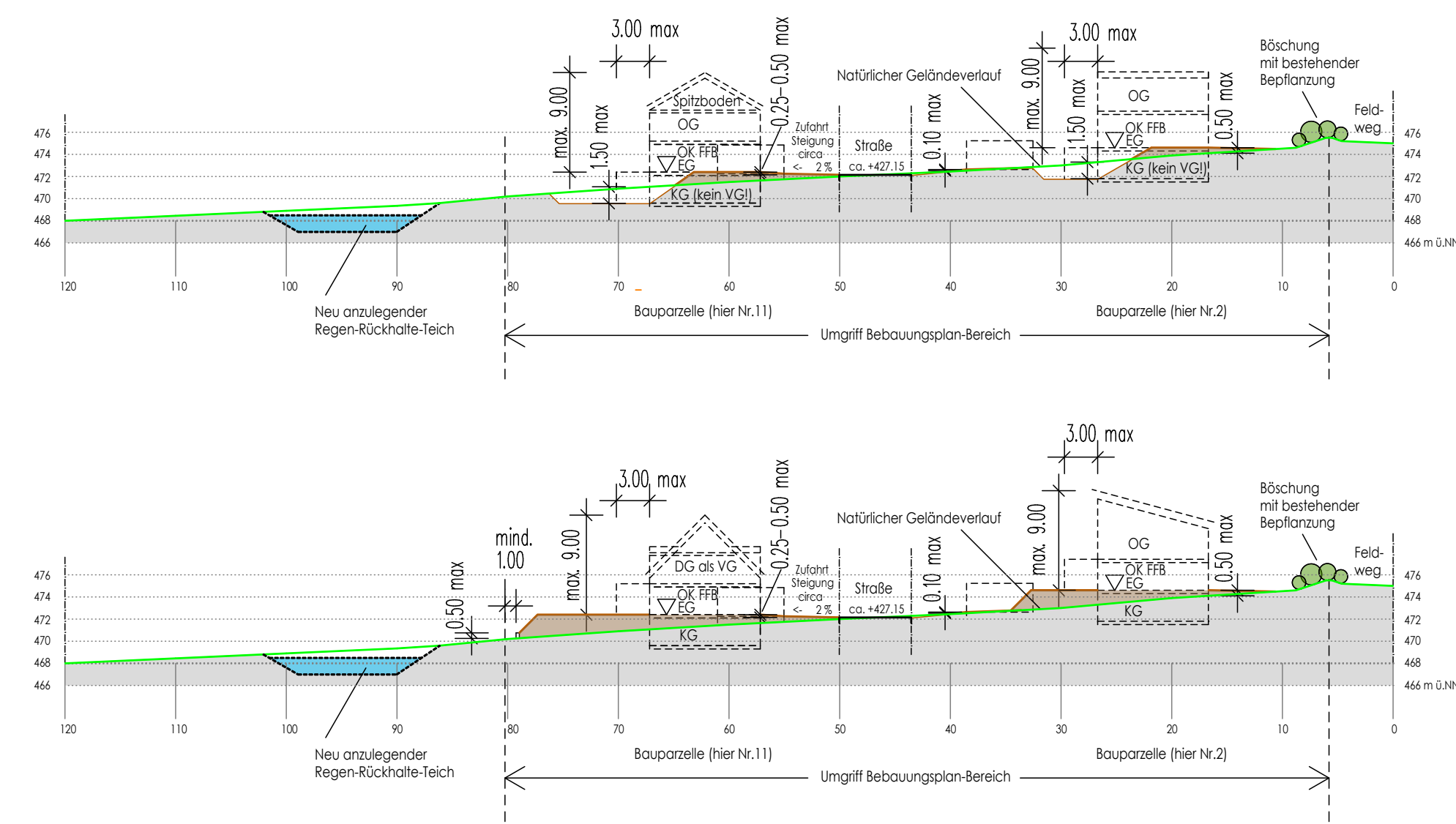


Beispielsskizzen Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (EG+OG/DG) als Vollgeschoss (VG)
Kellergeschoss (KG) kein Vollgeschoss (VG), mit möglichen Geländemodellierungen (Auffüllungen/Abgrabungen)

