

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

Max. Fährhöhe bei allen
geeigneten Dächern:
9,00 m ab Oberkante Fertigfußboden EG

Gauten und Zwerchgiebel sind zulässig.

Balkone sind zulässig,
max. 3,00 m Ausladung.
Bei teilweise schrägem KG
nur Balken für EG zulässig.

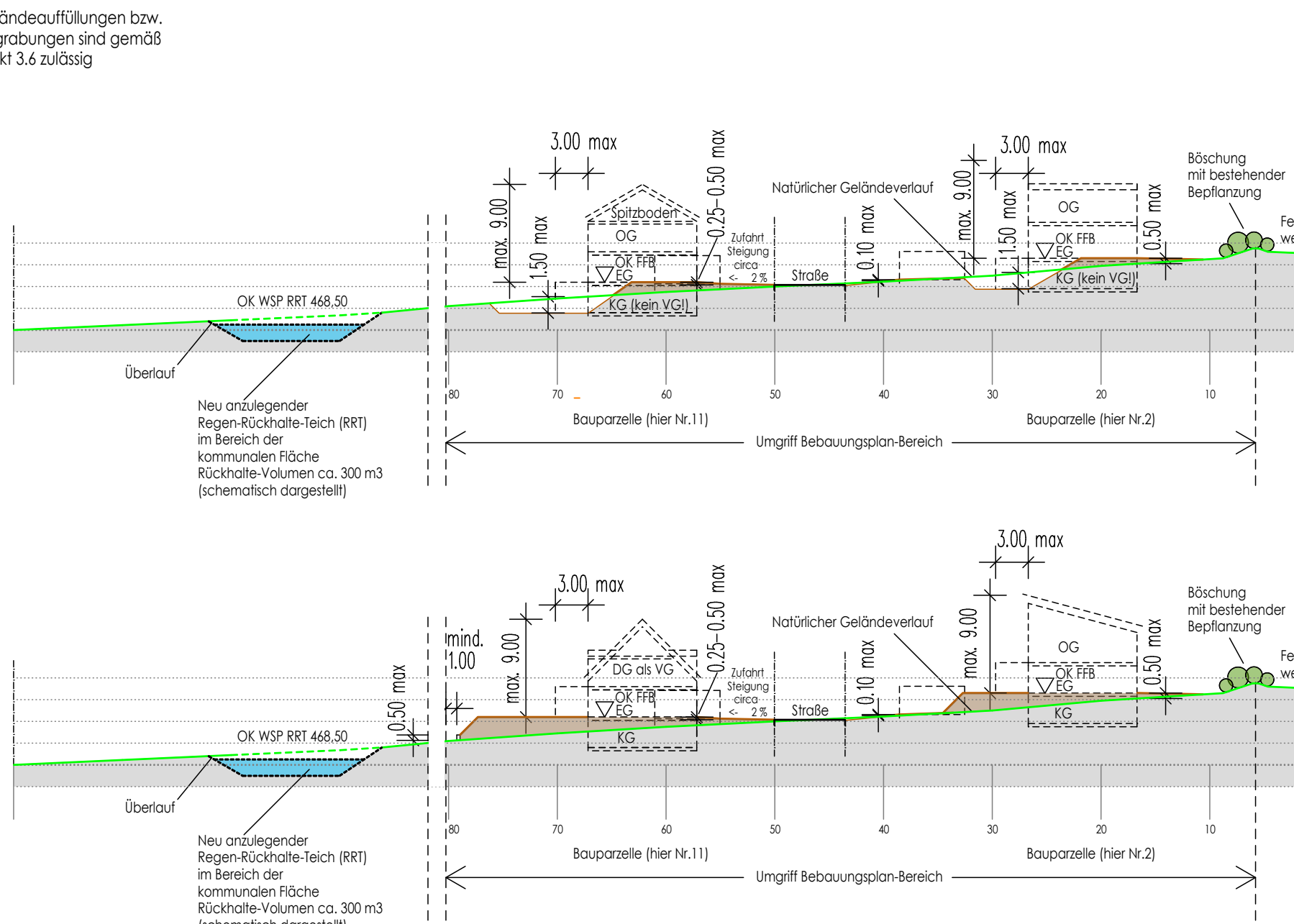
Geländeauflüffungen bzw.
Abgrabungen sind gemäß
Punkt 3.1.2 zulässig.

