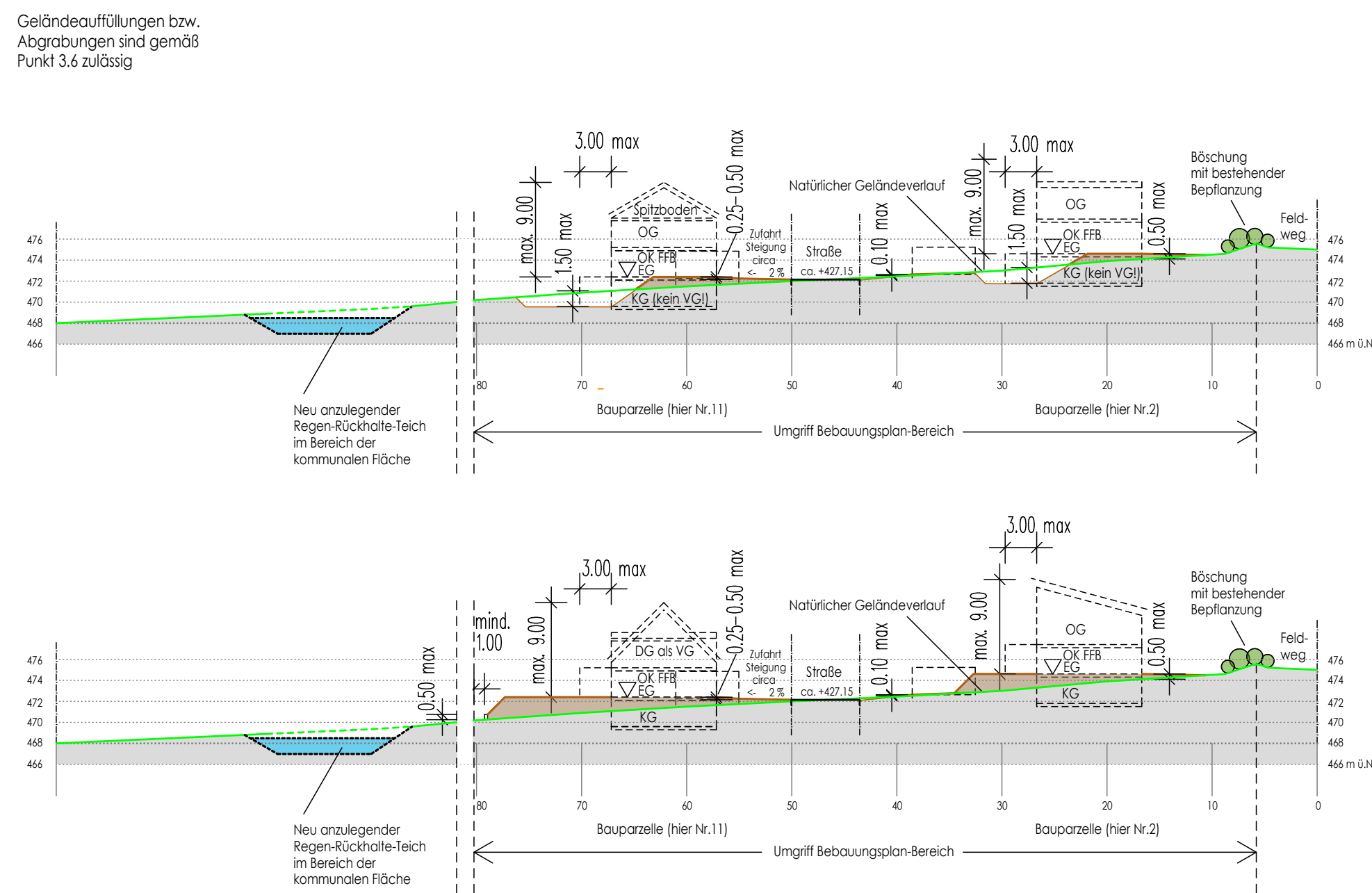


Beispielsschnitte Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (EG+OG/DG) als Vollgeschoss (VG)  
Kellergeschoss (KG) kein Vollgeschoss (VG), mit möglichen Geländemodellierungen (Auflüpfungen/Abgrabungen)

