



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
- Art der baulichen Nutzung
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - GRZ (Grundflächenzahl)
 - GFZ (Geschoßflächenzahl)
 - Bauweise
 - Art der Bebauung
 - Dachform und -neigung
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1-11 BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MD Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
- II Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
 - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - △ ED nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - P Öffentliche Parkfläche
 - F/R Fuß- / Radweg
 - A/L Anlieferungs- / Landwirtschaftlicher Verkehr
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bauverbotszone (Staatsstraße)
 - - - Baubeschränkungszone (Staatsstraße)
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz / Treffpunkt Wohnquartier
 - private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Anpflanzung von Obstgehölzen
 - Anpflanzung von Sträuchern
 - A - E Pflanzgebot
- Sonstige Planzeichen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
 - - - Abgrenzung von Bauabschnitten
 - 1.1 - 5.13 Vorgeschlagene Parzellierung mit Nummerierung
 - Regenrückhaltebecken
 - Bestandsgebäude (mit Hausnummer)
 - ⊗ Alllastverdachtsfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Entsprechend der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gilt im vorliegenden Bebauungsplan:
- „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO für den nördlichen Teilbereich „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO für den südlichen Teilbereich
- Nicht zugelassen sind die nach § 4 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschöflächenzahl (GFZ) und die maximale Zahl der oberirdischen Geschosse dargestellt (siehe Nutzungsschablonen).
- 1.3 Zulässige Gebäudehöhen:
- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind Gebäude mit bis zu II oberirdischen Geschossen gem. Definition BayBO Art. 2 (7) zulässig. Dachgeschosse gelten als voll anzurechnende oberirdische Geschosse, wenn mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- 1.3.2 Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,0 m, gemessen vom Schnittpunkt einer Senkrechten durch die Gebäudemitte mit dem gemittelten ursprünglichen Geländeverlauf zwischen den Grundstücksgrenzen (siehe Skizze in der Begründung unter 5.1.1).
- 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 2.2 Für Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird ein Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von mindestens 5,00 m festgesetzt, ausgenommen bei Doppelhäusern (hinsichtlich der beidseitig bebauten Grenze).
- 2.3 Grenzbebauung für Garagen gemäß § 12 BauNVO mit dazugehörigen Stellflächen ist zulässig. Beidseitige Grenzbebauung z.B. von Doppelgaragen mit dazugehörigen Stellflächen ist zulässig. Garagen und dazu gehörende Stellflächen sind auf dem Grundstück den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen.
- 2.4 Garagen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind begrenzt auf max. 5% der Grundstücksfläche. Die Firsthöhe der Nebenanlagen ist auf maximal 3,0m begrenzt.
- 3 Dächer**
- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet sind alle Dachformen erlaubt bis zu einer maximalen Dachneigung von 45°.
- Es wird empfohlen, Dächer bis zu einer Neigung von 10° fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe der Vegetationsschicht sollte 10 cm betragen.
- Die Firstrichtung ist parallel oder senkrecht zu den anliegenden Erschließungsstraßen zu wählen.
- 3.2 Dachnutzung, Dachaufbauten, Dachgestaltung
- Solar Kollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind zulässig und werden dringend empfohlen. Es wird empfohlen, diese dachbündig, nicht aufgeständert, auszuführen.
- Dachgauben sind zulässig. Gesamtlänge der Dachgauben pro Seite maximal 50% der Dachlänge. Der Mindestabstand zum Ortsgang beträgt 1,5 m. Standgiebel und Quergiebel (Zwerchgiebel) sind zulässig.
- Dacheindeckungen sind in den Farben dunkelgrau, anthrazit, schwarz, rot, rotbraun oder dunkelbraun auszuführen.
- 3.3 Für Einzel- oder Doppelgaragen werden Flachdächer als extensive Gründächer empfohlen, sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert werden. Flachdächer von Garagen, die begehbar und zur Ausbildung von Dachterrassen vorgesehen sind, bleiben davon unberührt und sind zulässig.
- 4 Stellplätze**
- Es sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- Vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten. Eine Einzäunung des Stauraums sowie von Stellplätzen ist unzulässig.