Max. Firsthöhe bei allen geneigten Dächern: 9,00 m ab Oberkante Fertigfußboden EG
Gauben und Zwerchgebäl sind zulässig.
Balkone sind zulässig, max. 3,00 m Ausladung. Bei teilweise schichtbarem KG nur Balkone für EG zulässig.
Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen sind gemäß Punkt 3.6 zulässig

Höhenfestlegungen für katalstige Grundstücke:
Oberkante Fertigfußboden (OK FF) Erdgeschoss (EG) Wohngebäude mindestens 0,25 m und maximal 0,50 m über geneiertem Straßenniveau
OK fertige Bodenfläche Nebengebäude maximal 0,10 m (2,5% Steigung bei 5 m Zufahrt) über geneiertem Straßenniveau
Richtungs-Schnittpunkt Außenwand mit mit Baustufen-Oberkante Straße

Höhenfestlegungen für hangseitige Grundstücke:
Oberkante Fertigfußboden (OK FF) Erdgeschoss (EG) Wohngebäude maximal 0,50 m über hangseitigem, natürlichen Geländeeiveau
OK fertige Bodenfläche Nebengebäude maximal 0,10 m über hangseitigem, natürlichen Geländeeiveau an der Grenze



Systemschnitt - Darstellungen

M 1:500



Lageplan mit Darstellung Bebauungsplan

M 1:1000

1.0 Planungsgrundlage

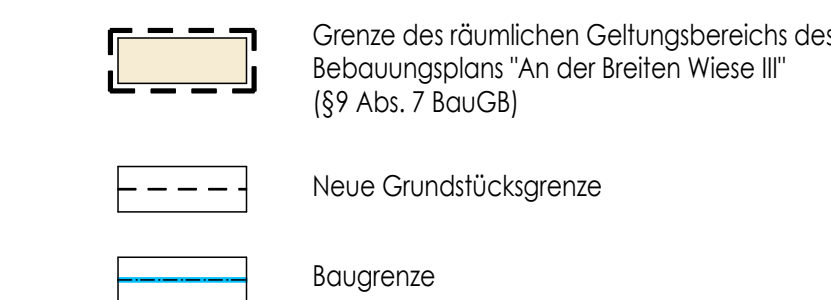
- Rechtsgrundlagen**
Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Bauzuvorverordnung (BauZuvV) in ihrer jeweils neuesten Fassung.
- Zeichnungsgrundlagen**
Die vorliegende Planungsgrundlage ist bezüglich der Flurstücke ein Abzug der digitalisierten Flurkarte. Die eingezeichneten Bestandsgebäude sind zum Teil aus analogen Unterlagen übertragen und deshalb diesbezüglich nicht zur Maßnahme geeignet. Die Flurkarte entspricht dem gegenwärtigen Stand. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichenverordnung von 1990.

2.0 Planinhalt

- Bestandteile des Bebauungsplans:
- 1.0 Planungsgrundlage
 - 2.0 Planinhalt
 - 3.0 Zeichenerklärungen mit Festsetzungen
 - 4.0 Textliche Festsetzungen
 - 5.0 Hinweise
 - 6.0 Verfahrensmerkmale
 - 7.0 Begründung (separates Text-Dokument)
- Bebauungsplan vom 2021

3.0 Zeichenerklärungen

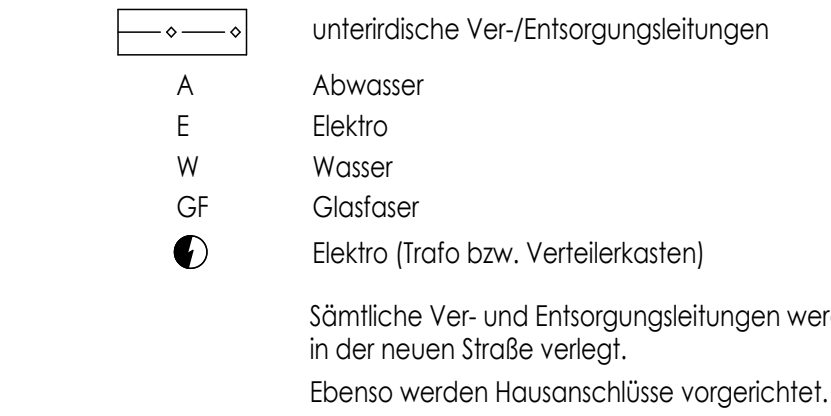
- Geltungsbereich, Baugrenzen**
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