- Max. Füllhöhe bei allen geneigten Dächern: 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden EG
- Gauben und Zwerggiebel sind zulässig.
- Balkone sind zulässig, max. 3,00 m Ausladung. Bei teilweise schrägem KG nur Balkon für EG zulässig.
- Geländeauflüpfungen bzw. Abgrabungen sind gemäß Punkt 3.2 zulässig.
- Höhenfestlegungen für hohle Grundstücke:  
Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss (EG) Wohngebäude mindestens 0,25 m und maximal 0,30 m über geneigtem Stabenebene
- OK fertige Bodenfläche Nebengebäude maximal 0,10 m über geneigtem Punkt/Schnittpunkt Außenwand mit mit Bordstein-Oberkante Straße
- Höhenfestlegungen für hangseitige Grundstücke:  
Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss (EG) Wohngebäude maximal 0,30 m über hangseitigem, natürlichen Geländeaußen an der Grenze



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 Baumutzungsverordnung (BauMVO) in ihrer jeweils neuartigen 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 Kostenentnahme geeignet. Die Flurkarte entspricht dem gegenwärtigen Stand. Die Darstellungen der Zeichnerklärung entsprechen der Planzeichnerverordnung von 1990.

### 2.0 Planinhalt

- Bestandteile des Bebauungsplans:
- Planungsgrundlage
  - Planinhalt
  - Zeichnerklärungen mit Festsetzungen
  - Textliche Festsetzungen
  - Hinweise
  - Verfahrensvermerk
  - Begründung (separates Text-Dokument)
- Bebauungsplan vom ..... 2021

### 3.0 Zeichnerklärungen

#### 3.1 Geltungsbereich: Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauMVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An der Breiten Wiese II" (§9 Abs. 7 BauGB)
- Neue Grundstücksgrenze
- 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
  - Gas/Öl
  - Elektro (Tafel bzw. Verteilerkasten)
- Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der neuen Straße verlegt. Ebenso werden Hausanschlüsse vergleicht.
- Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Das Abwasser wird in einem neuen Schmutzwasserkanal gesammelt und an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße "Breite Wiese I" angeschlossen.
- Der Regenwasser wird in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und über den öffentlichen Fußweg beim Wendekammer 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.

#### 3.4 sonstige Planzeichen

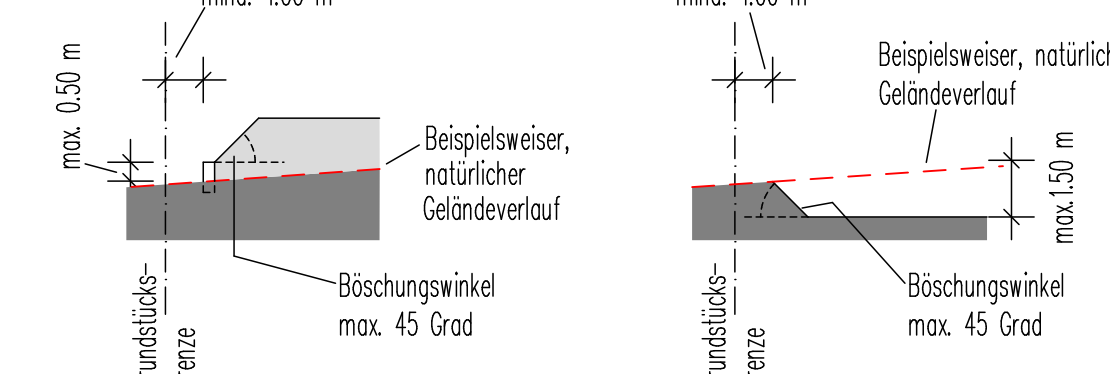
- geplante Maßangaben in Metern, hier z.B. 17,00
- Mit Gelb-Fahr- und Leitungszeichen zu belastende Flächen