Höhenfestlegungen für tabellarische Grundstücke:
Oberkante Fertigfußboden (OK FF8)
Erdgeschoss (EG) Wohngebäude
mindestens 0,25 m und
maximal 0,30 m
über getrenntem Straßenniveau

OK fertige bodentafelige Nebengebäude
maximal 0,10 m (2 % Steigung bei 5 m Längs)
über getrenntem
Bauwerk/Schnittpunkt Außenwand mit
mit Bordstein-Oberkante Straße

Höhenfestlegungen für hangseitige Grundstücke:
Oberkante Fertigfußboden (OK FF8)
Erdgeschoss (EG) Wohngebäude
mindestens 0,25 m und
maximal 0,30 m
über getrenntem
Geländenniveau

OK fertige bodentafelige Nebengebäude
maximal 0,10 m über
dem getrennten
Geländenniveau an der Grenze



Systemschnitt - Darstellungen

M 1:500



Lageplan mit Darstellung Baugebungsplan

M 1:1000

1.0 Planungsgrundlage

- Rechtsgrundlagen
Grundlagen des Baugebungsplans 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 Flurstücke.
Die eingezeichneten Bestandsgebäude sind zum Teil aus analogen Unterlagen übertragen
und deshalb hinsichtlich nicht zur Vollständigkeit geeignet.
Die Flurstücke entsprechen dem gegenwärtigen Stand.
Die Darstellungen der Zeichnerklärung entsprechen der Planzeichnerverordnung von 1990.

2.0 Planinhalt

- Bestandteile des Baugebungsplans:
- Planungsgrundlage
 - Planinhalt
 - Zeichnerklärungen mit Festsetzungen
 - Textliche Festsetzungen
 - Hinweise
 - Verfahrensvermerke
 - Begründung (separates Text-Dokument)
- Baugebungsplan - 1. Änderung, Entlassung vom 13.06.2022

3.0 Zeichnerklärungen

3.1 Geltungsbereich: Baugebungsplan

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 922 und 23 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baugebungsplans "An der Breiten Wiese II" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Neue Grundstücksgrenze
- Baugebungszone
- Private Verkehrsfläche
- Private Zufahrten
- öffentlicher Fußweg

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
- Gas
- Elektro (Trafos bzw. Verteilertafeln)
- Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden
in der neuen Straße verlegt.
Ebenso werden Hausanschlüsse vorgezeichnet.

Abwasser / Regenwasser
Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.
Das Abwasser wird in einem neuen Schutzwasserkanal
gesammelt und an den vorhandenen Mischwasserkanal
in der Straße "Breite Wiese" angeschlossen.
Der Regenwasser wird in einem separaten Regenwasserkanal
gesammelt und über den öffentlichen Fußweg beim Wendekammer
Richtung Sportanlage aus dem Baugebiet herausgeführt.
Im Bereich des Sportplatzes ist ein Regenrückhaltebehälter (RRH) anzulegen.
In Verbindung mit neu zu verlegenden Kanalleitungen auf dem
Sportplatz ist die Kanalarbeit bis zum RRT und bis zu möglichen Ableitung in einen Vorfluter.
Zur Entlastung des Kanalsystems bei Starkregen,
sowie zum sparsamen Umgang mit Wasser,
ist der Einsatz von Regenwasserspeichern und ev. Versickerung wünschenswert.

