



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### Nutzungsschablone

- Art der baulichen Nutzung
- Anzahl der Vollgeschosse
- GRZ (Grundflächenzahl)
- GFZ (Geschoßflächenzahl)
- Bauweise
- Art der Bebauung
- Dachform und -neigung

### Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet (Hotel)

### Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

II / (II) Zahl der Vollgeschosse (maximal / zwingend)

### Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- o / b offene Bauweise / besondere Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- max. 45m maximale Gebäudelänge: 45m
- SD 30-45° Satteldach (auch versetzt), Dachneigung zwischen 30° und 45°
- WD / KWD Walmdach, Krüppelwalmdach
- ZD / PD Zelt Dach / Pultdach maximal 15° Dachneigung
- FD Gründach Flachdach mit Begrünung (mind. 75% der Dachfläche)
- D frei Dachform und Firstrichtung frei wählbar
- ↔ First-Trauf-Richtung
- Baugrenze

### Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Öffentliche Parkfläche
- F Fußgängerweg
- W Landwirtschaftlicher Weg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Erds gasverteilerstation

### Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Treffpunkt Wohnquartier
- private Grünfläche

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalt und Pflege von Bäumen
- Erhalt und Pflege von Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Obstgehölzen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Pflanzgebot

### Sonstige Planzeichen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 1,1 - 3,29 Nummerierung der Parzellen
- Unterirdischer Löschwasserbehälter, 200m³ Fassungsvermögen
- Überschwemmungsgebiet (außerhalb des Geltungsbereichs)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Entsprechend der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gilt im vorliegenden Bebauungsplan:  
 „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO für den südlichen Teilbereich  
 „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO für den nördlichen Teilbereich

1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Nutzungsschablone) dargestellt.

1.3 Zulässige Gebäudehöhen:  
 1.3.1 Im Wohngebiet sind Gebäude mit bis zu II Vollgeschossen zulässig oder zwingend vorgeschrieben (s. Nutzungsschablone für die Teilbereiche).

Aufgrund der Hanglage wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Bezugspunkt (mittlere Geländehöhe) je Parzelle festgestellt, von dem aus die Firsthöhe gemessen wird. Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 10,0 m über diesem Ausgangspunkt.

Vollgeschosse können durch Kniestockausbildung im Dachgeschoß, nicht höher als 1,2 m, hergestellt werden oder im Untergeschoß durch entsprechende Höheneinstellung gegenüber dem Ursprungsgelände. Eine halbe Geschosshöhe des Untergeschoßes ist mit einem Anteil von 1,5 m der gesamt zulässigen Höhe in den festgesetzten Höchstwert von 10,0 m eingestellt.  
 Die Nutzung der maximalen Dachneigung von 45° ergibt demnach eine maximale Aufbauhöhe des Dachgeschoßes bis zum First in Höhe von 5,5 m.  
 Die bestehende Parzelle 1.1 hat keine Festsetzungen.

1.3.2 Im Sondergebiet sind maximal IV Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich an natürlichen Gelände. Dieses hat in der Nord-Süd-Längsrichtung des Grundstücks einen etwaigen Höhenunterschied von 8,0 m. Diese Geländevorgabe soll durch teilweises Abgraben zur Reduzierung der Gesamthöhe von IV Vollgeschossen weitgehend genutzt werden.  
 Eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m (Traufhöhe) ist zulässig.

### 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
 2.2 Im Sondergebiet gilt eine abweichende (besondere) Bauweise. Gebäude sind bis zu einer Länge von maximal 45,0 m zulässig.  
 2.3 Für Wohngebäude wird ein Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von mind. 5,0 m festgesetzt, ausgenommen bei Doppelhäusern (hinsichtlich der beidseitig bebauten Grenze).  
 Grenzbebauung für Garagen gemäß § 12 BauNVO ist innerhalb von Baugrenzen vorgesehen und zulässig. Beidseitige Grenzbebauung z. B. von Doppelgaragen mit dazugehörigen Stellflächen ist zulässig. Garagen und dazu gehörende Stellflächen sind auf dem Grundstück den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen.  
 Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind begrenzt auf max. 5% der Grundstücksfläche. Die Firsthöhe der Nebenanlagen ist auf maximal 3,0 m begrenzt.

