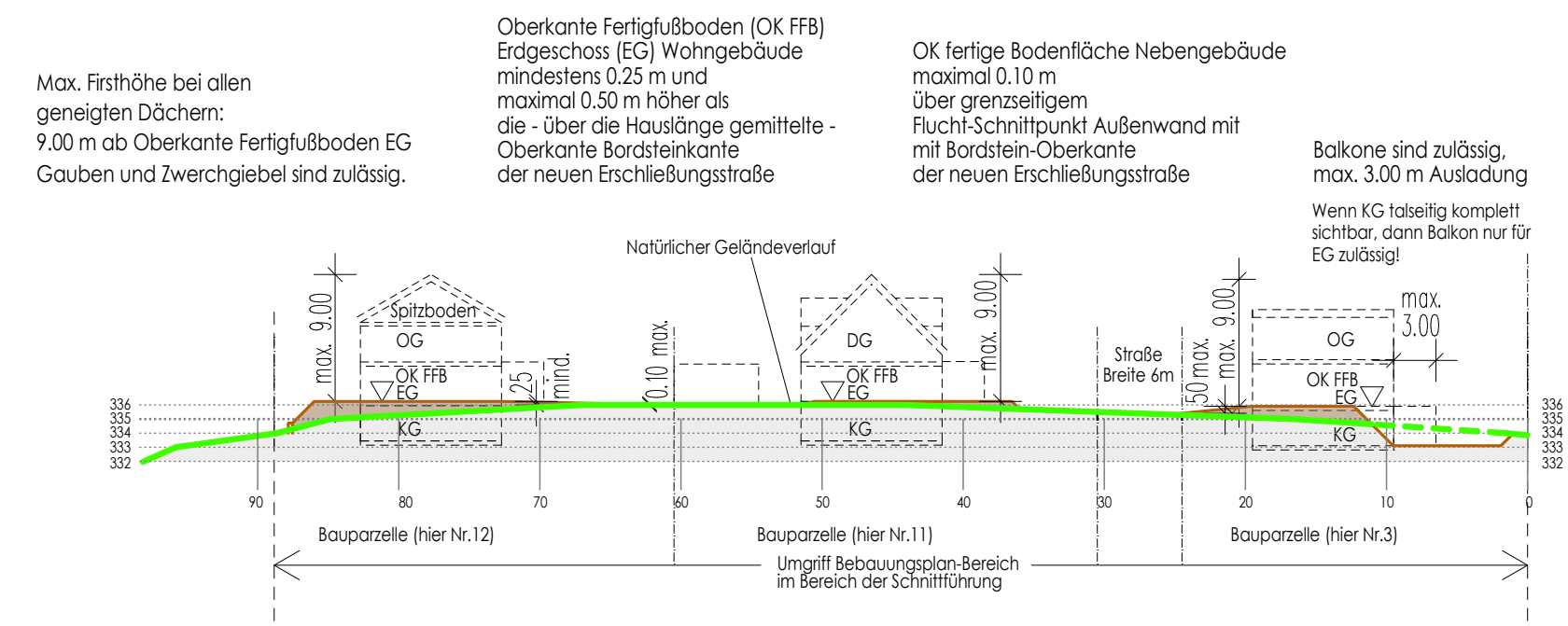
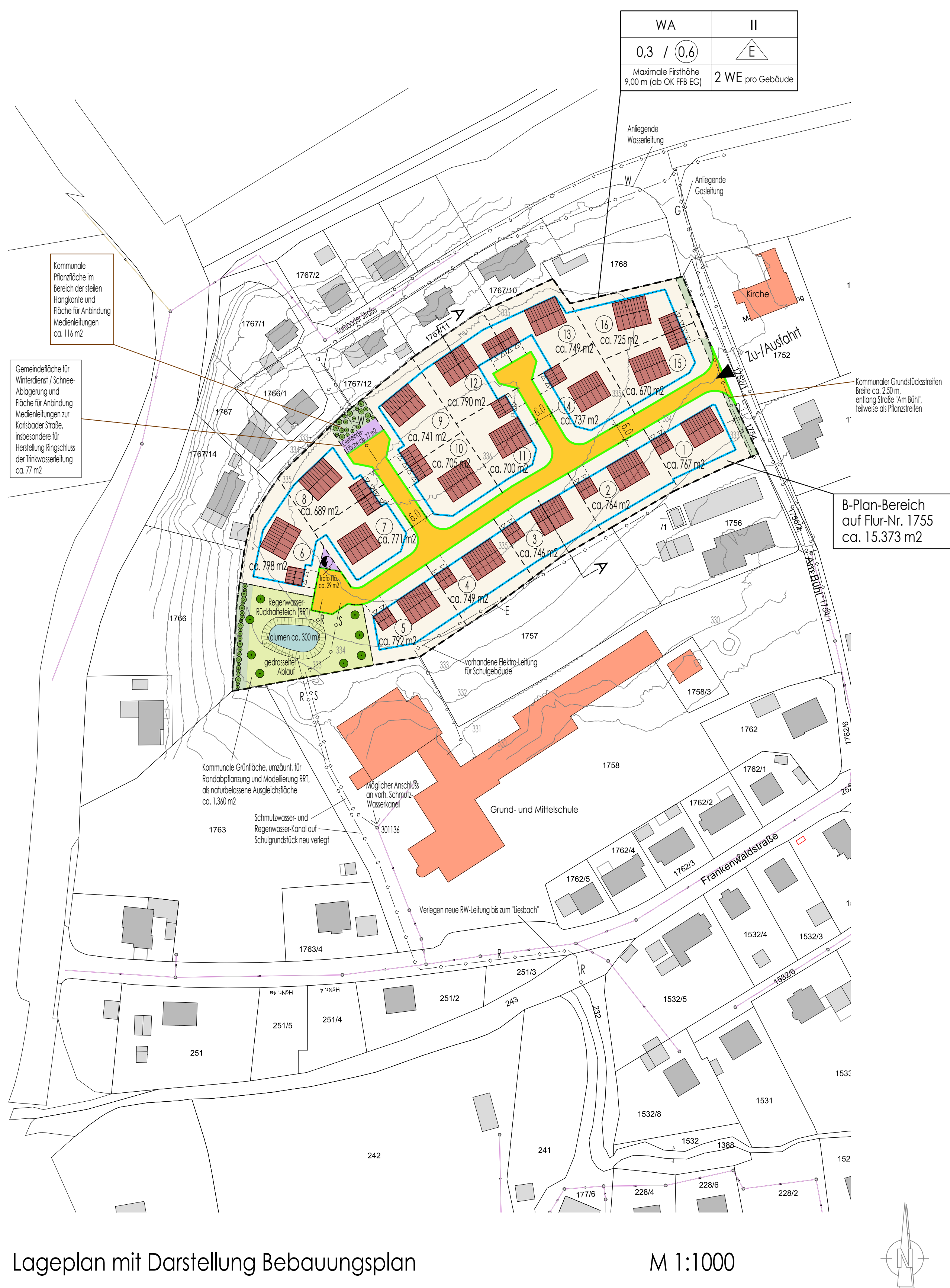