3.4 sonstige Planzeichen

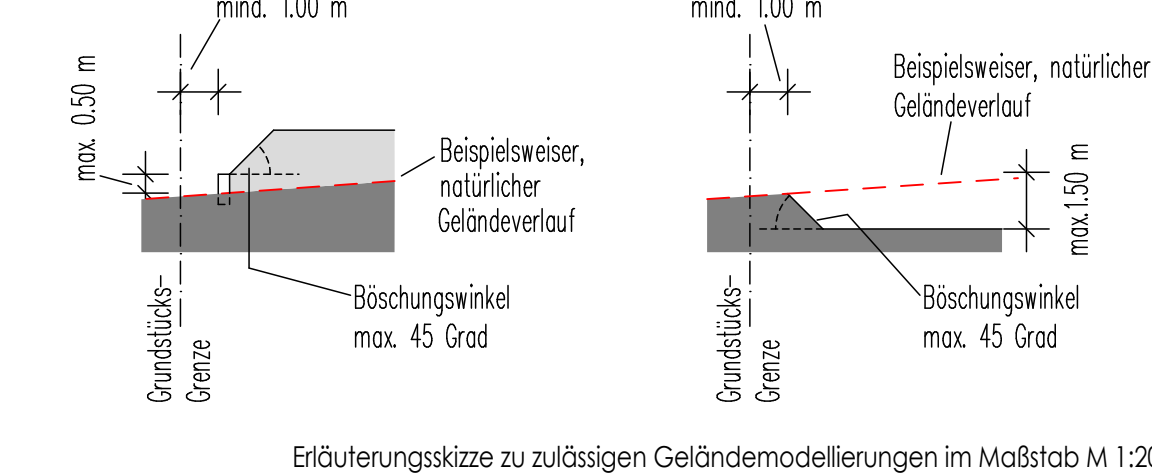
— geplante Maßangaben in Metern, hier z.B. 17,00 m

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastenden Flächen
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksnr.
- Höhenlinie
- Parzellierungsvorschlag mit Parzellen-Nummer
- Baugebungsplan Wohngebäude
(Dachform und Färbung lediglich schematisch dargestellt)
- Baugebungsplan Garage
(Dachform und Färbung lediglich schematisch dargestellt)

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

(In Verbindung mit textlichen Erläuterungen zur Grünordnung)

- bestehender Böschungsbewuchs
- neu zu pflanzender Eingrünungstreifen, 1-reihig
- neu zu pflanzender Einzelbaum
Auswahl Pflanzen siehe Punkt 4.3.1
- Bestehender Bewuchs außerhalb des Geltungsbereichs
- Gelände-Modellierung
- Auflüffungen des natürlichen Geländes bei 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 Auflüffungen
bzw. Abgrabungen, sowie Stützmauern innerhalb des Grundstückes 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

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Flächenschema der Nutzungsschablonen:

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

WA	II
0,4 / 0,8	2 WE pro Gebäude
Maximale Fährhöhe 9,00 m - ab OK FF8 EG	

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 Grundstücksfußflächen sind durch die
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 der BauNVO) festgesetzt.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Planungsbereichs sind grundsätzlich die
Abstandslinien gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, auch wenn aufgrund
der festgesetzten Baugrenzen eventuell geringere Abstandslinien
möglich wären.

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 Vollgeschosse zulässig.

4.1.7 Dachform und Dachdeckung:

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

4.1.8 Höhe der baulichen Anlage

(§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Fst max. 9 m
Fährhöhe (FH) maximal 9,00 m
gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OK FF8) 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:
Gauten, Zwerchgiebel oder ähnliche Dachaufbauten sind zulässig.

4.2.2 Kniestock:
Grundstück zulässig.
Fährhöhenbeschränkung ist zu beachten.

4.2.3 Wandgestaltung:
Außenwände Putz, ohne auffallende Muster bzw. grelle Farben.
Holzverkleidung / Holzbohle ist zulässig.
Sonnenschutzvorrichtungen sind im Vorfeld mit der Baubehörde abzuklären.

4.2.4 Balkonvorbauten:
Balkone sind zulässig, mit einer maximalen Ausladung / Tiefe von 3,00 m.
Bei teilseitig schrägen Kellergeschossen sind Balkone nur für das EG zulässig.

4.2.5 Wintergärten / Terrassenüberdachungen:
Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung
der Abstandslinien zulässig. Dachform und Dachdeckung ohne Vorgaben.

