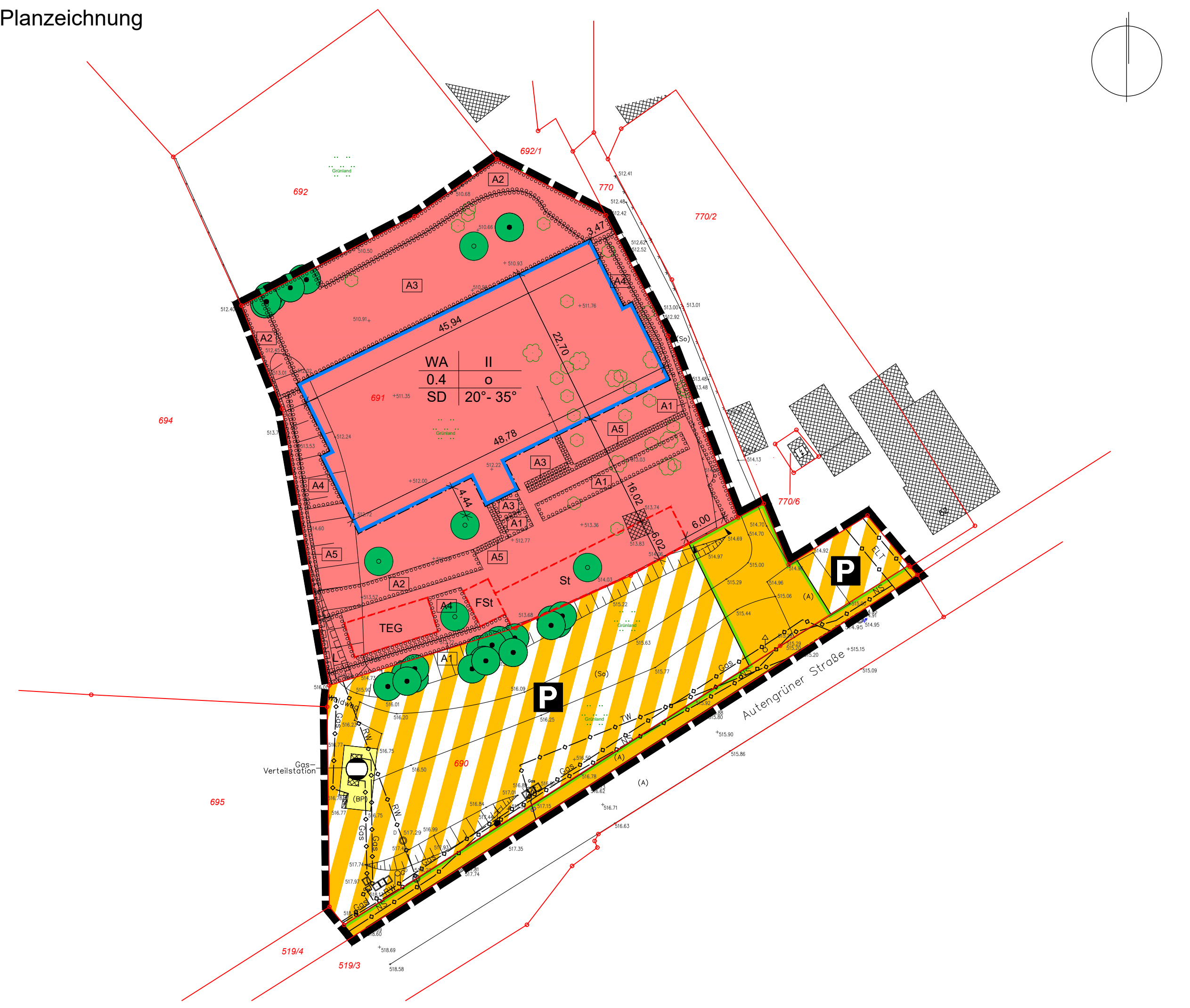


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV
I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
 o offene Bauweise
 — Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentlicher Parkplatz
- Ein- und Ausfahrtbereich

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
- Gas-Verteilstation

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- A1 Bezeichnung der Anpflanzfläche
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

SD Satteldach
 20°- 35° Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St** PKW-Stellplätze
- FSt** Fahrradstellplätze
- TEG** Technikgebäude

mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

± 0,00 ± Bemaßung in Meter

II Nachrichtliche Übernahmen

- Regenwasserleitung
- Gasleitung
- Niederspannungleitung
- Trinkwasser
- Kabeltrasse für Elektroleitungen

III Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Flurstücksbezeichnung
- Höhenlage des vorhandenen Geländes in Metern ü. NHN

10.2.3. Dacheindeckungen sind in den Farben grau, anthrazit oder schwarz auszuführen. Bei Pult- und Flachdächern sind Dachbegrünungen zulässig.

10.2.4. Photovoltaikanlagen sind auf Gebäuden zulässig und ausdrücklich erwünscht. Sie sind dachbündig oder als Aufdachkonstruktion, nicht aufgeständert, auszuführen. Auf Pult- oder Flachdächern sind Photovoltaikanlagen auch aufgeständert, mit einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig.

11. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 2 BayBO

11.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Werbeanlage als Hinweistafel an der festgesetzten Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Größe von 2,50 m² sowie eine Werbeanlage am Gebäude zulässig. Die Werbeanlage am Gebäude darf maximal eine Fläche von 2,00 m² aufweisen und ist an der Fassade anzubringen.