2.4 Für den Teilbereich des ehemaligen Spielplatzes, Flur Nr. 1734 (zeichnerischer Hinweis für vorgeschlagene Parzellen 2.1 - 2.7) gilt eine abweichende Bauweise in Bezug auf Dachausbildung, Firstrichtung und Materialität. Hier ist Holzbauweise (Tragwerk aus Holz Holzständerbau, Holzrahmenbau, Holztafelbau) zwingend vorgeschrieben, Holz-Lehm-Bauweise ist zulässig.  
 Fassaden sind als sichtbare Holzverkleidungen auszubilden.  
 Abweichende Bauweise kann auch durch Ausbildung von Stelzenhäusern zugelassen werden. Firstrichtungen sind nicht vorgegeben, Dachformen sind konstruktionsbedingt frei wählbar.  
 Zur Sicherung der bewegten Topografie mit vorhandener Vegetation sind zum Bauantrag jeweils Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, insbesondere mit Aussagen zur Geländegestaltung.

### 3 Dachformen (Art. 98 BayBO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, auch versetzte Satteldächer sowie Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig (Parzellenvorschläge 3.1 - 3.29) mit einer Dachneigung von 30-45°. Die dargestellte Firstrichtung bezieht sich auf eine hangparallele Bebauung und ist mit einer Grundstellung der Längsrichtung der Gebäude leicht nach Nordwesten hin orientiert.  
 3.2 Im Teilbereich mit den Parzellenvorschlägen 1.2 - 1.17 sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer (auch versetzt) und Zeltedächer zulässig mit einer Dachneigung von bis zu 15°.  
 3.3 Dachnutzung und Dachaufbauten  
 Solar Kollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind zulässig auf Hauptgebäuden und dachbündig, nicht aufgeständert, auszuführen.  
 Dachgauben sind zulässig, Gesamtlänge der Dachgauben pro Seite maximal 50% der Dachlänge. Der Mindestabstand zum Ortsgang beträgt 1,5 m.  
 Standgiebel und Quergiebel (Zwerggiebel) sind zulässig.  
 Dachneigungen sind in den Farben dunkelgrau, anthrazit, schwarz oder dunkelbraun auszuführen. Bei Pult- und Flachdächern sind Dachbegrünungen zulässig (zweckmäßig bis 12° Dachneigung).

3.4 Für Einzel- oder Doppelgaragen sind Flachdächer als extensive Gründächer festgesetzt, sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert werden. Flachdächer von Garagen, die begehbar und zur Ausbildung von Dachterrassen vorgesehen sind, bleiben davon unberührt und sind zulässig.

3.5 Die in Nr. 3.1, 3.2 und 3.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für in das Hauptgebäude integrierte Garagen sowie Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben, Stand- und Quergiebel (Zwerggiebel) sowie Vorhäuser (Eingangsbereiche / Windfang).

### 4 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen aus Metall sind nicht zulässig.

### 5 Stellplätze

Vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten. Eine Einzäunung des Stauraums sowie von Stellplätzen ist unzulässig.  
 Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und des Wasserhaushalts in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mind. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.  
 Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

### 6 Einfriedungen

Blickdichte Einfriedungen und Mauern sind nicht zulässig, Einfriedungen sind als durchlässige, sockellose Begrenzungen auszuführen. Die maximale Höhe straßenseitig beträgt 1,0 m, seitlich maximal 1,20 m. Heckenpflanzungen sind aus standortheimischen Gehölzen herzustellen. Nadelhölzer sind dabei ausgeschlossen.

### 7 Regenwassernutzung

Das Sammeln von Dachflächenwässern in Regenwasserzisternen ist zulässig zur Brauchwassernutzung (Gartenwässer, WC, Waschwasser).

### 8 Aufschüttungen und Abgrabungen - Stützmauern und Böschungen

Erschließungsbedingte Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie eine mittlere Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, bezogen auf das ursprüngliche, topographisch gegebene Gelände. Es gilt Art. 6 Absatz 2 Ziffer 1 Bayerisches Abgrabungsgesetz (BayAbgrG). Das Gelände des Wohngebietes ist nur im bau- und nutzungsbedingten Umfang zu verändern.

Stützmauern zur Sicherung von Plateaus bzw. Hangsicherungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Maximale Höhengrenze für Stützmauern mit Einfriedungselementen beträgt insgesamt max. 2,80 m. Die Herstellung von Terrassen ist bis zu einer Gesamtfläche von 30m² zulässig.

