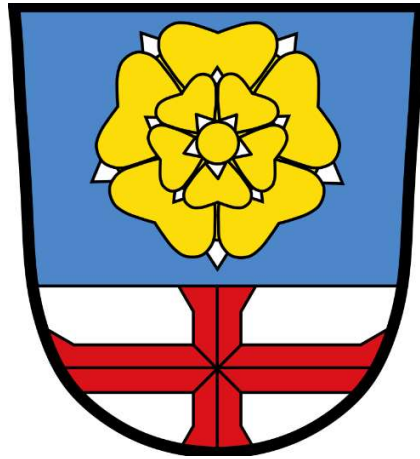


# **Bebauungsplan**



## **„An der Breiten Wiese Bauabschnitt II“**

**Gemeinde Guttenberg  
Landkreis Kulmbach**

**Begründung  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans**

### **A. Planungsrechtliche Voraussetzung:**

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „An der Breiten Wiese Bauabschnitt II“, bestehend aus Planzeichnung mit Text und Grünordnungsplan, einschließlich Begründung, wurde gemäß Entwurf des Architekten Schramm, Kulmbach, in der Fassung vom 01. Februar 1994, als Satzung erlassen.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert.

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

**Die beabsichtigten Änderungen betreffen ausschließlich folgende Flurnummern:**

**382/1, 379/15 und 379/18, jeweils Gemarkung Guttenberg.**

Die Aufstellung der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans „An der Breiten Wiese Bauabschnitt II“ wurde mit Sitzung des Gemeinderats Guttenberg vom 23.11.2020, gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplans wurde das Architekturbüro Kestel, Kulmbach, beauftragt.

#### **Planungsstand:**

08. März 2021 (Entwurf / Sitzungsvorlage)

#### **Geplantes Verfahren:**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB,

Gemäß Vorgabe § 13 Absatz 3 Satz 2 BauGB, wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen wird.

#### **Entwurfsverfasser:**

Architekturbüro Kestel  
Obere Stadt 7  
95236 Kulmbach

## **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

### **1. Lage (die von der 1. Änderung betroffenen Grundstücke sind rot gekennzeichnet)**

Das Bebauungsplangebiet stellt eine Erweiterung des vorhandenen Baugebiets „An der Breiten Wiese, Bauabschnitt I“ in Guttenberg, in nördlicher Richtung dar.

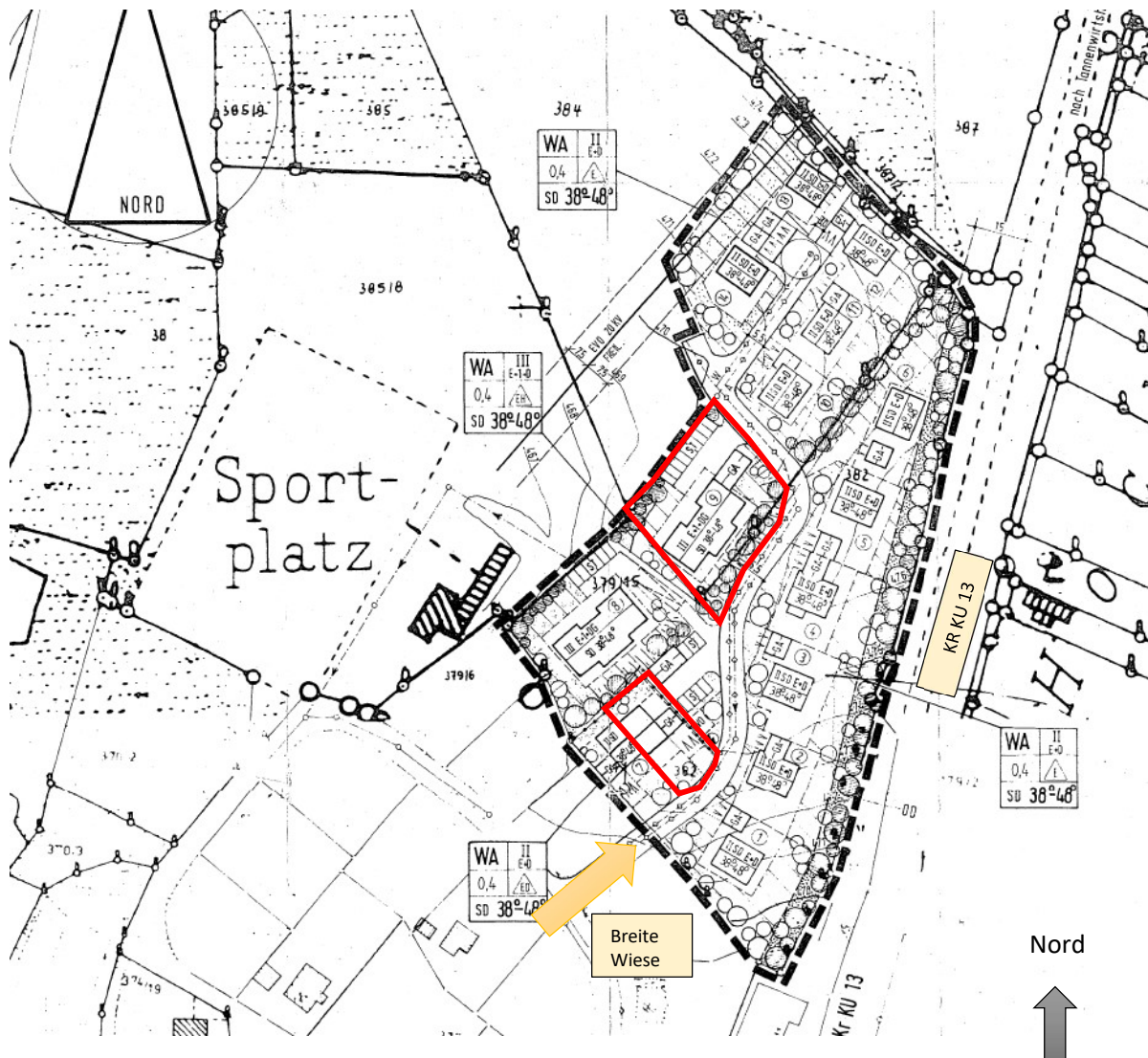
Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 470 bis ca. 475 m. ü. NN.

