



Planzeichenverordnung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E=III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das 3. OG nur 50% der Fläche der darunterliegenden Geschossfläche betragen darf (§ 20 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (GFZ)
 12 Geschossflächenzahl (GFZ)
 FD Flachdach
 PD Putzdach max. 5°
 GH max. Gebäudehöhe über NN

Erläuterung der Nutzungsschablonen

Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Bauweise
Gebäudehöhe	
Dachform	

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

g geschlossene Bauweise
 nur Hausgruppen zulässig
 F Firstrichtung

4. Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

MI private Spielanlage

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung d. Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhalt

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich
 Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgänger
(§ 9 Abs. Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für private Müllentsorgung

8. Hauptversorgungsleitung
(§ 9 Abs. Nr. 14 BauGB)

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (MW)

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

Bäume - Anpflanzung
 private Grünflächen

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

11. Hinweise zur Plangrundlage

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Baulinie
 Baugrenze
 offene Bauweise
 geschlossene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Hausgruppen zulässig
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Spielplätze
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)
 öffentliche PKW-Spielplätze
 Einfahrt
 Flächen für Gemeinbedarf
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Kindertagesstätte
 Flächen für Sport- und Spielanlagen
 Sportanlagen
 Kindertagesstätte
 Besonderer Nutzungszweck von Fläche, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist

12. Bäume

Bäume - Bestand
 Gehölzplantagen - Bestand
 öffentliche Grünflächen
 Firstrichtung
 vorh. Flugrinnen / Flurnummer
 vorh. Hauptgebäude / Haus-Nr.
 vorh. Nebengebäude
 vorh. Stützmauer
 Wäldchen
 Wasserflächen
 Umland

Kanalunterdurch

Hauptversorgungsleitung (MW)
 Kanal außerhalb des Geltungsbereiches (Friedrichsrichtung)
 Schacht
 Straßen-Sinkkasten

Teil B Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO)
 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet, WA, gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die im Plan festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen (GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2) zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird mit E = III festgesetzt.
- Bauweisen, Abstandsflächen, Grenzbebauung
 Nach den Eintragungen im Plan wird eine geschlossene (g) Bauweise festgesetzt.
- Nebenanlagen
 Es werden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports § 6 Abs. 7 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)
 5.1 Grünörtliche Maßnahmen und Pflanzgebiete
 Alle Pflanzungen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Baupflanzungen entlang der Friedhofstraße
 Es sind straßenbegleitend 8 Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind Laubbäume der folgenden Art mit der Pflanzqualität 3x verpfl. mB STU 18/20 zu verwenden:
 Bäume I. und II. Ordnung:
 Acer in Arten und Sorten Ahorn
 Malus A. und Sorten Zier-Äpfel
 Pyrus pyramidalis Wild-Birne
 Prunus A. und Sorten Zier-Kirsch
 Sorbus A. und Sorten Vogelbeere

Baupflanzungen innerhalb der Grünanlage
 Zusätzlich sind in der Grünanlage weitere 8 Laubbäume zu pflanzen. Eine Standortänderung der Bäume ist zulässig. Dabei sind Laubbäume der folgenden Art mit der Pflanzqualität 3x verpfl. mB STU 18/20 zu verwenden:
 Bäume I. und II. Ordnung:
 Acer campestre A. u. Sorten Ahorn
 Malus A. und Sorten Zier-Äpfel
 Pyrus pyramidalis Wild-Birne
 Prunus A. und Sorten Zier-Kirsch
 Sorbus A. und Sorten Vogelbeere

Die vorhandene Bepflanzung ist nach Möglichkeit zu erhalten.
Dachbegrünung
 Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen oder von Nebengebäuden mit Flachdach sind zu begrünen.
 5.2 Materialien und Niederschlagswasser
 Stellplätze, sofern sie nicht überdacht sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (Rasenmatten, Kies, wasserabweisende, Schotterrasen u. dgl.). Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser ist am Grundstück in einer Rückhalteanlage, deren nutzbares Volumen mind. 10 m³ besitzt, zu sammeln. Der Überlauf ist an die öffentliche Leitung (Mischwasserleitung) anzuschließen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayGO)

- Bauliche Gestaltung
 6.1 Hauptgebäude
 Dachformen und Dachneigung:
 Flachdach (FD) oder Putzdach (PD) bis 5°
 Fassadengestaltung:
 Für das 3. OG wird festgesetzt, dass die Fassadengestaltung sich vom übrigen Gebäude durch die Verwendung eines anderen Materials absetzt. Als Farbe wird eine dunkle Farbe (z.B. dunkelanthrazit oder schiefergrau) festgesetzt.
- Dachdeckung:
 Für die Dachdeckung sind dunkel engoberte oder schwarze Farben zulässig.
 Anlagen für Photovoltaik sind auch in aufgeständerter Bauweise zulässig.
- Nebengebäude, Garagen und Carports
 Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen.
- Gebäudehöhe
 Die Gebäudehöhe wird mit einer max. Gebäudehöhe von 515,00 m über NN festgesetzt.
- Geländeaufschüttungen und -abtragungen
 Geländeaufschüttungen und -abtragungen dürfen max. 1,00 m über/unter gewachsenem Boden liegen.
- Grundstückseinfriedung
 Einfriedung an privaten Grundstücken
 Als Einfriedung an den Straßen sind niedrige Holzzäune (Höhe max. 1,00 m) mit einem Betonsockel (Höhe max. 0,20 m) zulässig.
 Gemauerte breitere Eingangssäulen sind mit Briefkasteneinwurf zulässig (Höhe max. 1,20 m).
 Die Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend auszuführen. Die Zaunpfosten sind 0,10 m niedriger als die Zaunanker auszuführen.
- Einfriedung an Grundstückskante (Sportgelände)
 Zur Einfriedung entlang der Ostseite ist ein Schutzzaun nach Anforderungen des Sportvereins zulässig (Höhe max. 3,00 m).

C Hinweise

- Geländeschritte
 Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen, aus dem auch die vorhandene Höhe der Erschließungsstraße zu erkennen ist. In den Bauunterlagen sind die Geländeprofile nach Höhennivellement einzutragen, die sowohl den derzeitigen, als auch den zukünftigen Geländeverlauf erkennen lassen. Die Höhenangabe soll auf "Meter über NN" bezogen werden.

Rechtsgrundlagen

- Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:
- Baugesetzbuch (BauGB, Stand 03.11.2017, gek. 08.08.2020)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, Stand 21.11.2017, gek. 14.06.2021)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV, Stand 21.11.2017, gek. 14.06.2021)
 - Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 14.09.2017, gek. 23.12.2020)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 29.07.2009, gek. 15.09.2017)
 - Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011, gek. 23.11.2020)

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat des Marktes Oberkotzau hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 - Der Gemeinderat des Marktes Oberkotzau hat in seiner Sitzung vom 06.07.2021 den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.07.2021 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Die öffentliche Auslegung wurde am ... ortsblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2021 wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.
 - Der Gemeinderat des Marktes Oberkotzau hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung vom ... behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- Stefan Breuer, 1. Bürgermeister

Markt Oberkotzau, den

Stefan Breuer, 1. Bürgermeister

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Markt Oberkotzau
Lkr. Hof

1. Änderung des Bebauungsplanes
"Loh"

mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB

Durchführung im beschleunigten Verfahren
nach § 13a Abs. 1 (1) BauGB

ENTWURF

M 1:500 12.07.2021