Planzeichenverordnung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) E + III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,

wobei das 3. OG nur 50% der Fläche der darunterliegenden Geschossfläche betragen darf (§ 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Flachdach

Pultdach max. 5°

max. Gebäudehöhe über NN

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der Anzahl Voll-

Nutzung geschosse

Bauweise

Eingangsniveau / Gebäudehöhe Dachform

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

geschlossene Bauweise

4. Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) private Spielanlage

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und d. Regelung d. Wasserabflusses

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

√ — 7 Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt

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

Fläche für private Müllentsorgung

8. Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (MW)

(§ 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)

Maßangabe in Meter

11. Hinweise zur Plangrundlage Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Baugrenze geschlossene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

öffentliche PKW-Stellplätze

Flächen für Gemeinbedarf Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen Kindertagesstätte

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Besonderer Nutzungszweck von Fläche, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist

Bäume - Bestand

Gehölzpflanzungen - Bestand

öffentliche Grünflächen

vorh. Flurgrenzen / Flurnummer vorh. Hauptgebäude / Haus-Nr.

vorh. Nebengebäude

vorh. Stützmauer

Kanal, unterirdisch:

Hauptversorgungsleitung (MW) Kanal außerhalb des Geltungsbereiches (Fließrichtung)

Straßen-Sinkkasten

Teil B Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung 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.

3. Bauweisen, Abstandsflächen, Grenzbebauung Nach den Eintragungen im Plan wird eine geschlossene (g) Bauweise festgesetzt.

Es werden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports § 6 Abs. 7 BayBO außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB) 5.1 Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzgebote Alle Pflanzungen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Baumpflanzungen 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

Malus i. A. und Sorten Pyrus pyraster Prunus i.A. und Sorten Zier-Kirsch Sorbus i. A. und Sorten Vogelbeere

Baumpflanzungen 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 i. A. u. Sorten Ahorn Malus i. A. und Sorten Pyrus pyraster Prunus i. A. und Sorten Zier-Kirsch Sorbus i. A. und Sorten

Die vorhandene Bepflanzung ist nach Möglichkeit zu erhalten.

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 (Rasenfugenpflaster, wassergeb. Decken, 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 BayBO)

Bauliche Gestaltung 6.1 Hauptgebäude Dachformen und Dachneigung: Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) bis 5°

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)

Für die Dacheindeckung sind dunkel engobierte oder schwarze Farben zulässig. Anlagen für Photovoltaik sind auch in aufgeständeter Bauweise zulässig.

6.2 Nebengebäude, Garagen und Carports Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen.

6.3 Gebäudehöhe Das Eingangsniveau (Erdgeschoss +/- 0.00) liegt bei 503.00 ü. NN und wird als untere Bezugshöhe verbindlich festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen natürlichen Gelände an dieser Stelle im Eingangsbereich. Die Gebäudehöhe wird mit einer max. Gebäudehöhe von 515,60 m über NN festgesetzt.

7.Geländeaufschüttungen und -abtragungen Geländeaufschüttungen und -abtragungen dürfen max. 1,00 m über/unter gewachsenem Boden liegen.

8. Grundstückseinfriedung Einfriedung an privaten Grundstücken Als Einfriedung an den Straßen sind niedrige Holzzäune (Höhe max. 1,00 m) mit einem Betonsockel (Höhe max. Gemauerte breitere Eingangssäulen sind mit Briefkasteneinwurf zulässig (Höhe max. 1,20 m).

Einfriedung an Grundstücksostseite (Sportgelände) Zur Einfriedung entlang der Ostseite ist ein Schutzzaun nach Anforderungen des Sportvereins zulässig (Höhe max. 3,00 m).

Die Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend auszuführen. Die Zaunpfosten sind 0,10 m niedriger als die

9. Schutz vor Starkregenereignissen Um das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse infolge von Starkregenereignissen dauerhaft zu verhindern, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen (z.B. Sockelhöhe von mind.

25 cm über der Fahrbahnoberkante, Kellerfenster sowie Kellereingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantungen). C Hinweise

Zaunoberkante auszuführen.

Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen, aus dem auch die vorhandene Höhe der Erschließungsstraße zu erkennen ist. In den Bauvorlagen 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, geä. 08.08.2020) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO, Stand 21.11.2017, - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, Stand 21.11.2017, geä. 14.06.2021)

- Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 14.08.2007, geä. 23.12.2020)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 29.07.2009, geä. 15.09.2017)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011, geä. 23.11.2020)

Verfahrensvermerke

A. 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 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

B. 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

C. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2021 wurde in der Zeit vom bis einschließlich

D. 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. E. 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

Stefan Breuer, 1. Bürgermeister

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

Markt Oberkotzau, den

Markt Oberkotzau

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1. Änderung des Bebauungsplanes

mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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

M 1:500

14.09.2021

ghswarchitekten GREIM HILBERT WENDLAND

Planverfasser:



Markt Oberkotzau Am Rathaus 2 95145 Oberkotzau

Vorhabenträger: