

**Bebauungsplan „Sättel“ in Zedtwitz  
Gemeinde Feilitzsch, Landkreis Hof**

Die Gemeinde Feilitzsch erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **SÄTZUNG**.

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet entsprechend der in § 4 Abs. 2, 1-3, sowie Abs. 3, 1-4 BauNVO aufgeführten Nutzungen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GRZ 0.4** Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0.4
  - GFZ 0.8** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0.8
  - Zahl der Vollgeschosse**
    - als Höchstmass römische Ziffern max. zulässig ist 1 Vollgeschoss
    - II (I + D) max. zulässig sind 2 Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss untergebracht werden darf
    - III (II + D) max. zulässig sind 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss untergebracht werden darf
    - III (U + I + D) max. zulässig sind 3 Vollgeschosse, wobei diese nur im Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss untergebracht werden dürfen

WA	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0.30	0.60	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
	SD	Bauweise	Dachform

**3. BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

- Baulinie unbesetzt
- Baugrenze (diese darf nicht überschritten werden)
- Hauptfirstrichtung

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**



- Strassenprofil A**
  - Strassenverkehrsfläche
  - verkehrsberuhigter Bereich (30 km/h)
  - Parkstreifen mit wasserdurchlässigem Belag
  - öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite (aus Mineralbeton)
  - Verkehrsfächenbegrenzungslinie
- Strassenprofil B**
  - Strassenverkehrsfläche
  - verkehrsberuhigter Bereich (30 km/h)
  - Parkstreifen mit wasserdurchlässigem Belag
  - öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite (aus Mineralbeton)
  - Verkehrsfächenbegrenzungslinie

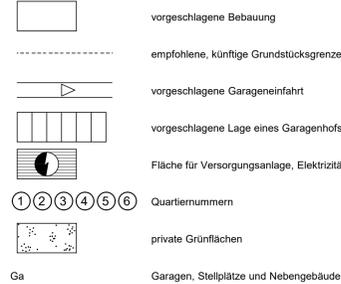
**5. GRÜNFLÄCHEN**

- Strassenbegleitende Grünfläche (öffentlich)
- dichte, zweireihige Bepflanzung, wobei alle 15 m ein Baum lt. Artenauswahlliste zu pflanzen ist

**6. FESTSETZUNGEN**

- Dachform**
  - SD Satteldächer
  - PD Pultdächer
  - WD, KWD Walmdächer, Krüppelwalmdächer
  - FD Flachdächer
- entfällt
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Sträucher
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maßangabe in Meter
- zu erhaltende Sträucher

**HINWEISE**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)**  
Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist verpflichtend

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen Art. 91, Abs. 1, Nr. 1 BayBO)

**2.1 DACHFORM / DACHGESTALTUNG**

- Die Dächer der Hauptgebäude sind wie folgt auszubilden:
- Dachneigung:**
- Pultdach für Hauptgebäude 10° - 35°
  - Pultdach für Nebengebäude und Garagen ≥ 5°
  - Satteldach 28° - 42°
  - Walm- und Krüppelwalmdach 28° - 42°
- In den Quartier Nummer 3 und 4 sind zudem Flachdächer sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude zulässig

**Dachdeckung:**  
Es sind ausschließlich dunkelbraune bis anthrazitfarbige Dächer zulässig, um die traditionell gewachsene oberfränkische Dachlandschaft zu bewahren. In Teilbereichen sind dazu passende Blechdächer zulässig.

**Dachgauben:**  
Dachgauben sind zulässig. Sie können als stehende Gauben mit Satteldach oder als Schleppegauben ausgeführt werden. Die Eindeckung muss wie das Hauptdach oder in Verlebung ausgeführt werden.

- Dabei ist folgendes zu beachten:
- Es ist insgesamt nur eine Gaubenform zulässig.
  - Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben soll mindestens der Breite einer Gaube entsprechen.
  - Die Gesamtbreite, die durch die Gauben eingenommen wird, darf nur 60% der Gesamtdachbreite betragen.
  - Der Mindestabstand der Gauben zur Giebelwand wird mit 1,5 m festgelegt.

**2.2 GEBÄUDEHÖHEN**

Die Höhe der OK des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal betragen:

- Bereiche ①, ③ und ④ 40 cm von Oberkante Straße bzw. Gehweg
- Bereiche ② und ④ 30 cm ab gewachsenem Gelände bergseits

Dies ist im Genehmigungsplan durch einen Höhenquerschnitt senkrecht zur Straße nachzuweisen. Eine Ausnahme von den Festlegungen der Gebäudehöhen ist nur möglich, wenn dies die Höhenlage der Entwässerungsanlage nicht zulässt.

**2.3 GESCHOSSHÖHE**

Die Geschosshöhe beträgt maximal 3,00 m

**2.4 KNIESTOCK**

Zulässig sind im Dachgeschoss maximal 75 cm Kniestock. Gemessen wird außen, senkrecht nach oben, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.

**2.5 WANDHÖHE VON GARAGEN UND NEBENGEBAUDEN**

Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind im Mittel max. 2,75 m straßenseitig zulässig.

**2.6 WINTERGARTEN**

Wintergärten sind als Anbauten an die Hauptgebäude zulässig. Aus gestalterischen Gründen können diese auch als Nebengebäude mit Brandwand auf die Grenze gebaut werden.

**2.7 NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. von § 14 Abs. 1 der BauNVO sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sollen wie das Hauptgebäude oder in Holzbauweise ausgeführt werden.

**2.8 GARAGEN UND STELLFLÄCHEN**

Garagen und Stellplätze sind unter Beachtung der Bestimmungen von § 12 BauNVO zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 1 Stellplatz (Carpot, bzw. offener Stellplatz) auf privatem Grund vorgesehen, bei jeder weiteren Wohneinheit ist mind. 1 zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Die Einfahrtsseite von Garagen muss mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garagen entsprechen. Der Abstand von zur Straße geöffneten Carports bis zur Verkehrsflächenbegrenzungslinie muss mindestens 1,0 m betragen.

Bei Garagen der Bereiche ②, ③ und ④ ist es zulässig, die Garage parallel zur Straße mit einem Abstand von 1,0 m zu stellen (vgl. Plan). In diesem Fall ist die Abstandsfläche zu begrünen.

**Gestaltung:**

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen der Zufahrten auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien alternativ auszuführen:

- Riesel auf verdichtetem Kies
- Schotterterrassen
- wassergebundene Decke
- wasserdurchlässige Betonsteine
- Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteine
- Natursteinpflaster mit offenen Fugen

Nebeneinander liegende Zufahrten und Stellplätze sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten, z.B. durch dazwischenliegende Baumpflanzungen.

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einführung in den Gartenbereich und um die Versegelung zu verringern, die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrschienen bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen empfohlen.

**3. EINFRIEDUNGEN**

ersatzlos gestrichen

**4. GRÜNORDNUNG**

4.1 Die nicht überbauten Flächen im Baugebiet, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Anfahrten und Zugängen, sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.

4.2 Für je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein einheimischer Laubbäum zu pflanzen. Es ist mindestens ein Baum an der Verkehrsfläche zu pflanzen.

4.3 Fensterlose Fassaden sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen.

**4.4 Artenauswahl zur Neupflanzung:**

In Anlehnung an die örtliche Vegetation werden für die Bepflanzung z.B. folgende Arten vorgeschlagen:

**Bäume:**

- Kastanie
- Hainbuche
- Esche
- Stieleiche
- Robinie
- Winterlinde
- Sommerlinde
- alle Obstbäume

Zur Erhaltung der einheimischen Obstarten sind Hochstämme zu bevorzugen.

**Sträucher:**

- Haselnuss
- Hartriegel
- Heckenkirsche
- Schneeball
- Wildrosen
- alle Obststräucher

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden Koniferen und Koniferenhecken. Einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 20 % gepflanzt werden.

Thujenhecken sind unzulässig.

**5. SONSTIGES**

5.1 Dieser Änderungsplan erfasst alle Regelungsbereiche des bisherigen Bebauungsplans. Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan "Sättel" in der zuletzt geänderten Fassung vom 15.08.1997 verliert daher mit Inkrafttreten dieses Planes seine Gültigkeit.

**Begründung zur dritten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sättel“ in der Ortschaft Zedtwitz**

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Sättel“ ist seit 10.07.2006 in Kraft. Mit der Festsetzung, dass Flachdächern zulässig sind, besteht die Möglichkeit der Dachbegrünung. Hiermit wird dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen und die Regenwasserrückhaltung verbessert. Dies ist insbesondere bei einer möglichen Erweiterung des Wohn- und Pflegeheimes mit einem Flachdachanbau von Vorteil. Um diesen ökologischen Vorteil zu nutzen, wurde beschlossen, für die Quartiere 3 und 4 die Bebauung mit Flachdächern zu zulassen.

**Verfahrensvermerke**

**Änderungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feilitzsch beschloss in seiner Sitzung vom 04.05.2016 die Änderung des Bebauungsplanes „Sättel“. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Sättel“ in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Feilitzsch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

**Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Feilitzsch hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... Die Änderung des Bebauungsplanes „Sättel“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt, Feilitzsch, den .....

-----  
Gemeinde Feilitzsch  
Francisco Hernandez Jimenez  
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Sättel“ 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. Der Baubauungsplan 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 begründet, soll, 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 Anspruches herbeigeführt wird.

Feilitzsch, den .....

-----  
Gemeinde Feilitzsch  
Francisco Hernandez Jimenez  
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

**BEBAUUNGSPLAN ZUR DRITTEN**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN**

**"Sättel"**

**IN ZEDTWITZ**

**GEMEINDE FEILITZSCH**

**LANDKREIS HOF**

M 1 : 1000



BAUUNTERNEHMUNG PEETZ GmbH  
INSELRING 10  
95183 ZEDTWITZ  
TEL. 092817294-0  
FAX: 092817294-44  
ZEDTWITZ, DEN 16. SEPTEMBER 1994

**ÄNDERUNGEN**

ÄNDERUNG 19. FEBRUAR 1995  
ÄNDERUNG 10. MÄRZ 1997  
ÄNDERUNG 21. MAI 1997  
ÄNDERUNG 15. AUGUST 1997  
ÄNDERUNG 29. NOVEMBER 2005  
ÄNDERUNG 21. APRIL 2006  
ÄNDERUNG 05. MAI 2006