Beispiele Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (EG+OG/DG) als Vollgeschoss (VG)  
Kellergeschoss (KG) kein Vollgeschoss (VG)



System-Querschnitt A-A - durch neue Erschließungsstraße und durch Bauparzellen 3, 11 und 12 M 1:500



Lageplan mit Darstellung Bebauungsplan M 1:1000

Änderung der Erschließung im nordwestlichen Bereich. Nun endet die neue Straße dort in einem Wendehammer, anstelle der - in der 4. Änderung - geplanten Anbindung an die "Karlsbader Straße".

1.0 Planungsgrundlage

- 1. Rechtsgrundlagen
2. Zeichnungsgrundlagen

2.0 Planinhalt

- Bestandteile des Bebauungsplans:
1.0 Planungsgrundlage
2.0 Planinhalt
3.0 Zeichenerklärungen mit Festsetzungen

3.0 Zeichenerklärungen

- 3.1 Geltungsbereich, Baugrenzen
3.2 Verkehrsflächen
3.3 Flächen für die Ver-/Entsorgung

3.1 Geltungsbereich, Baugrenzen

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

- 3.1.2 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
3.1.3 Flächen für die Ver-/Entsorgung

3.2 Verkehrsflächen

- 3.2.1 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
3.2.2 Verkehrsflächen