- Verkehrflächen**
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

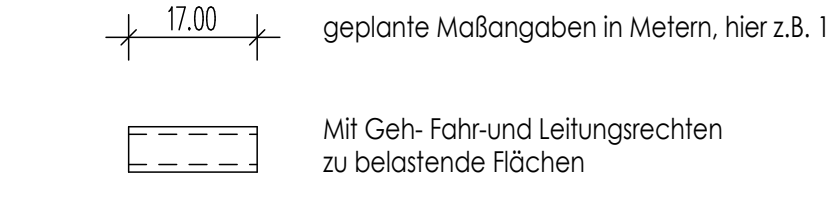


- Flächen für die Ver-/Entsorgung**

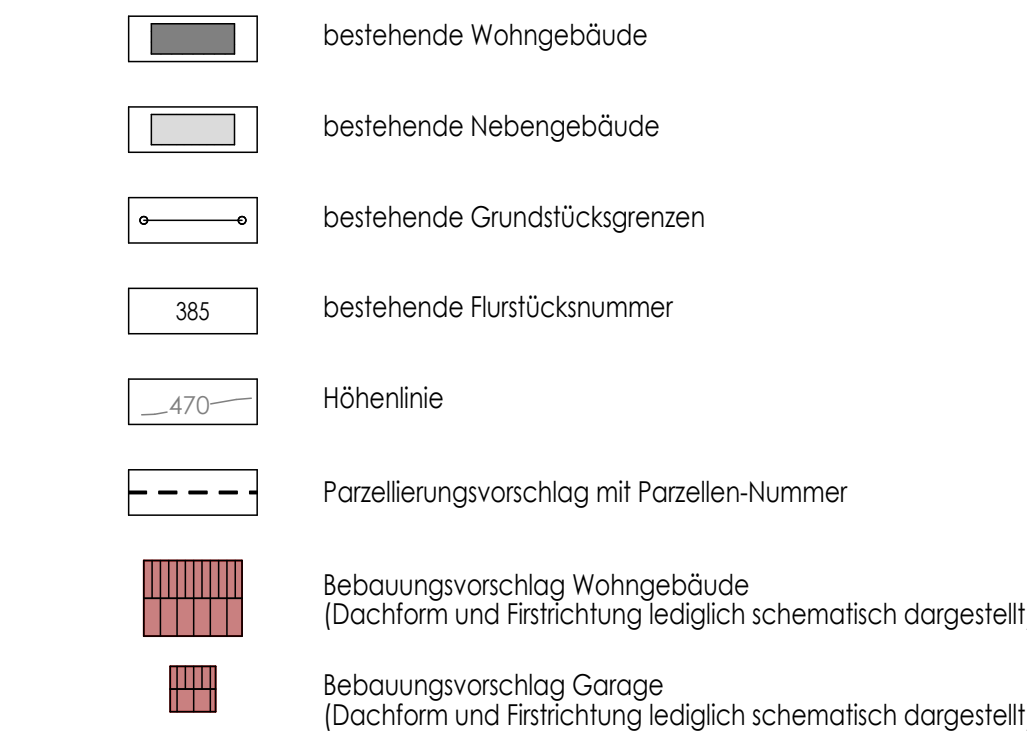


Abwasser / Regenwasser
Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Das Abwasser wird in einem neuen Schmutzwasserkanal gesammelt und an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße "Breite Wiese" angeschlossen. Das Regenwasser wird in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und über den öffentlichen Fußweg beim Wendehammer Richtung Sportgelände aus dem Baugebiet herausgeführt. Im Bereich des Sportgeländes ist ein Regenrückhaltebecken (RR) anzulegen, in Verbindung mit neu zu verlegenden Kanalleitungen auf dem Sportgelände bis zum RRT und bis zur möglichen Ableitung in einen Vorfluter. Zur Entlastung des Kanalsystems bei Starkregen, sowie zum sparsamen Umgang mit Wasser, ist der Einsatz von Regenwasserzisternen und ev. Versickerung wünschenswert.