4.2.6 Höhenlage der Gebäude - siehe Systemschnittzeichnung:
für tabellarische Grundstücke (Richtung Sportplatz):
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 Hausfläche 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 tabellarischen Grundstücken: die Höhe ergibt sich aus ca. 25 % Steigung im Zufahrtsbereich
bei hangseitigen Grundstücken: tabellarische Wand max. 0,10 m über natürl. Gelände an Grenze
Der natürliche Geländeauflauf, sowie der Straßenverlauf ist grundsätzlich
in den Bauunterlagen mit Höhenrichtung 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 Vermeidung der Erschließungsstraßen ein Abstand
von mindestens 5,0 m einzuhalten.
Diese Zufahrtsflächen vor Garagen gelten NICHT als anrechnungsfähige Stellplätze.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfußflächen zulässig.
Für Garagen / Carports sind alle Dachformen und Dachdeckungen 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 (In Verbindung mit textlichen Erläuterungen zur Grünordnung)

- 4.3.1 Bepflanzung
Bei der Bepflanzung des Grundstücks sollte heimischen Bäumen, Sträuchern,
Stauden, Hecken und Schlingpflanzen der Vorzug gegeben werden, wie beispielsweise:
Bäume:
Buche, Eiche, Fichte, Kiefer, Lärche, Pappel, Platane, Robinie, Rotbuche,
Feldahorn, Bergahorn,
Strauch:
Forsythie, Weigee, Weibstrauch, Wildrose, Eibe, Eberesche,
Stachelbeere / Stacheln / Hecken:
Roter Hirtentee, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche,
Schlehe, Kreuzdorn, Hundrose, Felsenrose, Weinstock, Schlehe,
Holunder, Traubenkirsche, Wollig, Schneeball, Berberitze
Schlingpflanzen:
Waldrebe, Jägerspringer, Wilder Wein, Kletterrose, Geltschling, Hopfen
- 4.3.2 Befestigung
Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollten als wasserdurchlässige Oberflächen
ausgeführt werden. Versiegelung sollte weitestgehend vermieden werden.
Herfür geeignete Oberflächen sind beispielsweise:
Plaster mit breiten Fugen, Rasengitter, Lochplaster, wassergebundene Decken, o.Ä.
- 4.3.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind im Rahmen der BayBO genehmigungsfrei zulässig.
Gestaltung ohne Vorgaben.

5.0 Grünordnung - Ergänzende Erläuterungen

5.1 Grünordnungsplan

Auf den gültigen Grünordnungsplan zum damaligen Baugebungsplan mit
veränderten Festsetzungen zur Grünordnung wird verwiesen.

5.2 Ausgleichsflächen zum Schutz der Natur

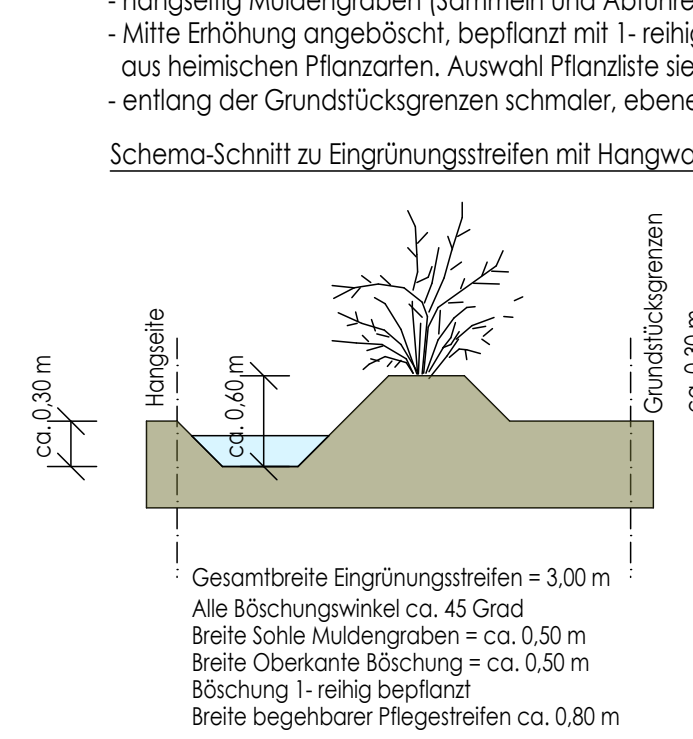
5.2.1 Bestehende Böschung in Nordosten

Der bestehende Böschungsbereich ist zu schützen und zu erhalten.
Der Bereich der Böschung wird - unverändert zur damaligen Planung -
mit einer Breite von 5 m und ebenfalls auch wieder als öffentliche Grünstreifen ausgewiesen.
Schutz und Pflege obliegen der Kommune.