#### 3.5 Zeichnerische Hinweise

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücknummer
- Höhenlinie
- Parzellierungsvorschlag mit Parzellen-Nummer
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude (Dachform und Frischrichtung lediglich schematisch dargestellt)
- Bebauungsvorschlag Garage (Dachform und Frischrichtung 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 Pflanzliste siehe Punkt 4.3.1
  - bestehender Bewuchs außerhalb des Geltungsbereichs
- 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 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 Nutzungskategorie:

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 Füllhöhe 9,00 m - ab OK FFB EG	2 WE pro Gebäude

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

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

Die überbaubaren Grundstückskanten sind durch die Baugrenzen (§23 Abs. 3 der BauMVO) 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.

#### 4.1.3 Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauMVO.

#### 4.1.4 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl:

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

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

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 Verkleidungen lediglich schematisch dargestellt.

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

Flur max. 9 m  
Füllhöhe (FH) maximal 9,00 m gemessen von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firstkante (FK).  
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, Zwerggiebel oder ähnliche Dachaufbauten sind zulässig.

##### 4.2.2 Kniestock:

Grundstück zulässig. Frischrichtungseinschränkung ist zu beachten.

##### 4.2.3 Wandgestaltung:

Außenwände Putz, ohne aufzufallende Muster bzw. grelle Farben. Holzverkleidung / Holzweise ist zulässig. Sonstige Fassadengestaltungswünsche 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 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 - siehe Systemschnittzeichnung:

für hohle 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 Hauslinie 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 hohlen Grundstücken -> Höhe ergibt sich aus ca. 2% Steigung im Zufahrtsbereich bei hangseitigen Grundstücken; hohle Wand max. 0,10 m über natürl. Gelände an Grenze  
Der natürliche Geländeaußenverlauf, sowie der Straßenverlauf ist grundsätzlich in den Bauplanunterlagen mit Höhenlinien 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 Erschließungsstraße ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.  
Sole Zufahrtsflächen vor Garagen gelten NICHT als anrechenbare Stellplätze.  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückskanten 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 heimische Bäume, Sträucher, Stauden, Hecken und Schlingpflanzen der Vorzug gegeben werden, wie beispielsweise:  
Bäume: Spitzahorn, Birke, Esche, Stieleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Rotbuche, Feldahorn, Bergahorn.  
Straucharten: Vogeleiche, Wildrose, Elsbeere.  
Sträucher / Stauden / Hecken: Roter Hartflegel, Hesel, Weißdorn, Pfaffenhuftchen, Heckenkirsche, Schöne Kreuzdorn, Hundrose, Feldrose, Weinstock, Schlehdorn, Holunder, Traubenkirsche, Wilder Wein, Knöterich, Gelbschlingel, Hopfen.  
Schlingpflanzen: Waldrebe, Jägelgeißelweber, Wilder Wein, Knöterich, Gelbschlingel, Hopfen.

##### 4.3.2 Befestigung

Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollen als wasserdrückfähige Oberflächen ausgeführt werden. Versiegelung sollte weitestgehend vermieden werden.  
Herzförmige Befestigungen sind bei Beliebigkeit.  
Plaster mit breiten Fugen, Rasengitter, Lochplaster, wassergebundene Decken, o.Ä.

##### 4.3.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind im Rahmen der BayBO genehmigungsfrei zulässig. Gestaltung ohne Vorgaben.