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes und des Wasserhaushalts in wasserdurchlässiger oder zumindest teildurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 5 Einfriedungen**
- Blickdichte Einfriedungen und Mauern sind nicht zulässig. Wenn Einfriedungen errichtet werden, sind sie als durchlässige, sockellose Begrenzungen auszuführen. Die maximale Höhe beträgt 1,20 m. Heckenpflanzungen sind aus standortheimischen Gehölzen herzustellen. Nadelhölzer sind dabei ausgeschlossen.
- 6 Regenwassernutzung und -Rückhaltung**
- Das Sammeln von Dachflächenwässern in Regenwasserzisternen ist erlaubt und wird dringend empfohlen zur Brauchwassernutzung (ca. 1-3 m³ Volumen für die Gartenbewässerung). Die Koppelung der Zisternen mit einer Regenwasserrückhaltung (ca. 4 m³) mit gedrosselter Ableitung ist leicht realisierbar und eine sinnvolle Ergänzung des Entwässerungskonzepts des gesamten Baugebiets.
- 7 Aufschüttungen und Abgrabungen - Stützmauern und Böschungen**
- Erschließungsbedingte Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie eine mittlere Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, bezogen auf das ursprüngliche, topographisch gegebene Gelände. Es gilt Art. 6 Absatz 2 Ziffer 1 Bayerisches Abtragungsgesetz (BayAbtrG). Das Gelände des Wohngebietes ist nur im bau- und nutzungsbedingten Umfang zu verändern.
- Der Bau von Stützmauern zur Sicherung von Plateaus bzw. zur Hangsicherung ist zu minimieren und nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Die maximale Höhengrenze für Stützmauern mit Einfriedungselementen ist 1,60 m.
- 8 Werbeanlagen**
- Im Wohngebiet und im Dorfgebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

- 9 Fassaden, Materialien, Ökologie**
- Im Sinne des Issigauer Dorfleitbildes sollten dorftypische Architekturelemente und Materialien, z.B. Schiefer und Holz, verwendet werden, damit das Dorfbild auch in Zukunft erhalten bleibt. Das Dorf soll eine nachhaltige Entwicklung mit der Nutzung alternativer Energien erleben sowie ökologische Anforderungen wahren. Die Bewohner sollen zur naturnahen Gartengestaltung und Nutzung heimischer Pflanzen motiviert werden. Die öffentlichen Flächen sollen hier als Vorbild dienen.
- 10 Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr 15, 25) - Pflanzgebote**
- Sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Dorfgebiet werden grünordnerische Festsetzungen im öffentlichen und privaten Bereich vorgenommen.
- Zur Rechtsgrundlage des Bebauungsplans „Blumeneck“ gehören auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Eingriffsregelung, die zusammen mit den Pflanzgebote das Kompensationskonzept darstellen, das in der Begründung mit Umweltbericht dargelegt ist.
- Die im Plan gekennzeichneten grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzgebote A-E umfassen Maßnahmen zur Pflanzung und zum dauerhaften Unterhalt von Grünflächen und Vegetationsstrukturen.
- Pflanzgebot A (öffentlich)**
Das Pflanzgebot A ist zur Eingrünung des Baugebietes als Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind Obstbaumhochstämme, aber auch Gehölze wie z.B. Nussbaum, Esskastanie oder Speierling im Abstand von 10 - 12 m flächig anzupflanzen. Die Auswahl von für den Standort geeigneten Sorten und die Gestaltung der Fläche muss in Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen (UNB Lkr. Hof, Kreisfachberatung) erfolgen. Die Flächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung oder Pflanzenschutzmittel).
- Pflanzgebot B (öffentlich)**
Anlage einer Extensivwiese
Einsaat einer standortangepassten, autochthonen Saatgutmischung in Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen oder Umweltausschüssen. Pflege der Fläche: keine Düngung oder Pflanzenschutzmittel, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.).
