

Beispielkizzen Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (EG+OG/DG) als Vollgeschoss (VG) Kellergeschoss (KG) kein Vollgeschoss (VG)

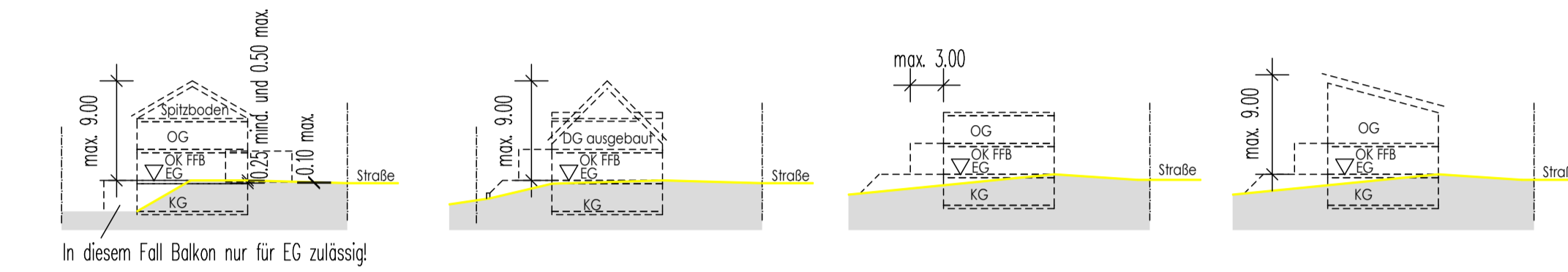
Max. Firsthöhe bei alten geneigten Dächern: 9,00 m ab Oberkante Fertigfußboden EG

Oberkante Fertigfußboden (OK FF) Erdgeschoss (EG) Wohngebäude mindestens 0,25 m und maximal 0,50 m über Straßeniveau

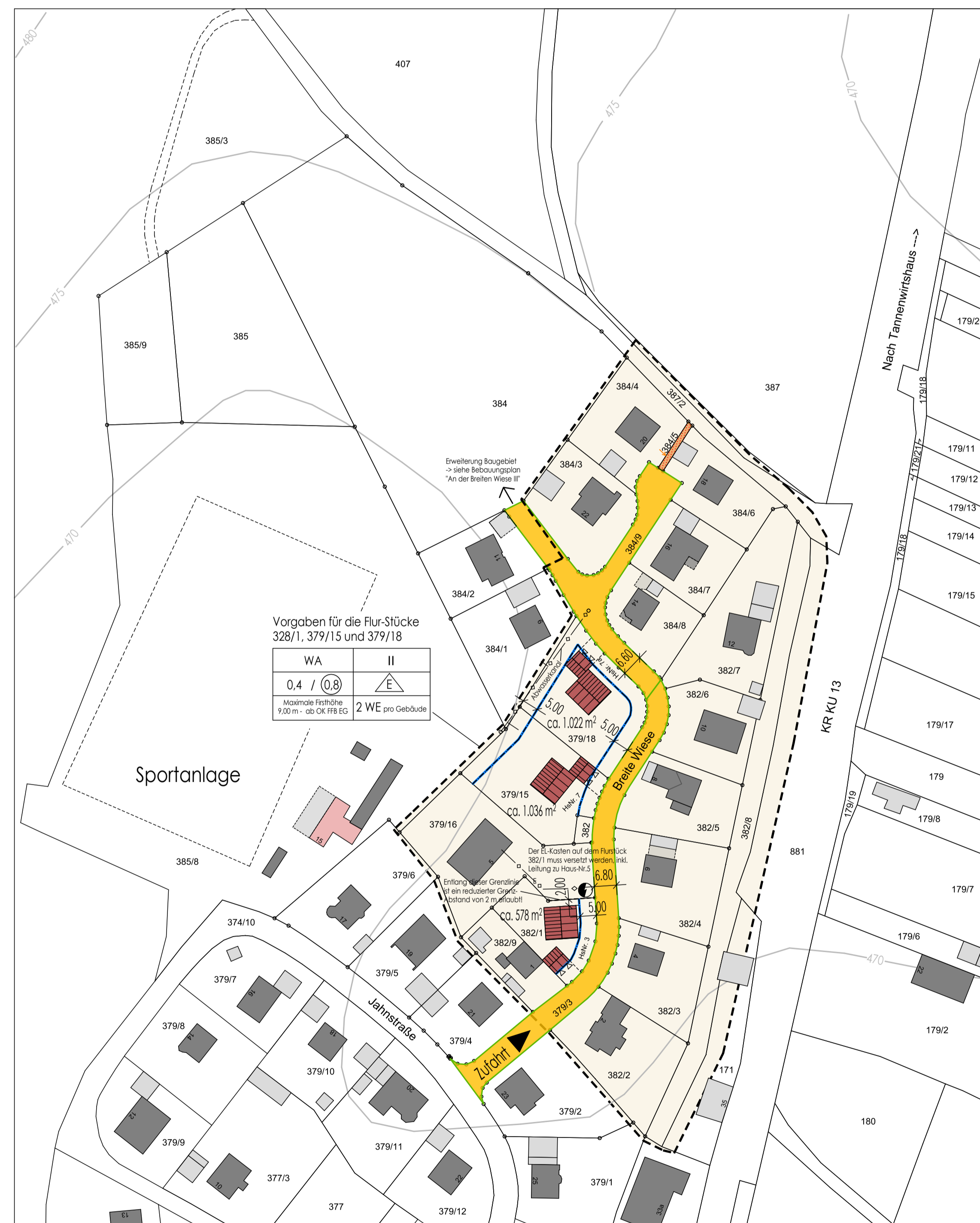
Gauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Balkone sind zulässig max. 3,00 m Ausladung. Bei teilweise schützbarem KG nur Balken für EG zulässig!