### 5.0 Grünordnung - Ergänzende Erläuterungen

#### 5.1 Grünordnungsplan

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

#### 5.2 Ausgleichsflächen zum Schutz der Natur

##### 5.2.1 Bestehende Böschung in Nordosten

Der bestehende Böschungsbewuchs 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 Randeingrünungstreifen im Nordwesten und Westen

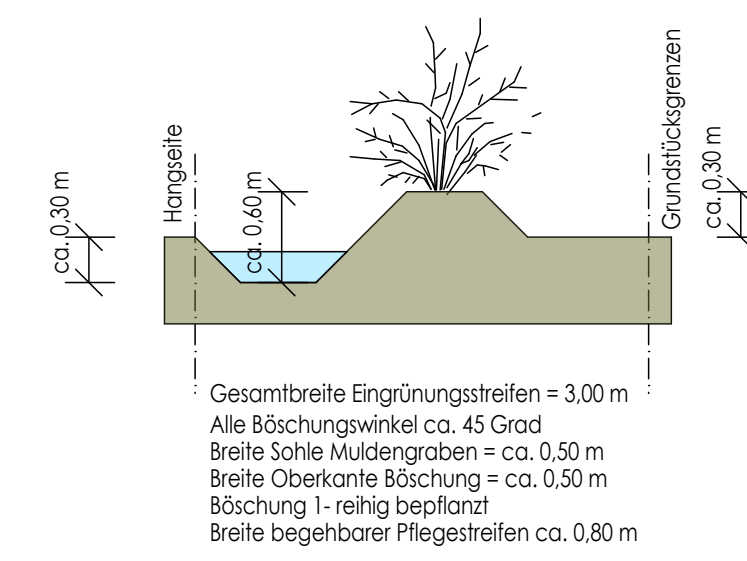
Der nordwestliche und westliche Rand des Baugebietes ist eingrünungsfähig. In der ursprünglichen Grünordnungsplanung war dieser Stellen als dreireihig zu beplantender Hecken- oder Gebüschstreifen in einer Breite von 5 m vorgesehen und war als öffentliche Grünstreifen ausgewiesen. Aufgrund der geänderten Grundstücksschritte wird dieser Grünstreifen zwar weiterhin als öffentliche Grünstreifen ausgewiesen, aber auf eine Breite von 3 m reduziert.

Ausführung, Schutz und Pflege dieses öffentlichen Grünstreifen obliegen der Kommune.

Diese Randeingrünung soll künftig auch zugleich eine gewisse Schutzfunktion vor anliegendem Hangwasser bieten, durch folgenden Querschnitt:

- hangseitig Muldengraben (Sammen und Abfällen Hangwasser)
- Mitte Einrünung angebracht, bepflanzt mit mit 1-reihiger Hecke oder Buschreihe, aus heimischen Pflanzarten, Auswahl Pflanzliste siehe Punkt 4.3.1
- entlang der Grundstücksgrenzen schmaler, enger Pflege-Streifen, extensiv begrünt

Schema-Schnitt zu Eingrünungstreifen mit Hangwasser-Muldengraben:



##### 5.2.3 Berechnung benötigte Ausgleichsfläche für reduzierten Grünstreifen

Der in Punkt 5.2.2 beschriebene Randeingrünungstreifen hatte bei seiner ursprünglichen Breite von 5 m eine Fläche von ca. 645 m<sup>2</sup>. Die Fläche des neuen 3-m-breiten Streifens beträgt nun insgesamt ca. 380 m<sup>2</sup>, wobei ca. 130 m<sup>2</sup> auf den Muldengraben entfallen und ca. 250 m<sup>2</sup> auf begrünete Flächen. Der Muldengraben wird naturnah angelegt. Die nachhaltige und extensive Pflege erfolgt gemäß der Hinweise zu naturverträglichen Unterhaltungsmaßnahmen von Gräben, siehe Punkt 5.2.4.

Insolfern zählt auch dessen Flächenanteil zur neu zu schaffenden Ausgleichsfläche. Somit errechnet sich folgende neu zu schaffende Ausgleichsfläche: Ethernagel 645 m<sup>2</sup> minus 380 m<sup>2</sup> = ca. 265 m<sup>2</sup>.