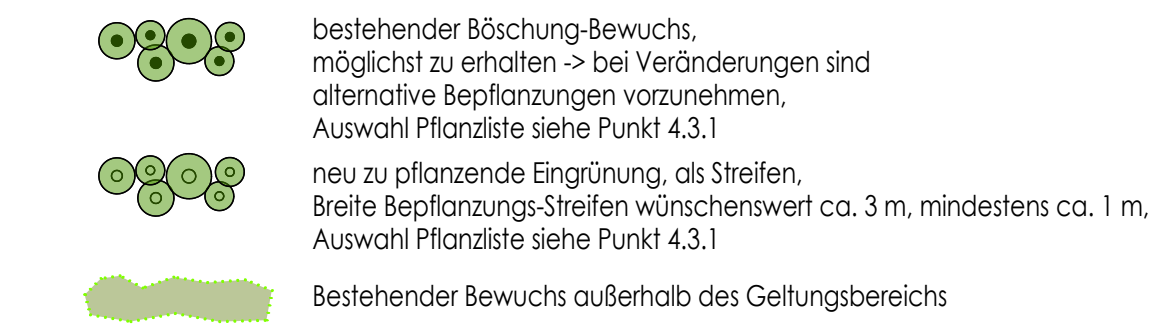
- sonstige Planzeichen**



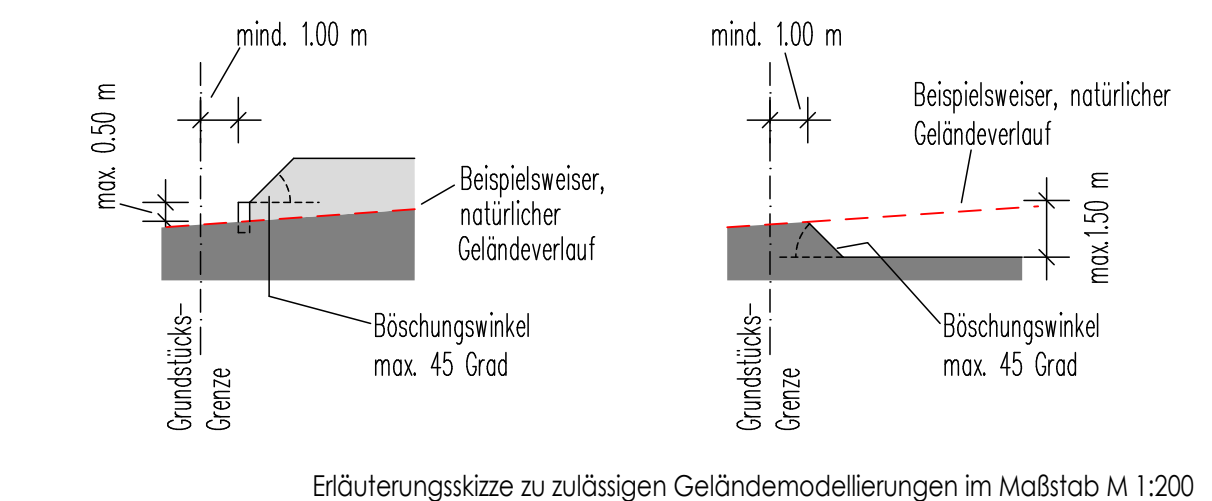
- Zeichnerische Hinweise**



- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:**
(in Verbindung mit textlichen Erläuterungen zur Grünordnung)



Gelände-Modellierung
Abgrabungen sind zulässig bis maximal 1,50 m unter natürlichem Gelände. Auffüllungen des natürlichen Geländes bis EG-Niveau in Terrassen-Bereichen sind auch höher als 1,50 m über natürlichem Gelände zulässig. Stützmauern direkt an Grundstücksgrenzen sind nur in Bereichen von Zufahrten zulässig, mit einer maximal sichtbaren Höhe von 1,00 m. In allen anderen Bereichen sind Stützmauern nur mit einer max. Höhe der sichtbaren Fläche von 0,50 m zulässig. Sämtliche Geländemodellierungen, wie Böschungskanten von Auffüllungen bzw. Abgrabungen, sowie Stützmauern innerhalb des Grundstücks müssen mit mindestens 1,00 m Abstand zu allen Grundstücksgrenzen ausgeführt werden. Maximaler Böschungswinkel 45 Grad (Steigungsverhältnis 1:1)



Erläuterungsskizze zu zulässigen Geländemodellierungen im Maßstab M 1:200

4.0 Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ / GFZ	Bauweise
Dachform/-neigung	Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE)

WA	II
0,4 / 0,8	2 WE pro Gebäude
Maximale Firsthöhe 9,00 m - ab OK FF EG	

- Bauweise** (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB):

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt, jedoch ausschließlich als "Einzelhaus".