Im Osten verläuft die Kreisstraße KU 13.

Die Erschließung erfolgt über die „Jahnstraße“, sowie über die Straße „Breite Wiese“.

Der derzeit noch gültige Bebauungsplan sieht 14 Bauparzellen vor, siehe Abbildung (ohne Maßstab).

Davon 11 Grundstücke für Einzelhäuser, 1 Grundstück für Einzel- und Doppelhäuser und 2 Grundstücke für Einzelhäuser und Hausgruppen.



## **2. Größe**

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans umfasst unverändert eine Fläche von insgesamt ca. 1,66 ha.

## **3. Beschaffenheit**

Das Baugebiet ist – bis auf 2 Restgrundstücke (nach damaligem Planungsstand) zwischenzeitlich komplett bebaut.

## **C. Planungsziel- und Zweck:**

Für diese beiden Restgrundstücke fand sich all die Jahre kein Interessent. Es betrifft das Grundstück für eine Doppelhaushälfte, sowie eines der Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung.

Anfragen gab und gibt es lediglich für Einfamilienhausbebauung, welche aber baurechtlich im derzeit gültigen Bebauungsplan nicht möglich ist.

Deshalb hat sich die Gemeinde Guttenberg dazu entschlossen, den Bebauungsplan – nur für diese Restgrundstücke - dahingehend zu ändern, dass hierauf baurechtlich Einfamilienhäuser errichtet werden dürfen.

In diesem Zug sollen auch – aber ebenfalls beschränkt auf diese Restgrundstücke - die engen gestalterischen Vorgaben im derzeit gültigen Bebauungsplan geändert und auf zeitgemäße Bedürfnisse angepasst werden.

Als erster Schritt wurde bereits das ehemalige Mehrfamilienhaus-Grundstück mit der Flur-Nr. 379/15 (Haus-Nr.7) in zwei Grundstücke geteilt, mit folgenden neuen Flurnummern:

379/15 (Haus-Nr. 7)                      und                      neu ergänzt      379/18 (Haus-Nr. 7a)

Diese beiden Flurstücke sind bereits amtlich eingemessen.

## **D. Städtebauliche Zielsetzung:**

Die bisher brach liegenden Baugrundstücke sollen baurechtlich nun auch zu attraktiven Bauparzellen geändert werden, um die Kapazität des Baugebiets künftig vollständig auszuschöpfen und die Baulücken schließen zu können.

## **E. Geplante, bauliche Nutzung:**

Mit der weiterhin gültigen Festsetzung der Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ werden alle das Wohnen beeinträchtigenden Nutzungen aus dem Gebiet ferngehalten.

