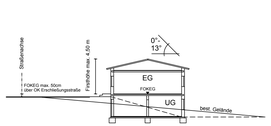
M.: 1 : 1.000

SCHNITT SATTELDACH, WALMDACH, KRÜPPELWALMDACH + VERSETZTES PULTDACH 32° - 52°



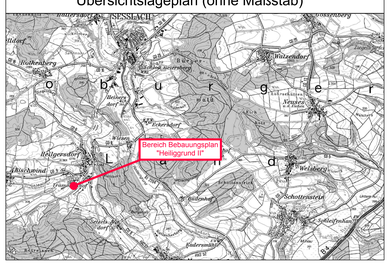
SCHEMASCHNITT 1

SCHNITT FLACHDACH ODER FLACH GENEIGTES DACH 0° - 13 °



SCHEMASCHNITT 2

Übersichtslageplan (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

h | a b fg | c d e

A) PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

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

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) — III=UG+EG+DG

max. 3 Vollgeschosse= Untergeschoss+Erdgeschoss+Dachgeschoss für Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 32° - 52°, Firsthöhe max. 10,50 m (siehe Teil B Textliche Festsetzungen Nr. 2)

max. 2 Vollgeschosse= Untergeschoss+Erdgeschoss für Flachdächer (FD) + flach geneigte Dächer (=kein Vollgeschoss) mit einer Dachneigung von 0° - 13°, Firsthöhe max. 4,50 m (siehe Teil B Textliche Festsetzungen Nr. 2) — II =UG+EG

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

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 1 BauNVO)

Dachform: Satteldach + Walmdach + Krüppelwalmdach + versetztes Pultdach Dachneigung 32° - 52° (siehe Schemaschnitt 1) Firsthöhe max. 10,50 m — max.1.00 m — SD + WD + KWD + versetzes PD

im gesamten Bereich sind zusätzlich zulässig: Flachdach + flach geneigtes Dach mit max. Firsthöhe von 4,50 m Dachneigung 0° - 13°, (siehe Schemaschnitt 2) Firsthöhe max. 4,50 m — FD + flach geneigtes Dach

vorgeschlagene Firstrichtung

Straßenverkehrsfläche unterteilt in:

Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn — 5,50

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: z.B. geplante Notausfahrt mit Sperrpfosten — 3,50

öffentlicher Fußweg

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

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

Wertstoffsammelbehälter

Hauptversorgungsleitungen

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entsorgen.

RK = Regenwasserkanal — RK

SK = Schmutzwasserkanal — SK

Grünflächen:

private Grünflächen Vorgrün, Haus- u. Nutzgärten

öffentliche Grünflächen Bepflanzung siehe Ziff. 4.2

Straßenbegleitgrün

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken — RRB

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplans

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

vorhanden, aufzuheben

neu vorgeschlagen

Flurstücksnummern — 275

Höhenlinien mit Höhenangaben über NN — 305

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 Fassaden- verkleidung 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 Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 32° bis 52° auszuführen.
Versetzte Pultdächer sind nur als zwei gegenseitig am Giebel versetzte Pultdächer mit max. 1,00 m Versatz am Giebel (siehe Skizze) zulässig.
Zusätzlich sind Flachdächer, bzw. flach geneigte Dächer entsprechend des Schemaschnittes 2 mit 0° bis 13 ° Dachneigung zulässig.
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 1,5 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 naturroten, braunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Die flach geneigten Dächer können mit Stehfalzblech in den Materialfarben Zink und Kupfer eingedeckt werden.

2. Höhe der baulichen Anlage

Die Fertigfußboden - Oberkante im Erdgeschoss (FOKEG) darf max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen mittig im Gebäude, senkrecht zur Straßenachse.
Die maximale Firsthöhe über FOKEG wird mit 10,50 m für Gebäude mit drei Vollgeschossen, sowie 4,50 m für Gebäude mit zwei Vollgeschossen 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 aneinandergebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
Garagen aus Weißbeich 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 entlang des Flurbereinigungsweges ist zu erhalten und als öffentlicher, mind. 5 m breiter Grünstreifen, bestehend aus einheimischen bzw. eingebürgerten bodenständigen Baum- und Straucharten, fortzuführen.
Die aufgeführten Pflanzenarten aus unten aufgeführter Artenliste sind zu verwenden.
Artenliste für Neuanpflanzung:

Pflanzung von standortgerechten Einzelbäumen
z.B. Ahorn, Esche, Kastanie, Eiche, Linde, Vogelkirsche, Buche, Birke, Erle, Weide, Walnuß

Pflanzung von standortgerechten Sträuchern:
z.B. Hainbuche, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Heckenrose, Hundsrose, Schneeball, Hagebutte
Unterflächse: 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 Holzzäune von max. 1,20 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.
An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken, sockellose Holzzäune, 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 nicht 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 zu begrünen.

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 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.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE DURCH TEXT

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß vor- und früh-geschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, daß sie obertägig nicht mehr kenntlich sind.

Aus diesem Grunde müssen bei der Durchführung von Bauarbeiten alle auftretenden vor- oder frühgeschichtlichen, sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel: 09514/4050, Fax: 0951 / 409530 gemeldet werden.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in min. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, sowie der Telekom gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaß-nahmen für die betroffenen Fernmeldeanlagen erforderlich.

Vorhandene Bebauungen, Leitungen, Straßen- und Grundstücksbegrenzungen sowie Flurstücksnummern sind nachrichtlich übernommen, unverbindlich und zur Maßentnahme durch mech. Vergrößerungen nur bedingt geeignet.

Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Hof:
Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muß gewährleistet sein und nachgewiesen werden.

Hinweis des staatl. Gesundheitsamtes:
Die Verwendung schadstoffarmer Heizungssysteme wird empfohlen.

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Seßlach hat in der öffentlichen Sitzung am ..... die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Heiliggrund II" gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... im Mitteilungsblatt Nr. .. der Stadt Seßlach ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... im Mitteilungsblatt Nr. .. bekannt gemacht. Der Änderungsentwurf i.d. Fassung vom ..... wurde einschließlich Begründung vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden am ..... beteiligt. Rückschreibefrist war bis zum .....

3. Der Stadtrat hat am ..... in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Seßlach, ...

(Siegel) . . . . . Martin Mittag (1. Bürgermeister)

4. A U S F E R T I G U N G

Der textliche und zeichnerische Inhalt des geänderten Bebauungsplans i. d. Fassung vom ..... stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrats vom ..... überein.

Seßlach, ...

(Siegel) . . . . . Martin Mittag (1.Bürgermeister)

5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt Nr. .. vom ..... ist die 1. 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)

1. Änderung des Bebauungsplans "HEILIGGRUND II" im vereinfachten Verfahren, gem §13 BauGB

ENTWURF

Stadt: SESSLACH

Stadtteil: HEILGERSDORF
Flurgebiet: HEILIGGRUND
Landkreis: COBURG
Reg.Bez.: OBERFRANKEN

Darstellung: LAGEPLAN
LEGENDE
SCHEMASCHNITT
Übersichtslageplan

Beilage:

Plan-Nr:

Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
Entwurf	17.08.2017	Kloth	

Gemeinde

1.Bürgermeister

Seßlach, den

Entwurfsverfasser

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eußenweg 13
96479 Weitramsdorf/OT Welsbach
Tel. 09561/8339-0 Fax 8339-33

Weitramsdorf, den 19.09.2017