OK fertige Bodenfläche Nebengebäude maximal 0,10 m über geneigtem Flucht/Schnittpunkt Außenwand mit Bordstein-Oberkante Straße

Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen sind gemäß Punkt 3.6 zulässig



Systemschnitt - Darstellungen M 1:500



Lageplan mit Darstellung Bebauungsplan

M 1:1000

1.0 Planungsgrundlage

- Rechtsgrundlagen
Grundlagen des Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer jeweils neuesten Fassung.
- Zeichnungsgrundlagen
Die vorliegende Planungsgrundlage ist bezüglich der Flurstücke ein Abzug der digitalisierten Flurkarte. Die eingeschriebenen Bestandsgebäude sind zum Teil aus analogen Unterlagen übertragen und deshalb diesbezüglich nicht zur Maßentnahme 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

3.1 Geltungsbereich, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An der Breiten Wiese Bauabschnitt II" (§9 Abs. 7 BauGB)
- Neue Grundstücksgrenze (hier nicht mehr vorhanden)
- Baugrenze

3.2 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Private Zufahrten
- öffentlicher Fußweg

3.3 Flächen für die Ver-/Entsorgung

- unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen
 - Abwasser
 - Elektro
 - Wasser
 - Glasfaser
 - Elektro (Verteilerkasten)
- Der derzeit auf der Flur-Nr. 382/1 befindliche EL-Kasten muss versetzt werden. Ebenso muss das derzeitige Hausanschlusskabel zu Haus-Nr. 5, welches quer über die Flur-Nr. 382/1 verläuft - aus dem Grundstück heraus - umverteilt werden.
- Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind ansonsten grundsätzlich in der Straße "Breite Wiese" verlegt.
- Die Entwässerung erfolgt über ein Mischsystem. Der Mischwasserkanal verläuft ebenfalls in der Straße "Breite Wiese".
- Aufgrund der Topographie kann/muss gegebenenfalls die Entwässerung der Flur-Nummern 379/15 und 379/18 über den Mischwasserkanal erfolgen, welcher entlang der dortigen Grundstücksgrenzen zum Sportgelände hin verlegt wurde.
- Der Kanalverlauf ist durch Grunddienstbarkeiten zu sichern. Der Kanal darf nicht überbaut werden. Die Baugrenzen sind entsprechend zu beachten.
- Zur Entlastung des Kanalsystems bei Starkregen, sowie zum sparsamen Umgang mit Wasser, ist der Einsatz von Regenwasserzisternen wünschenswert.