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen (§23 Abs. 3 der BauNVO) festgesetzt.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Planungsbereichs sind grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß Art. 4 BayBO einzuhalten, auch wenn aufgrund der festgesetzten Baugrenzen eventuell geringere Abstandsflächen möglich wären.

- Art der baulichen Nutzung:**

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO.

- Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl:**

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl

Höchstens zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach §14 ff BauNVO. Durch andere Festsetzungen kann sich ein geringeres Maß der zulässigen, baulichen Nutzung ergeben (z.B. Baugrenzen).

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird grundsätzlich auf 2 WE pro Gebäude beschränkt.

- Zahl der Geschosse / Vollgeschosse (VG):**

EG+OG/DG maximal 2 Vollgeschosse, in den Ebenen Erdgeschoss und Dach- / bzw. Obergeschoss. Unterkellern sind NICHT als Vollgeschoss zulässig.

- Dachform und Dachdeckung:**

ohne Vorgabe es sind alle Dachformen und Arten von Dachdeckungen zulässig. Im Plan sind Dachformen und Anordnungen lediglich schematisch dargestellt.

- Höhe der baulichen Anlage** (§18 Abs. 1 BauNVO):

First max. 9 m Firsthöhe (FH) maximal 9,00 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OK FF) Erdgeschoss bis Oberkante Firstkante Dach. Bei Gebäuden ohne Schrägdach ergibt sich die Gebäudehöhe durch die zulässige Zahl an Vollgeschossen.

- Gestaltung der baulichen Anlagen** (Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

- Dachaufbauten:**
Gauben, Zwerchgebäl oder ähnliche Dachaufbauten sind zulässig.

- Kniestock:**
Grundsätzlich zulässig. Firsthöhenbeschränkung ist zu beachten.

- Wandgestaltung:**
Außenwände Putz, ohne auffällige Muster bzw. grelle Farben. Holzverkleidung / Holzbauweise ist zulässig. Sonstige Fassadengestaltungswünsche sind im Vorfeld mit der Baubehörde abzuklären.

- Balkonvorbauten:**
Balkone sind zulässig, mit einer maximalen Ausladung / Tiefe von 3,00 m. Bei teilweise schichtbarem Kellergeschoss sind Balkone nur für das EG zulässig.

- Wintergärten / Terrassenüberdachungen:**
Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig. Dachform und Dachneigung ohne Vorgaben.

- Höhenlage der Gebäude - siehe Systemschnittzeichnung:**
Für hangseitige Grundstücke (Richtung Sportgelände): Das Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses der geplanten Wohngebäude muss mindestens 0,25 m höher und darf maximal 0,50 m höher liegen, als die über die Hauslänge gemittelte Oberkante Bordsteinkante.

- für hangseitige Grundstücke:**
Das Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses darf hangseitig max. 0,50 m höher liegen, als der Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.

- für Garagen / Nebengebäude:**
bei latseligen Grundstücken -> Höhe ergibt sich aus ca. 2% Steigung im Zufahrtsbereich bei hangseitigen Grundstücken: latselige Wand max. 0,10 m über natürl. Gelände an Grenze

- Der natürliche Geländeverlauf, sowie der Straßenverlauf ist grundsätzlich in den Bauantragsplänen mit Höhenkollierung darzustellen.**

- Stellplätze und Garagen** (Art. 81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit (WE) sind 2,0 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Garagen ist zur Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Diese Zufahrtsflächen vor Garagen gelten NICHT als anrechenbare Stellplätze. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Garagen / Carports sind alle Dachformen und Dacheindeckungen zulässig. Offene und überdachte Stellplätze sind in den Bereichen zulässig, in denen auch Garagen zulässig sind. Darüberhinaus sind sie auch im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen seitlich nicht verkleidet werden.