11.2. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen für nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässige Unternehmen sind unzulässig.

11.3. Werbeanlagen sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer nicht gestört wird. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen sowie projizierte Werbung, wie Schriften und Bilder auf Verkehrsflächen und Fassaden sind unzulässig.

12. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, ungebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 5 BayBO

12.1. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

12.2. Stützmauern zur Hangsicherung sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,65 m zulässig. Die maximale Höhe für Stützmauern mit Einfriedungselementen beträgt insgesamt 3,90 m. Zaunelemente zu Einfriedungszwecken sowie zur Absturzsicherung auf Stützmauern sind als Stabgitterzäune in der Farbe RAL7016 (anthrazitgrau) mit einer max. Höhe von 1,25 m auszuführen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat (Bau- und Umweltausschuss) des Marktes Oberkotzau hat in der Sitzung vom 31.05.2022 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung in der Fassung vom 24.05.2022 bzw. 25.05.2022 hat in der Zeit vom 16.09.2022 bis zum 17.10.2022 stattgefunden.
4. Der Gemeinderat (Bau- und Umweltausschuss) des Marktes Oberkotzau hat in der Sitzung vom 22.11.2022 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf die Abwägung beschlossen und die Änderung des Verfahrens in ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.
5. Der Gemeinderat (Bau- und Umweltausschuss) des Marktes Oberkotzau hat in der Sitzung vom 22.11.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung sowie den überarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurde gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
8. Der Gemeinderat (Bau- und Umweltausschuss) des Marktes Oberkotzau hat mit Beschluss vom die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Oberkotzau, den

.....
 Stefan Breuer, Erster Bürgermeister (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Oberkotzau, den

.....
 Stefan Breuer, Erster Bürgermeister (Siegel)

Teil C: HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1. Archäologische Bodenfunde

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Zufallsfunde sind entsprechend Art. 8 Abs. 1 BayDSchG 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. 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnen an der Autengrüner Straße" liegt im Einzugsbereich der planfestgestellten neuen Ortsumfahrung Fattgau-Oberkotzau. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbauerträger der neuen Ortsumfahrung wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Im Zuge der Verwaltungsverfahren (Bauantrag, Antrag auf Vorbescheid, Antrag auf Nutzungsänderung) sind Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme nachzuweisen.

4. Vorsorge vor Starkregeneignissen

Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschränten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes gelten nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen:
Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen
 Die Baufeldreimachung mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen.
Vermeidungsmaßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung
 Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle). Bei Funden besetzter Horst- und Höhenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
10.	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BayBO
10.1.	Fassadengestaltung	
10.1.1.	Die Fassade ist als Holzfassade in Form einer Verschalung in den Farben weiß, natur und/oder grau auszuführen. Reflektierende Materialien mit der Ausnahme von Glas sind unzulässig.	
10.1.2.	Fenster und Türen sind in den Farben grau bis anthrazit, Holz natur und/oder weiß auszuführen.	
10.2.	Dachgestaltung	
10.2.1.	Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 35° auszuführen.	
10.2.2.	Die festgesetzte Dachform und -neigung gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.	

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht L wird zugunsten des Versorgungsträgers eingetragen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 9.1. Die im Plangebiet vorhandene Bepflanzung ist nach Möglichkeit zu erhalten.
 9.2. Im Geltungsbereich sind insgesamt 5 Laubbäume I. Ordnung und/oder II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Folgende Arten sind zu pflanzen:

- | | |
|---|-------------------|
| Laubbäume (Mindeststammumfang 18/20 cm) | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Quercus cerris | Zerr-Eiche |
| Obstbäume (Mindeststammumfang 18/20 cm) | |
| Malus domestica | in Sorten Apfel |
| Prunus avium | in Sorten Kirsche |
| Prunus domestica | Zwetschge |
| Pyrus communis | in Sorten Birne |
- Die festgesetzten Baumstandorte können bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.

9.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 sind 2-reihige kleine und mittelhohe Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 sind 1-reihig hohe Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Folgende Arten sind zu pflanzen:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Sträucher (mind. 2 x verpflanzt) | Gemeine Felsenbirne |
| Amelanchier ovalis | Kornelkirsche |
| Cornus mas | Roter Hartregel |
| Cornus sanguinea | Haselnuss |
| Corylus avellana | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Schlehe |
| Prunus spinosa | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Gewöhnlicher Schneeball |
| Viburnum opulus | |

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Als Nutzungsart wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgelegt.	§ 1 Abs. 3 BauNVO
1.2.	Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.3.	Ferienwohnungen als eine Art der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind unzulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 3 BauNVO
2.2.	Als Höhenbezug wird die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf 512,42 m ü. NHN festgesetzt.	§ 9 Abs. 3 BauGB
2.3.	Die Oberkante First darf maximal 10,00 m bezogen auf die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss betragen.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.4.	Die festgesetzte Oberkante First kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten um maximal 0,80 m überschritten werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
3.	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
3.1.	Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.2.	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 4.1. Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig.

§ 12 Abs. 4 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

5. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes in einer Rückhalteanlage, deren Volumen mind. 7,00 m³ besitzt, zu sammeln. Der Überlauf ist an den öffentlichen Kanal (Mischwasserleitung in der Autengrüner Straße) anzuschließen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1. Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen. Davon ausgenommen sind die Bäume mit eingeschränkter Lebenserwartung.

7.2. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m² bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

7.3. Zuwegungen, Terrassen, Zufahrten und Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und des Wasserhaushalts in waserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.