3.3 Flächen für die Ver-/Entsorgung

- 3.3.1 Flächen für die Ver-/Entsorgung
3.3.2 Flächen für die Ver-/Entsorgung

3.4 sonstige Planzeichen

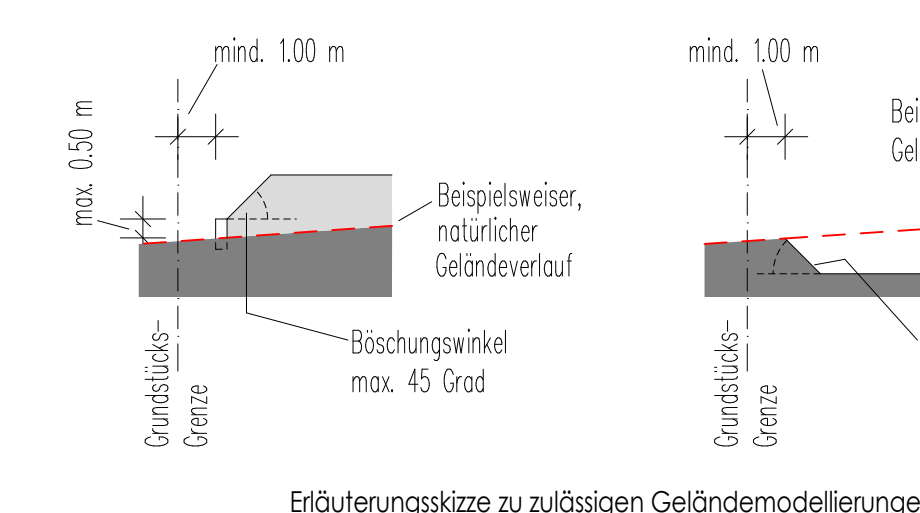
- 3.4.1 sonstige Planzeichen
3.4.2 sonstige Planzeichen

3.5 Zeichnerische Hinweise

- 3.5.1 Zeichnerische Hinweise
3.5.2 Zeichnerische Hinweise

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

- 3.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:
3.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:



Erläuterungsskizze zu zulässigen Geländemodellierungen im Maßstab M 1:200

4.0 Textliche Festsetzungen

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

4.1.1 Flächenschema der Nutzungsschablone:

Table with columns for 'Art der baulichen Nutzung' and 'Anzahl der Vollgeschosse'. Includes a table with site data (WA, II).

4.1.2 Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB):

4.1.2.1 Bauweise: Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.
4.1.2.2 Bauweise: Im Geltungsbereich des Planungsbereichs sind grundsätzlich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

4.1.3 Art der baulichen Nutzung:

4.1.3.1 Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
4.1.3.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

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

4.1.5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird grundsätzlich auf 2 WE pro Gebäude beschränkt.

4.1.6 Zahl der Geschosse / Vollgeschosse (VG):

4.1.6.1 Zahl der Geschosse / Vollgeschosse (VG): EG+OG/DG maximal 2 Vollgeschosse, in den Ebenen Erdgeschoss und Dach- / bzw. Obergeschoss.

4.1.7 Dachform und Dachdeckung:

4.1.7.1 Dachform und Dachdeckung: ohne Vorgabe

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

4.1.8.1 Höhe der baulichen Anlage: First max. 9 m

4.2 Höhenlage der Gebäude:

4.2.1 Höhenlage der Gebäude: Das Fertigfußbodenniveau des Erdgeschosses der geplanten Wohngebäude muss mindestens 25 cm höher und darf maximal 50 cm höher liegen.

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

4.2.8.1 Stellplätze und Garagen: Je Wohninheit (WE) sind 2,0 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.3 Gestaltung der Außenanlagen

4.3.1 Bepflanzung

4.3.1.1 Bepflanzung: Bei der Bepflanzung des Grundstücks sollte heimischen Bäumen, Strüchern, Stauden und Schlingpflanzen der Vorzug gegeben werden.

4.3.2 Befestigte Flächen

4.3.2.1 Befestigte Flächen: Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollten als wasserdrainierende Oberflächen ausgeführt werden.

4.3.3 Einfriedigungen

4.3.3.1 Einfriedigungen: Einfriedigungen sind im Rahmen der BayBO genehmigungsfrei zulässig.

5.0 Grünordnung

5.1 Ausgleichsflächen zum Schutz der Natur

5.1.1 Ausgleichsflächen zum Schutz der Natur: In der südwestlichen Ecke des Baugebietes ist keine Bauparzelle geplant.

5.1.2 Vorgaben zur Pflege der naturnah gestalteten Vegetationsflächen

5.1.2.1 Vorgaben zur Pflege der naturnah gestalteten Vegetationsflächen: - Vorhandener Grünlandbestand und Bewuchs ist soweit als möglich zu erhalten.