3.4 sonstige Planzeichen

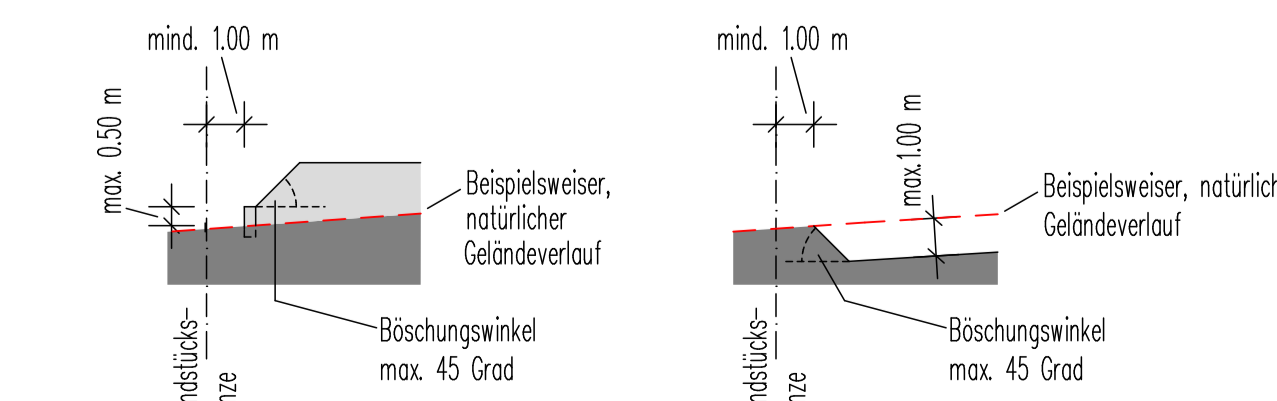
- geplante Maßangaben in Metern, hier z.B. 17 m
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

3.5 Zeichnerische Hinweise

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksnummer
- Höhenlinie
- Parzellierungsvorschlag mit Parzellen-Nummer (hier nicht mehr vorhanden)
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude (Dachform und Firstrichtung lediglich schematisch dargestellt)
- Bebauungsvorschlag Garage (Dachform und Firstrichtung lediglich schematisch dargestellt)

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

- Gelände-Modellierung**
- Abgrabungen sind zulässig bis maximal 1,00 m unter natürlichem Gelände. Auffüllungen bis EG-Niveau sind auch mehr als 1,00 m über natürl. Gelände zulässig. Hierfür eventuell erforderliche Stützmauern direkt an Grundstücksgrenzen sind nur in Bereichen von Zufahrten zulässig.
- 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 Stützmauerkanten 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 (NUR GÜLTIG für Flur-Nr. 382/1, 379/15, 379/18)

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

4.1.1 Füllschema der Nutzungsschablone:

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

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

4.1.2 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 Planungsgebietes sind grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, auch wenn aufgrund der festgesetzten Baugrenzen eventuell geringere Abstandsflächen möglich wären. Bei Flur-Nr. 382/1 ist bei der nördlichen Grenzlinie ausnahmsweise ein reduzierter Grenzabstand von 2 m zulässig, da sich auf dem Nachbargrundstück nur Parkflächen befinden.

4.1.3 Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO.

4.1.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl:

- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl

Höchstens zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach §16 ff BauNVO.

Durch andere Festsetzungen kann sich ein geringeres Maß der zulässigen, baulichen Nutzung ergeben (z.B. Baugrenzen).

4.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten [WE] wird grundsätzlich auf 2 WE pro Gebäude beschränkt.

4.1.6 Zahl der Geschosse / Vollgeschosse (VG):

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

4.1.7 Dachform und Dachdeckung:

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

4.1.8 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.

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

4.2.1 Dachaufbauten:

Gauben, Zwerchgiebel oder ähnliche Dachaufbauten sind zulässig.

4.2.2 Kniestock:

Grundsätzlich zulässig. Firsthöhenbeschränkung ist zu beachten.

4.2.3 Wandgestaltung:

Außenwände Putz, ohne auffallende Muster bzw. grelle Farben. Holzverkleidung / Holzbauelemente ist zulässig. Sonstige Fassadengestaltungswünsche sind im Vorfeld mit der Baubehörde abzuklären.

4.2.4 Balkonenaufbauten:

Balkone sind zulässig, mit einer maximalen Ausladung / Tiefe von 3,00 m. Bei teilweise sichtbaren Kellergeschossen sind Balkone nur für das EG zulässig.