- Pflanzgebot C (öffentlich)**
Begleitpflanzung Treffpunkt Wohnquartier, öffentliche Stellplätze
Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind Laubgehölze (Hochstamm) und Strauchpflanzung:
Baumarten: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer campestre (Feldahorn), Prunus padus (Traubenkirsche), Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Euonymus europaeus (Pflaflenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rugosa (Kartoffelrose, weiße und rosa), Rhamnus frangula (Faulbaum), Corylus avellana (Hasel), Salix cinerea (Grauweide)
- Pflanzgebot D (privat)**
5 m breite Strauch- / Baumpflanzung zur landschaftlichen Einbindung und als dauerhafter Ortsrand auf den am Außenrand des Baugebietes liegenden Grundstücken
Zu verwenden und dauerhaft als flächige Baum- und Strauchpflanzung zu unterhalten sind:
Baumarten: Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus padus (Traubenkirsche), Salix caprea (Salweide), Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Sträucher: Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball), Euonymus europaeus (Pflaflenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus frangula (Faulbaum), Corylus avellana (Hasel), Salix cinerea (Grauweide)
- Pflanzgebot E (privat)**
Mindestpflanzgebot Obsthochstamm oder Obsthalbstamm
Pflanzung eines Obsthochstammes oder Obsthalbstammes je 500m² Grundstücksfläche. Zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind standortgerechte Obstsorten. Sortenwahl nach Empfehlung des Kreisfachberaters (Landratsamt Hof)
- Gestaltungsmaßnahmen**
Flächige Steinschüttungen („Kiesgärten“ / „Schottergärten“) dürfen nicht erfolgen.
- Pflanzempfehlung (private Gründächer)**
Anlage von dauerhaften Gründächern auf Dächern bis zu einer Neigung von 10° und Garagen mit extensiver Ausbildung (siehe Nr. 5.1.3.1 und 5.1.3.3).
- Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
- Die Bepflanzung an Grundstücksgrenzen hat gem. Art. 47ff AGBGB zu erfolgen.
- HINWEISE**
- 11 Vogelschutz: Einhalten von Fristen zur Rodung von Vegetationsbeständen**
Die Baufeldberäumung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
- 12 Denkmalschutz**
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet können archäologische Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Deshalb sind betroffene Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Bauverantwortliche schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
- 13 Erschließungsplanung**
Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten. Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.
- 14 Außenbeleuchtung**
Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED.
- 15 Realisierung der Bauabschnitte, Bauzwang**
Die Erschließung und Bebauung des jeweils folgenden Bauabschnitts beginnt erst nach mindestens 80%iger Bebauung des vorherigen Abschnitts.
Zur Verhinderung von leerstehenden Grundstücken (Baulücken) ist beabsichtigt, die Grundstücke der Bauabschnitte 2 - 5 mit einem Bauzwang von 5 Jahren (Festsetzung in den Kaufverträgen mit der Gemeinde) zu belegen (§ 176 BauGB).
Ausgenommen von diesen Regelungen sind die Parzellen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.9 und 2.10 im Bauabschnitt 2 aufgrund eigentumsrechtlicher Belange.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat der Gemeinde Issigau hat in der Sitzung am 18.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Blumeneck“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans - Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.10.2023 wurde am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans - Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.10.2023 wurde am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Benachrichtigung erfolgte durch das Schreiben vom 20.10.2023.
- 4 Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans - Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom 13.05.2024, wurde am 31.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Sie fand vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 statt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 5 Zum Entwurf des Bebauungsplans - Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom 13.05.2024 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die Benachrichtigung erfolgte durch das Schreiben vom 31.05.2024.
- 6 Der Gemeinderat der Gemeinde Issigau hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung am 04.11.2024 behandelt und am 02.12.2024 den Bebauungsplan - Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 05.11.2024 als Satzung beschlossen.
- Issigau, den
- Dieter Gemeinhardt, 1. Bürgermeister (Siegel)
- 7 Ausgefertigt
Issigau, den
- Dieter Gemeinhardt, 1. Bürgermeister (Siegel)
- 8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan - Grünordnungsplan 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 - Grünordnungsplan mit Begründung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
- Issigau, den
- Dieter Gemeinhardt, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Issigau Landkreis Hof / Saale		
Bebauungsplan "Blumeneck" mit integriertem Grünordnungsplan		
Stand:	05.11.2024	M 1:1.000
Planverfasser:	iF IdeenFinden GmbH Breitenbrunner Weg 16 95632 Wunsiedel	Gemeinde Issigau Dorfplatz 2 95188 Issigau