5.1.3 Vorgaben zur Pflege der naturnah gestalteten Vegetationsflächen

5.1.3.1 Vorgaben zur Pflege der naturnah gestalteten Vegetationsflächen: - Die Fläche ist naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

6.0 Weitere Hinweise

6.1 Zuwerdhandlungen

6.1.1 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.

6.2 Immissionschutz

6.2.1 Immissionschutz: Mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der in näherer Umgebung vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu rechnen.

6.2.3 Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmreduzierende Ausführung zu achten.

7. Verfahrensmerkmale

7.1 Verfahrensmerkmale: Der derzeit gültige Bebauungsplan "Am Bühl, 4. Änderung", bestehend aus Planzeichnung mit Text und Begründung gemäß Entwurf vom 20.09.2022, trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach am 30.09.2022 in Kraft.

7.2 Verfahrensmerkmale: A Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am ... beschlossen.

7.3 Verfahrensmerkmale: B Die Begründung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am ... beschlossen.

7.4 Verfahrensmerkmale: C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.5 Verfahrensmerkmale: D Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.6 Verfahrensmerkmale: E Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.7 Verfahrensmerkmale: F Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.8 Verfahrensmerkmale: G Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.9 Verfahrensmerkmale: H Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.10 Verfahrensmerkmale: I Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.11 Verfahrensmerkmale: J Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.12 Verfahrensmerkmale: K Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.13 Verfahrensmerkmale: L Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.14 Verfahrensmerkmale: M Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.15 Verfahrensmerkmale: N Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.16 Verfahrensmerkmale: O Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.17 Verfahrensmerkmale: P Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.18 Verfahrensmerkmale: Q Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.19 Verfahrensmerkmale: R Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.20 Verfahrensmerkmale: S Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.21 Verfahrensmerkmale: T Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.22 Verfahrensmerkmale: U Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.23 Verfahrensmerkmale: V Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.24 Verfahrensmerkmale: W Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.25 Verfahrensmerkmale: X Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.26 Verfahrensmerkmale: Y Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.27 Verfahrensmerkmale: Z Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.28 Verfahrensmerkmale: AA Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.29 Verfahrensmerkmale: AB Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.30 Verfahrensmerkmale: AC Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.31 Verfahrensmerkmale: AD Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.32 Verfahrensmerkmale: AE Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.33 Verfahrensmerkmale: AF Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.34 Verfahrensmerkmale: AG Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.35 Verfahrensmerkmale: AH Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.36 Verfahrensmerkmale: AI Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.37 Verfahrensmerkmale: AJ Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.38 Verfahrensmerkmale: AK Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.39 Verfahrensmerkmale: AL Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.40 Verfahrensmerkmale: AM Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.41 Verfahrensmerkmale: AN Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.42 Verfahrensmerkmale: AO Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.43 Verfahrensmerkmale: AP Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.44 Verfahrensmerkmale: AQ Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.45 Verfahrensmerkmale: AR Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.46 Verfahrensmerkmale: AS Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.47 Verfahrensmerkmale: AT Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.48 Verfahrensmerkmale: AU Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.49 Verfahrensmerkmale: AV Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.50 Verfahrensmerkmale: AW Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.51 Verfahrensmerkmale: AX Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.52 Verfahrensmerkmale: AY Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.53 Verfahrensmerkmale: AZ Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.54 Verfahrensmerkmale: BA Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.55 Verfahrensmerkmale: BB Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.56 Verfahrensmerkmale: BC Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.57 Verfahrensmerkmale: BD Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.58 Verfahrensmerkmale: BE Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.59 Verfahrensmerkmale: BF Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.60 Verfahrensmerkmale: BG Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.61 Verfahrensmerkmale: BH Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.62 Verfahrensmerkmale: BI Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

7.63 Verfahrensmerkmale: BJ Der Entwurf des Bebauungsplans, mit Begründung, in der Fassung vom 23.01.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

7.64 Verfahrensmerkmale: BK Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7.65 Verfahrensmerkmale: BL Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsförmlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach bekannt gemacht worden.

Bebauungsplan "Am Bühl" Gemeinde Untersteinach Landkreis Kulmbach Entwurf zur 5. Änderung nur gültig für Flur-Nr. 1755 Gemarkung Untersteinach