

**FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 58 "SELBITZ - HOCHFELD" DER GEMEINDE SPEICHERSDORF**

**A - PLANZEICHNUNG**



**Legende zur Flurkarte**

- Flurstück**
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Zusammengehörende Flurstücksteile
  - Nicht festgesetzte Flurstücksgrenze
  - Allgemeiner Grenzpunkt
  - Grenzpunkt ohne Abmarkung
  - Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren
- Gebäude**
- Wohngebäude
  - Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
  - Umspannstation
  - Gebäude für öffentliche Zwecke
  - Gebäude mit Hausnummer
  - Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut
- Tatsächliche Nutzung**
- Wohnfläche, Fläche gemieteter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
  - Industrie- und Gewerbefläche
  - Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof
  - Länderschicht, Kleingarten
  - Landerschicht, Grünland
  - best. Straßenverkehr, Weg
  - Wald
  - Fließgewässer
  - Urkultiverte Fläche
  - Speisplatz / Bioplatz
  - Flugwehr / Saugflughöhe
  - Campingplatz
  - Gehölz
  - Behandels Gewässer
  - Halsbecken
  - Moor
  - Witpark
  - Parkplatz
  - Park
- HIN: 20**

**PRÄAMBEL**

**Rechtsgrundlagen**

- Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Speichersdorf beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.
- Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), d durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 90 - PlanZV 90)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
Bayerische Bauordnung (BayBO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. I S. 588) BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).  
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021  
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.  
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)  
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch § 1 der Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

**B - PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der Baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)  
GRZ Grundflächenzahl, max. 0,35  
GFZ Geschossflächenzahl, max. 0,6  
II Zahl der Vollgeschosse. Es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) im Sinne eines Erd- und Dachgeschosses (I-D) oder eines Erd- und Obergeschosses (II) zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Nutzungsbezeichnungen (Zusammenfassung der Nutzungsbezeichnungen)	
WA (Art der baulichen Nutzung)	II (Zahl der Vollgeschosse)
GRZ 0,35 (Grundflächenzahl)	GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl)
E-D (Erd- und Dachgeschoss)	O (Obergeschoss)
SD 30° - 45° (Steilheit, Dachneigung)	SD, PD, WD, ZD 15° - 25° (Steilheit, Dachneigung)

- O Offene Bauweise
- SD nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- WD Satteldach mit Angaber der Dachneigung
- PD Walmdach mit Angaber der Dachneigung
- PD Putzdach mit Angaber der Dachneigung
- Baugrenze
- Nutzungsgrenze
- Grenze des Geltungsbereiches
- Parzellennummer
- gepl. Verkehrsfläche

**C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

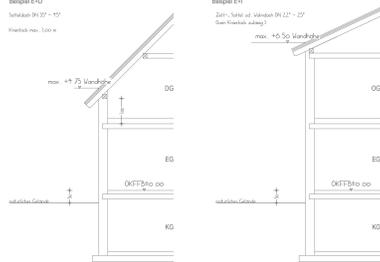
**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- Bauführen, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken über- wie untertendend.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen ist frei wählbar. Ebenso bleibt die Firstrichtung frei wählbar.
- Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Der Standort von Garagen bzw. Carports ist soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, frei wählbar. Ein Garagen- bzw. Carportvorpplatz zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mind. 5,00 m im Zufahrtbereich zur Garage bzw. zum Carport ist einzuhalten.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)  
Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (SaStellV) zu errichten. Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Zahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

**II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen**

- Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**  
**Dachform:** Im Baugebiet sind Zelt-, Sattel-, Pull- und Walmdächer zulässig. Die Garagendächer sind dem Hauptbau anzugliedern.  
**Dachneigung:** Als Dachneigungen werden (E-D) SD 35° - 45° (E-H) ZD / PD / WD 15° - 25° festgesetzt.  
**Dachaufbau:** Dachgebäuden sind bei Haupt- u. Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen größer 30° zulässig. Dachgebäuden sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,00 m vom Organg anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gebäu- oder Dachteile darf max. 50 % der zugeordneten Firstrichtung betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gebäu- oder Dachteile darf max. 2,50 m betragen.  
**Dachüberstand:** Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 80,0 cm und am Organg 50,0 cm nicht überschreiten. Die Dachrinne bleibt hierbei unberücksichtigt. Für Vordächer bzw. vorgezogene Dächer im Bereich von Zufahrten und Zugängen gelten hinsichtlich zulässiger Dachüberstände an der Traufe die vorstehenden Grenzwerte nicht.  
**Dachfärbung:** Dachfärbungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind aus nicht reflektierenden Eindeckungen sind zulässig. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu versehen, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden. Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden darüber hinaus Metallsicher nur in matter Beschichtung zugelassen.