4.2.5 Wintergärten / Terrassenüberdachungen:

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

4.2.6 Höhenlage der Gebäude:

Das Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses der geplanten Wohngebäude muss mindestens 0,25 m höher und darf maximal 0,50 m höher liegen, als der geflüchtete Schnittpunkt der Gebäudeaußenkanten mit der jeweiligen Bordsteinoberkante der Straße. Bodenflächen von Garagen oder Carports, die an der Grenze errichtet werden, dürfen maximal 0,10 m höher errichtet werden, als der geflüchtete Schnittpunkt der grenseitigen Umfassungswand der Nebengebäude mit der Bordsteinoberkante der Straße. Der am Grundstück anliegende Straßenverlauf ist in den Bauantragsplänen mit Höhenkollierung darzustellen.

4.2.7 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 Erschließungstraßen 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.

4.3 Gestaltung der Außenanlagen

4.3.1 Bepflanzung

Bei der Bepflanzung des Grundstücks sollte heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Schlingpflanzen der Vorzug gegeben werden, wie beispielsweise:

Bäume: Spitzahorn, Birke, Esche, Stieleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Rotbuche, Feldahorn, Bergahorn

Traubeneiche, Vogelkirsche, Wildbirne, Eibere

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Hundrose, Feldrose, Weisstiele, Salweide, Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneebald

Schlingpflanzen: Waldrebe, Jelängerjeliener, Wilder Wein, Knöterich

4.3.2 Befestigte Flächen

Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollten als wasserdurchlässige Oberflächen ausgeführt werden. Versiegelung sollte weitestgehend vermieden werden.

Hierfür geeignete Oberflächen sind beispielsweise: Pflaster mit breiten Fugen, Rasengitter, Lochpflaster, wassergebundene Decken, o.Ä.

4.3.3 Einfriedungen

Zulässig sind Zäune bis 1,00 m Gesamthöhe. Einfriedungen als geschlossene Mauern sind unzulässig.

5.0 Weitere Hinweise

5.1 Zuwerdhandlungen

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

5.2 Immissionsschutz

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

6. Verfahrensmerkmale

Der derzeit gültige Bebauungsplan "An der Breiten Wiese Bauabschnitt II", bestehend aus Planzeichnung mit Text, Begründung und Grünordnungsplan wurde gemäß Entwurf des Architekturbüros Kestel, Kulmbach, in der Fassung vom 01.02.1994, vom Gemeinderat am 14.03.1994 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung vom 26.10.1994 gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Für alle bereits bebauten Grundstücke bleibt dieser derzeit gültige Bebauungsplan, inklusive seiner vorannten Bestandteile in der Fassung vom 01. Februar 1994 unverändert auch weiterhin gültig!

A Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 23.11.2020 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Billigungsbeschluss zur Aufstellung der 1. Änderung, bestehend aus Planzeichnung mit Text, Begründung und Grünordnungsplan wurde gemäß Entwurf des Architekturbüros Kestel, Kulmbach, in der Fassung vom

... sowie der Auslegungsschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, wurde vom Gemeinderat am beschlossen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

B.1 Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB), über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte mit Schreiben vom

B.2 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom, wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der TÖB / der Öffentlichkeit, wurden vom Gemeinderat behandelt.

C Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Guttenberg, den
.....
Erster Bürgermeister
Philo Laaber
(Dienstsiegel)

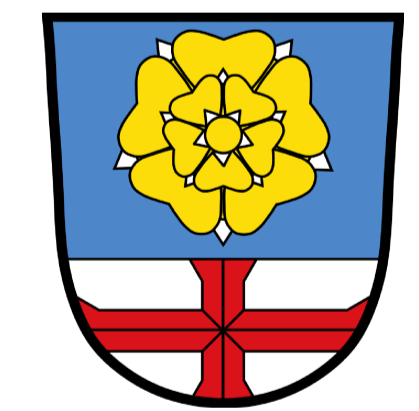
D Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

E 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
Philo Laaber
(Dienstsiegel)

Bebauungsplan



"An der Breiten Wiese" Bauabschnitt II

Gemeinde Guttenberg
Landkreis Kulmbach

1. Änderung
nur gültig für die Flurstücke 382/1, 379/15, 379/18

Entwurf

Maßstab: 1:200 / 1:500 / 1:1000

Plandatum: 08.03.2021

erstellt durch: Architekturbüro Kestel · Obere Stadt 7 · 95326 Kulmbach