##### 5.2.4 Nachweis Ausgleichsfläche für reduzierten Grünstreifen

Die Gemeinde Guttenberg konnte eine Teilfläche des angrenzenden Sportgeländes erwerben. Diese ca. 2.260 m<sup>2</sup> große Fläche dient der Aufnahme verschiedener, erforderlicher Grünflächen. Diese setzen sich folgendermaßen zusammen:

- a. 364,5 m<sup>2</sup> -> Fläche für den Regenwasser-Rückhaltebecken (RR)
- ca. 26,5 m<sup>2</sup> -> Fläche für offene Zu- und Ablaufgraben zum bzw. vom RRT
- ca. 430 m<sup>2</sup> -> Fläche für die eingezwängte Hangmodellierungs-Gelände um den RRT
- ca. 123 m<sup>2</sup> -> Fläche für einen öffentlichen Fußweg zum Sportplatz, Oberfläche gesteckt
- ca. 38,4 m<sup>2</sup> -> Fläche für Verrohrung Zuleitung zum Vorfluter
- ca. 1.277,6 m<sup>2</sup> -> Fläche für Vegetation, als Ausgleichsfläche für reduzierten Grünstreifen

Durch vorgeschriebene, naturnah gestaltete Flächen ist die zu schaffende Ausgleichsfläche von ca. 265 m<sup>2</sup> für den reduzierten Randeingrünungstreifen um ein Vielfaches kompensiert. Auch ist geplant, den Regenwasser-Rückhaltebecken naturnah zu gestalten. Nachhaltige und extensive Pflege analog Punkte 5.2.5 und 5.2.6.

##### 5.2.5 Vorgaben zur Pflege der Vegetations-Ausgleichsfläche

- Vorhandener Grünanbestand 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 (Regio Saatgut)
- Ein- bis zweireihige 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 der Ausgleichsfläche ein Böhntreppen angelegt.
- Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind heimische Großbäume neu zu pflanzen.
- Ausführung, Bewirtschaftung, Schutz und Pflege aller vorgeschriebenen Flächen obliegen der Kommune.

##### 5.2.6 Hinweise zu naturverträglichen Unterhaltungsmaßnahmen von Gräben

- MHD:
- Mandelbaum: 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)
  - Abschnittsweise oder halbseltig wald im max. jährlichen Wechsel, sofern dies abbautechnisch möglich ist (alternativ: zeitlich gestaffelte Mahd). Somit werden Zuluhrorte für die dort vollkommenen Tiere erhalten. An röhrenartigen Standorten ist eine Mahd in mehrjährigen Abständen aussichtsreich. Wertvolle Bestände, wie z.B. Seggen, Hochstauden und Röhrlilie, 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. Mähkorn mit Abstandhalter, Motorsense (Freischneider) und Balkenmäher.
  - Berücksichtigung besonderer Artenvorkommen (z.B. Wiesenkraut-Ameisenbühlung, Orchideenvorkommen) durch Pflegekonzept
  - Invasive Arten, wie z.B. Indisches Springkraut, Japanische Staudenknäuel, Kanadische Götter- und Resorbinenkräuter, können durch selektive Mahd verdrängt werden. Hierbei ist IMMER auf einen sicheren und gründlichen Auswurf des Mülls zu achten. Dies darf nicht auf der Kompostierung sondern muss im Restmüll entsorgt oder verbrannt werden.

