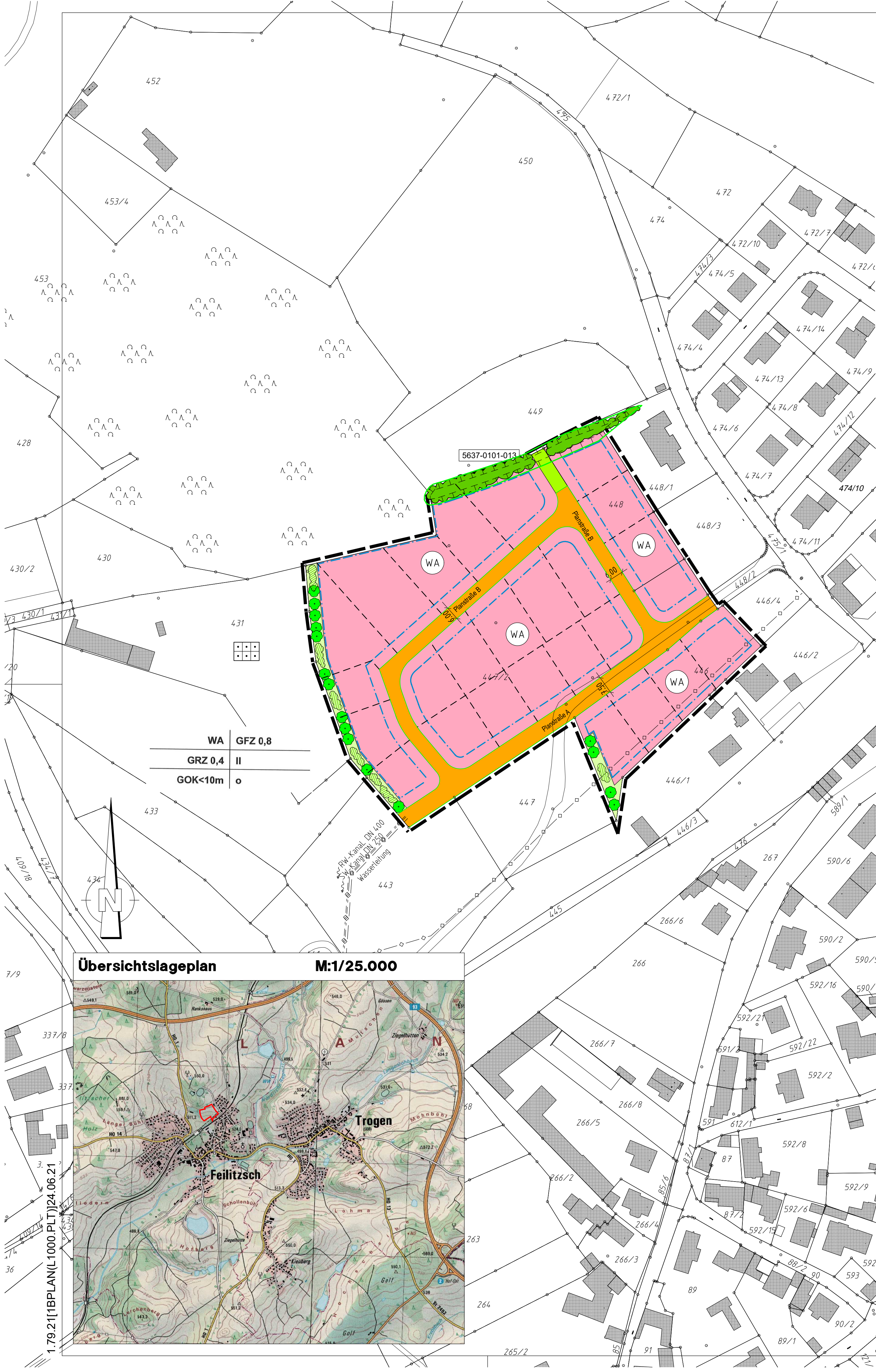




Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3785), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä., sowie die übrigen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen. Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Bahnlinie sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ auszuführen. Außerdem sind die Eltern-, Kinder- und Gästezimmer in diesen Wohnungen mit ausreichend dimensionierten, fensterunabhängigen, mechanischen, schalldämmenden Be- und Entlüftungseinrichtungen auszustatten. Aufenthaltsräume sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind oder nach Lage und Größe dazu genutzt werden können.

1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt (II).

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als einen Meter über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus liegen. Ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude wird empfohlen. Gebäudehöhe (GOK) maximal zehn Meter Gemessen vom natürlichen Gelände im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die Planstraße A wird auf eine Fahrbahnbreite von sechs Metern ausgebaut, daran schließt sich ein 1,50 Meter breiter Gehweg/Mehrzweckstreifen an. Die Planstraße B wird auf eine Fahrbahnbreite von sechs Metern ohne Gehweg/Mehrzweckstreifen ausgebaut.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

bestehender Regenwasserkanal

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Innerhalb von Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig, auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Biotop Nummer 5637-0101-013

Erhaltenswerter Gehölzbestand

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

2.2. Garagen und Nebengebäude

Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. Die maximale Traufhöhe bei Garagen beträgt drei Meter ab Fußbodenoberkante.

2.3. Niederschlagswasserbehandlung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.

3. Weitere Planeintragungen/Hinweise

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	GOK<10m	o	Bauweise

Flurstücksnummern

447/2

vorhandene Grundstücksgrenzen

Baumfallgrenze

Im Norden grenzen auf dem Grundstück Flur-Nummer 453 Waldflächen an. Auf die Baumfallgrenze wird hingewiesen.

Denkmalschutz

Im Planungsbereich ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu verlassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdsseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

Versorgungsanlagen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Wasserhaushalt

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Gartenbewässerung, zu verwenden.

4. Verfahrensvermerke

4.1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Feilitzsch beschloss in seiner Sitzung vom 9. September 2020 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Kessel II“. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

4.2. Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Kessel II“ in der Fassung vom 9. September 2020 konnte mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis Im Rathaus der Gemeinde Feilitzsch eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4.3. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom bis An der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Kessel II“ in der Fassung vom 9. September 2020 beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Kessel II“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde unter www.feilitzsch.de eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4.5. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom bis An der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Kessel II“ in der Fassung vom 9. September 2020 beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Feilitzsch hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Kessel II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt,

Gemeinde Feilitzsch
Francisco Hernandez Jimenez
Erster Bürgermeister

(Dienstsigel)

4.7 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Kessel II“ wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Feilitzsch ab von jedermann eingesehen werden kann. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Feilitzsch geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Feilitzsch, den

Gemeinde Feilitzsch
Francisco Hernandez Jimenez
Erster Bürgermeister

(Dienstsigel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.79.21		
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Am Kessel II", Gemeinde Feilitzsch, Landkreis Hof			
Planungsstand:	20. April 2021	VORENTWURF	
Maßstab:	1:1.000		
Entwurfsverfasser:	 Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de		
bearb. / gez.:	kö / kö		
Ort, Datum:	Kronach, im April 2021		