**Systemschicht**



**2. Abstandsflächen**

- Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO geregelt.
- Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
Im rückwärtigen und seitlichen Raum regelt die BayBO die Zulässigkeit. Zum öffentlichen Straßenraum sind keine Maschendrahtzäune zulässig. Die max. Höhe beträgt hier 1,00 m. Die Zaunelemente sind vertikal zu gliedern

**III. Grünordnerische Festsetzungen**

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Für herzustellende Bepflanzung innerhalb von privaten Flächen/ Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.
- Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Die Unterlagen werden im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.
- Auffüllungen und Abgrabungen  
Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 50,0 cm begrenzt. Das Gelände ist im Bereich der Grundstücksgrenze an den natürlichen Verlauf anzugleichen.

**D - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME U. HINWEISE**

**I. Nachrichtliche Übernahmen**

- Bodendenkmäler**  
Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.
- Hinweise**
  - Schutz des Mutterbodens**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. (§ 202 BauGB).
  - Bodenversiegelung**  
Die Bodenversiegelung ist, damit eine Grundwasserneubildung gefördert wird, auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Bei Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Terrassen sollen deshalb wasserdurchlässige Beläge bevorzugt werden.
  - Wasserrückhaltung**  
Für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbstständig gewährleisten. Eine Entleerung in den öffentlichen Kanal oder bestehende Entwässerungslinien ist nur in gedrosselter Form zulässig.
  - Garten- und Grünflächengestaltung**  
Eine naturnahe Gestaltung der privaten Garten- u. Grünflächen ohne Stängeln ist zu wählen.
  - Rückbauschichtung**  
Auf die entsprechenden Empfehlungen der gemeindlichen Erläuterungssatzung wird hingewiesen.
  - Immissionen**  
Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub u. Geruch) - ausgelöst durch betriebliche landwirtschaftliche Nutzung - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

**E - VERFAHRENSGANG:**

- Aufstellungsvermerk**  
Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Selbitz - Hochfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).  
Speichersdorf, den 15.12.2021  
FORSCH, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom 22.12.2021 bis 04.02.2022 im Rathaus Speichersdorf. Sie wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
Speichersdorf, den 15.12.2021  
FORSCH, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.12.2021 bis 04.02.2022 durchgeführt. Die Benachrichtigung die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2021  
Speichersdorf, den 17.12.2021  
FORSCH, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 07.03.2022 bis 23.04.2022 im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am 25.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
Speichersdorf, den 25.02.2022  
FORSCH, 1. Bürgermeister
- Vermerk über die Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2022 bis 23.04.2022 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 25.02.2022  
Speichersdorf, den 25.02.2022  
FORSCH, 1. Bürgermeister
- Vermerk über den Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.05.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Speichersdorf, den 02.05.2022  
FORSCH, 1. Bürgermeister

**7. Ausfertigung des Bebauungsplanes**

- Speichersdorf, den 05.05.2022  
FORSCH, 1. Bürgermeister
- 8. Inkraftsetzung des Bebauungsplanes**  
Der Satzungsbeschluss wurde am 05.05.2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).  
Unbeschädigt werden demnach  
II. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
III. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes  
und  
IV. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Inkraftsetzung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Speichersdorf 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 entfallen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 29 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.

Speichersdorf, den 09.05.2022  
FORSCH, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Speichersdorf  
Lkr. Bayreuth**



**Bebauungsplan Nr. 58  
"Selbitz - Hochfeld"**  
Im Bereich der FLNr. 611 u. 600/3 TF, Gemgk. Plößsen

Planfassung vom 10.02.2022



Aufg. 1: Thoma Schneider, Ortskr. Plößsen, 1. Bürgermeister