5.2.2 Randengrünungstreifen im Nordwesten und Westen

Der nordwestliche und westliche Rand des Baugebietes ist einzugrün.
In der ursprünglichen Grünordnungsplanung war dieser Stellen
als dreireihig zu beplantender Hecken- oder Gebüschstreifen
in einer Breite von 5 m vorgesehen und war als öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen.
Aufgrund der geänderten Grundstücksschnittlinie wird dieser Grünstreifen zwar weiterhin
als öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen, aber auf eine Breite von 3 m reduziert.
Ausführung, Schutz und Pflege dieses öffentlichen Grünstreifens obliegen der Kommune.

Diese Randengrünung soll künftig auch zugleich eine gewisse Schutzfunktion
vor anliegendem Hangwasser bieten, durch folgenden Querschnitt:
- Hangseitig Muldengraben (Sammeln und Abführen Hangwasser)
- Mitte Erhöhung aus dichtem, beplant mit 1-reihiger Hecke oder Büsche,
aus heimischen Pflanzarten, Auswahl Pflanzliste siehe Punkt 4.3.1
- entlang der Grundstücksgrenzen schmaler, ebener Pflege-Streifen, extensiv begrünt
- Schrägschnitt zu Eingrünungstreifen mit Hangwasser-Muldengraben:



5.2.3 Berechnung benötigte Ausgleichsfläche für reduzierten Grünstreifen

Der in Punkt 5.2.2 beschriebene Randengrünungstreifen hatte
seiner ursprünglichen Breite von 5 m eine Fläche von ca. 645 m².
Die Fläche des neuen 3-m-breiten Streifens beträgt nun insgesamt ca. 380 m²,
wobei ca. 130 m² auf den Muldengraben entfallen und ca. 250 m² auf begrünte Flächen.
Der Muldengraben wird naturnah angelegt. Die nachträgliche und extensive Pflege erfolgt gemäß
der Hinweise zu naturverträglichen Unterhaltungsmaßnahmen von Gräben, siehe Punkt 5.2.4.
Insoweit zählt auch dessen Flächenanteil zur neu zu schaffenden Ausgleichsfläche.
Somit errechnet sich folgende neu zu schaffende Ausgleichsfläche:
Ehemalige 645 m² minus 380 m² = ca. 265 m².

5.2.4 Nachweis Ausgleichsfläche für reduzierten Grünstreifen

Die Gemeinde Gutfenberg wird eine Teilfläche des angrenzenden Sportplatzes erwerben.
Diese ca. 2,260 m² große Fläche dient der Aufnahme folgender, erforderlicher Nutzungen:
- modellierte Grünfläche für den Regenwasser-Rückhaltebehälter (RRH), welche umbaut wird.
Es ist geplant, den Regenwasser-Rückhaltebehälter naturnah zu gestalten.
Nachhaltige und extensive Pflege analog Punkt 5.2.5 und 5.2.6
- unterirdische Verrohrung Zuführung Regenwasser aus Trennsystem zum RRT
- Fläche für offenen Überlaufgraben vom RRT
- Fläche für Hangwasser-Muldengraben
- Fläche für Graben zum Vorfluter (namentloser Graben bereits vorhanden)
- Fläche für Vegetation, naturnah gestaltet

Durch vorbeschriebene, naturnah gestaltete Flächen ist die zu schaffende Ausgleichsfläche
von ca. 265 m² für den reduzierten Randengrünungstreifen um ein Vielfaches kompensiert.
Ausführung, Bewirtschaftung, Schutz und Pflege aller vorbeschriebenen
Flächen obliegen der Kommune.

5.2.5 Vorgaben zur Pflege der naturnah gestalteten Vegetationsflächen

- Vorhandener Grünlandbestand und Bewuchs ist zu erhalten
- Die Fläche ist naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen
- Für Einsatz Verwendung von heimischen Saatgut zur Entwicklung von Extensivwiese (Ragolosaufguss)
- Ein- bis zweischichtige Mahd jeweils erst nach dem 01. Juli
- Keine Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird in den nächsten 5 Jahren
auf einer Teilfläche der Vegetationsfläche ein Blühstreifen angelegt.
Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind heimische Gräserneue neu zu pflanzen.
Ausführung, Bewirtschaftung, Schutz und Pflege aller vorbeschriebenen
Flächen obliegen der Kommune.