### 9 Werbeanlagen

Im Wohngebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

### 10 Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr 15, 25) - Pflanzgebote

Sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Sonstigen Sondergebiet sind grünordnerische Festsetzungen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich vorgenommen.  
 Die Pflanzgebote A - I sind Bestandteil des Kompensationskonzeptes (Eingriffsregelung), das in der Begründung mit Umweltbericht dargelegt ist.  
 Die im Recht gekennzeichneten Pflanzgebote umfassen Maßnahmen zur Pflanzung und zum dauerhaften Unterhalt von Grünflächen und Vegetationsstrukturen.  
 Zur Rechtsgrundlage des Bebauungsplans „Schwesnitztalblick“ gehören auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Eingriffsregelung, auch außerhalb des Geltungsbereichs, die zusammen mit den nachstehenden Pflanzgeboten das Kompensationskonzept darstellen. Pflanzungsqualitäten entsprechend der Angaben im Begründungsteil des Bebauungsplanes (Pflanzenliste).

Pflanzgebot A (öffentlich): Flächige Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zum Sichtschutz und zur landschaftlichen Einbindung  
 Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus Padus (Traubenkirsche)  
 Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hassel), Rhamnus frangula (Faulbaum)

Pflanzgebot B (privat): Flächige Gehölzpflanzung - Bäume, Sträucher dauerhafter Ortsrand, landschaftliche Einbindung  
 Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Quercus robur (Eiche)  
 Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus frangula (Faulbaum), Corylus avellana (Hassel);

Pflanzgebot C (öffentlich): Pflanzung von Obsthochstämmen entlang des Feldweges  
 Zu verwenden sind standortgerechte Obstsorten.

Pflanzgebot D (öffentlich): Begleitpflanzung (Hochstämme) Straßen und Wege, Treffpunkt Wohnquartier  
 Baumarten: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn);  
 Sträucher: Rosa rugosa (Kartoffelrose, weiß und rosa)

Pflanzgebot E (öffentlich): Ergänzung und Unterpflanzung Randbereich ehemaliger Spielplatz, flächige Baum- und Strauchpflanzung  
 Baumarten: Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Eiche)  
 Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hassel)

Pflanzgebot F (öffentlich): Flächenpflanzung zur Ortsrandausbildung, Baum- und Strauchpflanzung, standortgerechte Obstgehölze als Hochstämme  
 Baumarten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus Padus (Traubenkirsche)  
 Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Hassel), Rhamnus frangula (Faulbaum)

Pflanzgebot G (privat): Pflanzung eines Obsthochstammes je 500m² Grundstücksfläche. Zu verwenden sind standortgerechte Obstsorten. Sortenwahl nach Empfehlung des Kreisfachberaters (Landratsamt Hof), jeweils als Hochstamm

Pflanzgebot H (privat): Anlage von dauerhaften Gründächern auf Garagen mit extensiver Ausbildung. Vom Landratsamt Hof empfohlene Saatgutmischungen.

Pflanzgebot I (privat): Anlage von dauerhaften Gründächern auf großflächigen Flach- oder schwach geneigten Pultdächern (min. 75% der Dachfläche).

Für den Teilbereich Parzellen 2.1 - 2.7 sowie für Bauvorhaben im Sondergebiet sind jeweils qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Aussagen zur Geländemodellierung und zur Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen einzureichen. Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gem. DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.

Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen (Pflanzgebote A-I).

Die Bepflanzung an Grundstücksgrenzen hat gem. Art. 47 ff. AGBGB zu erfolgen.

### HINWEISE

#### 11 Vogelschutz Einhalten von Fristen zur Rodung von Vegetationsbeständen

Die Baufeldberäumung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

#### 12 Denkmalschutz

12.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsbereich können archäologische Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Deshalb sind betroffene Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Bauverantwortliche schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

#### 13 Erschließungsplanung

Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten. Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat (Bauausschuss) des Marktes Oberkotzau hat in der Sitzung vom 11.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Wohn- und Sondergebiet Schwesnitztalblick“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2019 hat in der Zeit vom 25.06.2019 bis 24.07.2019 stattgefunden.

3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2019 bis 20.07.2019 beteiligt.

4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2019 bis 22.01.2020 öffentlich ausgelegt.

5 Der Markt Oberkotzau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.02.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.2020 als Satzung beschlossen.

Markt Oberkotzau, den 20.03.2020

Stefan Breuer, 1. Bürgermeister (Siegel)

6 Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 20.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schwesnitztalblick“ ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Oberkotzau, den 20.03.2020

Stefan Breuer, 1. Bürgermeister (Siegel)

**Markt Oberkotzau**  
Landkreis Hof / Saale

### Bebauungsplan "Schwesnitztalblick"

M 1:1.000

Fassung vom: 30.04.2019  
 Änderungen: 13.05.2019  
 11.11.2019  
 04.02.2020

Baurechtsplan

Planverfasser:  
iF ideenFinden GmbH  
Breitenbrunner Weg 16  
95632 Wunsiedel

Markt Oberkotzau  
Am Rathaus 2  
95145 Oberkotzau