Mit der durch die - unveränderte GRZ und GFZ bestimmten – Baudichte, der neuen Festsetzung der Bauweise als „Einzelhäuser“ und durch die Abgrenzung der bebaubaren Flächen unter Einhaltung ausreichender Abstände wird eine Bebauung ermöglicht, die ausreichende Belichtung und Belüftung garantiert.

Auf den - von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen - 3 Bauparzellen ist künftig folglich Einzelhausbebauung möglich, für jeweils ein bis zwei Wohneinheiten.

Die Parzellen bewegen sich in folgender Größenordnung:

Flur-Nr. 382/1 (ehemals für Doppelhaushälfte; Haus Nr. 3)	:	ca. 578 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 379/15 (Haus-Nr. 7)	:	ca. 1.036 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 379/18 (Haus-Nr. 7a)	:	ca. 1.022 m <sup>2</sup>

Bei einer durchschnittlichen Personenzahl von 5 Personen je Bauparzelle, kann von einer zu erwartenden Einwohnerzahl – wie folgt – ausgegangen werden:

3 Einzelhäuser (mit je 1 bis 2 Wohneinheiten) x 5 Personen = 15 Einwohner

Für die künftigen Grundstückseigentümer bleibt im Rahmen der – nun deutlich freier formulierten - Festsetzungen des Bebauungsplans ein angemessen großer Spielraum für individuelle Ansprüche und Gestaltungen. Aus den formulierten Anforderungen ergeben sich keine unzumutbaren wirtschaftlichen oder sonstigen Belastungen oder Benachteiligungen.

## **F. Erschließung:**

### **1. Verkehrsmäßige Anbindung:**

Die Anbindung des Baugebiets geschieht unverändert über die Erschließungsstraße „Breite Wiese“ zur Kreisstraße KU-13 Untersteinach/Hohenberg.

### **2. Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung ist unverändert durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage Guttenberg gesichert.

Die Trinkwasserversorgungsleitung liegt in der Straße „Breite Wiese“ an.

### **3. Abwasser:**

In Anlehnung an die damalige Begründung:

Die Abwasserbeseitigung geschieht im Mischsystem. Die Schmutz- und Regenwässer werden hierbei in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Breite Wiese“ geleitet.

Aufgrund der Grundstücks-Topographie der Flur-Nummern 379/15 und 379/18 erfolgt die Entwässerung für diese beiden Grundstücke über den Mischwasserkanal, welcher entlang deren Grundstücksgrenzen zum Sportgelände hin verläuft.

Der Kanalverlauf ist durch Grunddienstbarkeiten auf diesen beiden Flurstücken zu sichern. Der Kanal darf nicht überbaut werden. Die Baugrenzen sind entsprechend im Plan dargestellt und sind einzuhalten.

### **4. Elektrizität und Telekommunikation:**

In Anlehnung an die damalige Begründung:

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG (früher „Energieversorgung für Oberfranken“) gesichert. Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

Neu ergänzt:

Der derzeit auf der Flur-Nr. 382/1 befindliche Elektro-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 - umverlegt werden.

Der neue Standort des EL-Kastens, sowie die künftige Leitungsführung zu Haus Nr. 5 sind in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen, dem Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 379/16 und der Gemeinde Guttenberg festzulegen.

**5. Gasversorgung:**

Neu ergänzt:  
Gasversorgung liegt nicht an.

**6. Immissionsschutz:**

Neu ergänzt:  
Auf Grund der Entfernung und der Höhendifferenz vom bestehenden Sportgelände und der daraus resultierenden Minderung des Schalldruckpegels ist der Immissionsrichtwert in allgemeinen Wohngebieten eingehalten.  
Auf Grund der nur temporären Nutzung der Sportanlage müssen nach der 18. BimSchV keine Ruhezeiten berücksichtigt werden. Maßnahmen zum Lärmschutz sind somit nicht erforderlich.

Neu ergänzt:  
Mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen.

**G. Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (GOP):**

Die wichtigsten Vorgaben sind auf der Legende des Planes unter den Punkten 3.6, sowie 4.3 dargestellt. Hierzu sind keine weiteren Erläuterungen nötig.

Es wird jedoch an dieser Stelle nochmals auf den weiterhin gültigen Grünordnungsplan mit Stand 01.02.1994 verwiesen!

**Aufgestellt:**

**Auftraggeber:**

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Ort, Datum)

.....  
Entwurfsverfasser  
Dipl.- Ing. Univ. Architektin Gitta Kestel  
Architekturbüro Kestel, Kulmbach

.....  
Gemeinde Guttenberg  
Erster Bürgermeister  
Philip Laaber