##### SOHLENTERÄUMLUNG:

- 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 geschritten werden; außerdem diese Zeilen ist ein abschnittsweiser Rückschnitt möglich (§ 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG)
- Stromaufwärts arbeiten, um verdorrte Tiere nicht zweimal zu erfassen
- Nur den stromtiefen entzweigen; abschnittsweise oder halbseltig
- Schonend arbeitende Geräte, z.B. Sense und Balkenmäher. Bei Verwendung von Mähbooten ein Balkenmäher verwenden. Bei Einsatz eines Mähkorns, sollte das Entkrauten nicht in einem Zug mit der Böschungsmahd durchgeführt werden. Kombinationsgeräte aufgrund intensiver Gewässerunterhaltung vermeiden.
- Geschmittenes Kraut 1-2 Tage in Uferbereich zwischenlagern und anschließend abdrücken. Dadurch wird Wasserläufer die Rucht ermöglicht und eine Sekundärverschutzung durch Fäulnis oder Abflusseinwanderung vermeiden.

##### SOHLRÄUMLUNG:

- Nur in größtmöglichen Zeitintervallen (höchstens alle 5 Jahre) und beschränkt auf ein Mindestmaß Zeitraum: September/Oktober (beachte Art. 69 BayFG für Fischwasser und Salmonidengewässer)
- Kein Entleeren oder Vertreiben hinübergehend über das ursprüngliche Profil (ggf. genehmigungspflichtig) nur Entnahme von Schlammablagern
- Räumlinge punktuell oder abschnittsweise und möglichst kein Haken; innerhalb eines Grabensystems jährlich nicht mehr als 20% öfunden und nicht mehr als 200 m Grabenlänge
- Schutzmaßnahmen; bei größeren Grabensystemen (u.U. bis 1 km)
- Halbseltig oder scharfbettartige Räumung
- Schonend arbeitende Geräte, z.B. manuell mit dem Spaten, Kleinbagger (Tiefstiel dem Grabenfläche vorziehen), Mähkorn (Mahd) über Gewässer abtransportieren; NICHT frischen aufgrund der hohen Streubreite von Wildtieren (§ 39 Abs. 5 Nr. 4 BNatSchG)
- Bei Einsatz von Trägereinheiten auf möglichst geringen Flächenandruck achten (z.B. Einachsmaße, Schlepper mit Doppelbereifung)
- Müllgut 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. Bachschmeil, Vogel-Azurjungfer) sind besondere Schutzvorkehrungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

### 6.0 Weitere Hinweise

#### 6.1 Zuweilhandlungen

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

#### 6.2 Immissionsschutz

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

6.2.2 Bei der Planung und Errichtung von Lüftungsräumen ist auf eine möglichst lärmtechnische Ausführung zu achten (Schalldämmmaß > 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an frequenztauchen Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarnwohnhäuser) abgewandten Gebäudeschleife aufgestellt wird.

### 7. Verfahrensvermerk

Der derzeit gültige Bebauungsplan "An der Breiten Wiese II", bestehend aus Planzeichnung mit Text, Begründung und Grünordnungsplan wurde gemäß Entwurf des Architekturbüros Schramm, Kulmbach, in der Fassung vom 10.04.2000, vom Gemeinderat am 10.04.2000 als Sitzung beschlossen. 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 Auslegungsbefehl zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde vom Gemeinderat am ..... beschlossen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbefehl wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

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

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

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt.  
Guttenberg, den .....  
Estler Bürgermeister  
Philipp Loaber  
(Dienststempel)

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

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

Der Billigungs- und Auslegungsbefehl wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

D.1 Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, über den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ....., erfolgte mit Schreiben vom .....

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

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt.  
Guttenberg, den .....  
Estler Bürgermeister  
Philipp Loaber  
(Dienststempel)

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

Der Satzungsbeschluss ist am ..... öffentlich 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 .....  
Estler Bürgermeister  
Philipp Loaber  
(Dienststempel)

# Bebauungsplan

## "An der Breiten Wiese III"

Gemeinde Guttenberg  
Landkreis Kulmbach

### 1. Änderung ENTWURF

Maßstab: 1:200 / 1:500 / 1:1000  
Plandatum: 08.11.2021  
erstellt durch: Architekturbüro Kestel - Obere Stadt 7 - 95326 Kulmbach