5.2.6 Hinweise zu naturverträglichen Unterhaltungsmaßnahmen von Gräben

MAß:
- Mahdzeitraum: September/Oktober, um eine Beeinträchtigung von Tieren zu vermeiden
- Mahd je nach Notwendigkeit maximal einmal im Jahr, wenn möglich mindestens
zweijähriger Abstand (zum Schutz von Wildtieren und anderen Insekten)
- Abschnitweise oder halbschneidende Mahd im max. jährlichen Wechsel, sofern
das abbautechnisch möglich ist (alternativ: zeitlich gestaffelte Mahd). Somit werden
Zufluchtsorte für die dort vorkommenden Tiere erhalten. An nährstoffarmen Standorten ist
eine Mahd in mehrjährigen Abständen ausreichend. Wertvolle Bestände, wie z.B. Seggen,
Heidekrautarten und Röhrichte, auszuheben.
- Mahdhöhe ca. 10 cm
- Mahd nach 1-2 Tagen abdrücken, um Nährstoffeintrag zu vermeiden und den Tieren die
Rückkehr in ihren Lebensraum zu ermöglichen.
- Schonend arbeitende Geräte, wie z.B. Mähroboter mit Abstandsfahrer, Motorsense
(Freischneider) und Balkenmäher.
- Berücksichtigung besonderer Artenvorkommen (z.B. Wiesenknapf-Ameisenbläuling,
Orchideenvorkommen) durch Pflegekonzept
- Invasive Arten, wie z.B. Indisches Springkraut, Japanischer Staudenknäuel, Kanadische
Goldrute und Resistentkraut, können durch selektive Mäh- und Zerschneidung
Herbst ist MMER auf einen schnellen und gründlichen Auswurf des Mähguts zu achten. Dies
darf nicht auf der Kompostierung sondern muss im Restmüll entsorgt oder verbrannt werden.

SOHLLEITERAUFLEITUNG:

- Nur wenn Notwendigkeit besteht (z.B. Behinderung des Abflusses) in mehrjährigen Abständen
Zeitraum: September/Oktober (beachte Art. 69 BayFG für Fischwasser und Salmonidengewässer)
- Röhricht darf nicht in der Zeit von 1. März bis 30. September geschitten werden;
außerhalb dieser Zeiten ist ein abschnittsweiser Rückschnitt möglich (§ 39 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG)
- Stromaufwärts arbeiten, um verdriftete Tiere nicht zweimal zu erfassen
- Nur den Stromrichtung entkanten; abschnittsweise oder halbschneidend
- Schonend arbeitende Geräte, z.B. Sense und Balkenmäher. Bei Verwendung von Mährobotern
ist ein Einsatz von Trägersystemen auf möglichst geringen Flächenruckdruck achten (z.B.
Einachsmaher, Schlepper mit Doppelbereiung)
- Röhricht unmittelbar nach Entnahme über dem Wasserspiegel abtropfen lassen, 1-2 Tage
an der Böschungsoberkante zwischenlagern (Flucht von Tieren in den Graben) und
anschließend abfahren.
- Bei Vorkommen gefährdeter und schützenswerter Arten (z.B. Bachmuschel, Vogel-
Auszugler) sind besondere Schutzvorkehrungen in Abstimmung mit der unteren
Naturschutzbehörde zu treffen.

SOHLLEITERAUFLEITUNG:

- Nur in großmündigen Zeitintervallen (höchstens alle 5 Jahre) und beschränkt auf ein Mindestmaß
Zeitraum: September/Oktober (beachte Art. 69 BayFG für Fischwasser und Salmonidengewässer)
- Kein Entleeren oder Vertiefen hinausgehend über das ursprüngliche Profil (ggf.
genehmigungspflichtig) nur Entnahme von Schlammablagern
- Räumung punktuell oder abschnittsweise und möglichst kein hohes Innere; innerhalb eines
Grabensystems jährlich nicht mehr als 20% räumen und nicht mehr als 200 m Grabenlänge
am Stück in einem Arbeitsgang (Gesamte Räumung bei Auen- und Graben- < 500 m inkl.
Schutzvorkehrungen; bei größeren Grabensystemen u.U. bis zu 1 km)
- Halbschneidende oder schachtförmige Räumung
- Schonend arbeitende Geräte, z.B. manuell mit dem Spaten, Kleinbagger (Tiefloft dem
Grabensystem vorziehen), Mähroboter (Mähroboter über Gewässer abfahren), NICHT fräsen
aufgrund der hohen Störwirkung von Wildtieren (§ 39 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)
- Bei Einsatz von Trägersystemen auf möglichst geringen Flächenruckdruck achten (z.B.
Einachsmaher, Schlepper mit Doppelbereiung)
- Räumgut unmittelbar nach Entnahme über dem Wasserspiegel abtropfen lassen, 1-2 Tage
an der Böschungsoberkante zwischenlagern (Flucht von Tieren in den Graben) und
anschließend abfahren.
- Bei Vorkommen gefährdeter und schützenswerter Arten (z.B. Bachmuschel, Vogel-
Auszugler) sind besondere Schutzvorkehrungen in Abstimmung mit der unteren
Naturschutzbehörde zu treffen.

6.0 Weitere Hinweise

6.1 Zuweiterhandlungen

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

6.2 Immissionsschutz

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

6.2.2 Bei der Planung und Errichtung von Lüftungspumpen ist auf eine möglichst
kürzestmögliche Ausleitung zu achten (Schallleistungspegel < 50 dB(A)),
welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanfällen emittiert.
Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den
Immissionen (Nachbarnvibrations) abgewandten Gebäudesseite aufgestellt wird.

7. Verfahrensvermerke

Der derzeit gültige Baugebungsplan "An der Breiten Wiese II", bestehend
aus Planzeichnung mit Text, Begründung und Grünordnungsplan
wurde gemäß Entwurf des Architekturbüros Schramm, Kulmbach,
in der Fassung vom 10.04.2021, vom Gemeinderat am 10.04.2020 als Satzung erlassen.
Der Baugebungsplan wurde nach Genehmigung durch Bekanntmachung
und Auslegung gemäß § 12 BauGB am 13.09.2020 rechtsverbindlich.

A Die Aufstellung der 1. Änderung des Baugebungsplans wurde vom
Gemeinderat am 08.02.2021 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 und 8 BauGB.
Der Billigungsbeschluss zur Aufstellung,
sowie der Auslegungsbefehl zur frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit, mit gleichzeitiger
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
wurde vom Gemeinderat
am 08.03.2021 beschlossen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbefehl wurde
am 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

B.1 Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange, über die Aufstellung der 1. Änderung
des Baugebungsplans (gemäß § 4 BauGB, Abs. 1),
erfolgte mit Schreiben vom 26.03.2021.

B.2 Der Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans, mit Begründung,
in der Fassung vom 08.03.2021, wurde gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung), in der Zeit
vom 29.03.2021 bis 29.04.2021 öffentlich ausgestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden
vom Gemeinderat behandelt.

Gutfenberg, den _____

C Der Gemeinderat hat mit Beschluss
vom 08.11.2021 den Entwurf der 1. Änderung
des Baugebungsplans, in der Fassung vom
08.11.2021 gebilligt.

Der Billigungsbeschluss,
sowie der Auslegungsbefehl zur
Beteiligung der Öffentlichkeit, mit gleichzeitiger
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
wurde vom Gemeinderat
am 08.11.2021 beschlossen.

Der Billigungs- und Auslegungsbefehl wurde
am 26.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

D.1 Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange, über den
Entwurf der 1. Änderung des Baugebungsplans
in der Fassung vom 08.11.2021
erfolgte mit Schreiben vom 02.12.2021
(gemäß § 4 BauGB, Abs. 1 und 2).

D.2 Der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans, mit Begründung,
in der Fassung vom 08.11.2021, wurde gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB (Bürgerbeteiligung), in der Zeit
vom 06.12.2021 bis 10.01.2022 öffentlich ausgestellt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden
vom Gemeinderat behandelt.

Gutfenberg, den _____

E Die 1. Änderung des Baugebungsplans, 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 Baugebungsplans
am _____ in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gutfenberg, den _____

<