- Gestaltung der Außenanlagen** (in Verbindung mit textlichen Erläuterungen zur Grünordnung)

- Bepflanzung**
Bei der Bepflanzung des Grundstücks sollte heimischen Bäumen, Strüchern, Stauden, Hecken und Schlingpflanzen der Vorzug gegeben werden, wie beispielweise:

Bäume:
Spitzahorn, Birke, Esche, Steileiche, Vogelbeere, Winterlinde, Rotbuche, Feldahorn, Bergahorn, Traubeneiche, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere
Strücher / Stauden / Hecken:
Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hundrose, Feldrose, Weinstock, Solweide, Holunder, Traubenhulder, Wolliger Schneeball, Berberitze
Schlingpflanzen:
Walddrebe, Jägermeister, Wilder Wein, Knöterich, Geißhölzchen, Hopfen

- Befestigte Flächen**
Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollen als wasserdruchtlässige Oberflächen ausgeführt werden. Versiegelung sollte weitestgehend vermieden werden. Hierfür geeignete Oberflächen sind beispielsweise: Pflaster mit breiten Fugen, Rasengitter, Lachpflaster, wassergebundene Decken, o.Ä.

- Entfriedungen**
Entfriedungen sind im Rahmen der BayBO genehmigungsfrei zulässig. Gestaltung ohne Vorgaben.

5.0 Weitere Hinweise

- Zwischenhandlungen**
Es wird darauf hingewiesen, dass Zwischenhandlungen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. 89 Abs.1 Nr.17 BayBO als Ordnungswidrigkeit gehandelt werden können.

- Immissionsschutz**
Mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu rechnen.

- Grünordnungsplan**
Auf den gültigen Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mit verbindlichen Festsetzungen zur Grünordnung wird verwiesen.

6.0 Verfahrensmerkmale

Der derzeit gültige Bebauungsplan "An der Breiten Wiese III", bestehend aus Planzeichnung mit Text, Begründung und Grünordnungsplan wurde gemäß Entwurf des Architekturbüros Kestel, Kulmbach, in der Fassung vom 10.04.2000, vom Gemeinderat am 10.04.2000 als Satzung erlassen. Der Bebauungsplan wurde nach Genehmigung durch Bekanntmachung und Auslegung gemäß § 12 BauGB am 13.09.2000 rechtsverbindlich.

- A** Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 08.02.2021 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 und 8 BauGB.

Der Billigungsbeschluss zur Aufstellung, sowie der Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde vom Gemeinderat am beschlossen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- B.1** Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (gemäß § 4 BauGB, Abs.1), erfolgte mit Schreiben vom

- B.2** Der Vorentwurf der 1. Änderung des 8-Planes, mit Begründung, in der Fassung vom wurde gemäß §3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung), in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt.
Guttenberg, den

Erster Bürgermeister
Philip Laaber
(Dienstsiegel)

- C** Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, in der Fassung vom gebilligt.

Der Billigungsbeschluss, sowie der Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde vom Gemeinderat am beschlossen.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- D.1** Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, über den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (gemäß § 4 BauGB, Abs.1 und 2).

- D.2** Der Entwurf der 1. Änderung des 8-Planes, mit Begründung, in der Fassung vom wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB (Bürgerbeteiligung), in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt.
Guttenberg, den

Erster Bürgermeister
Philip Laaber
(Dienstsiegel)

- E** Die 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

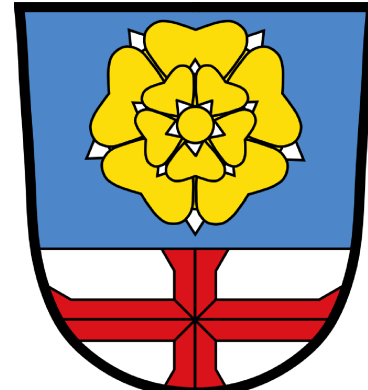
- F** Die Genehmigung durch das LRA Kulmbach wurde mit Schreiben vom erteilt.

In Verbindung mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplans am in Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Guttenberg, den

Erster Bürgermeister
Philip Laaber
(Dienstsiegel)

Bebauungsplan



"An der Breiten Wiese III"

Gemeinde Guttenberg
Landkreis Kulmbach

1. Änderung Vorentwurf

Maßstab: 1:200 / 1:500 / 1:1000
Plandatum: 08.03.2021
erstellt durch: Architekturbüro Kestel · Obere Stadt 7 · 95326 Kulmbach