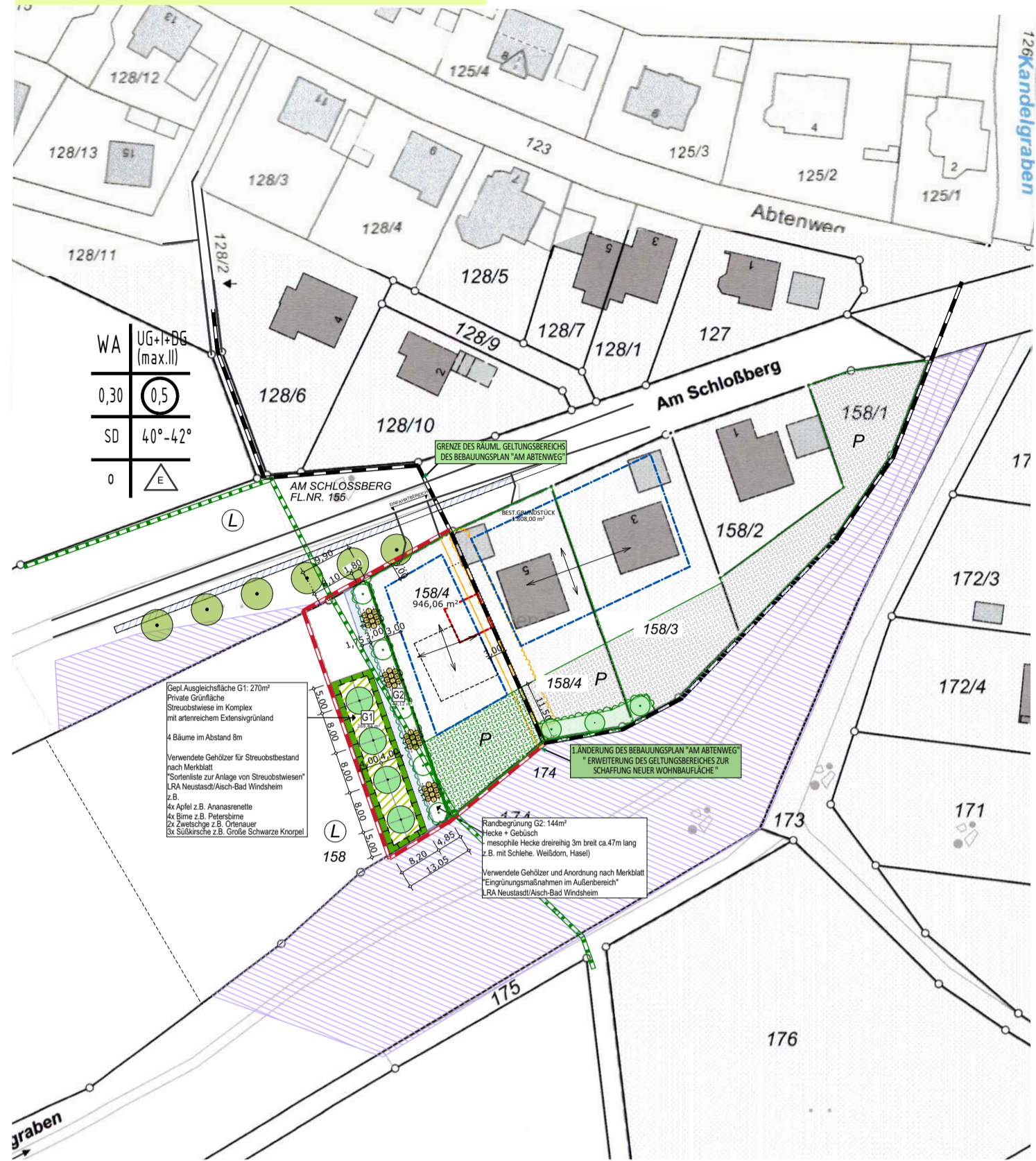
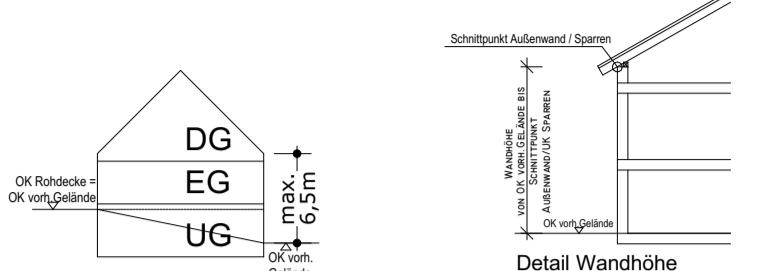


Gutenstetten



- B) durch Text
1. Bebauung, Höheneinstellung
 - 1.1 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze
Tafelstütze:
- Wandhöhe max. 6,5 m über Bezugspunkt vorh. Gelände
- Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/UK Sparren (siehe Detail: Wandhöhe)
- Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist Oberkante Bestandsgebäude. Er ist vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.



- 1.2 Zulässig sind Einzelhäuser
- 1.3 Als Dachform ist Satteldach auszuführen, auch Garagen und Nebenanlagen. Dacheindeckung ist nicht vorgeschrieben. Die Farbe ist mit Ziegelrot bzw. naturrot vorgeschrieben. Die zul. Dachneigung beträgt 40° - 42°
- 1.4 Es gilt die offene Bauweise. Für Haupt- und Nebengebäude besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform- und -deckung, Putz, Farben- und Materialwahl. Sie sind als eine Einheit zu gestalten.
- 1.5 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig. Sockel dürfen die Höhe von 30cm nicht überschreiten.
- 1.6 Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 2.1 Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Garagen dürfen in das Hauptgebäude integriert werden.
- 2.2 Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist eine weitere Stellmöglichkeit nachzuweisen. Alle Stellmöglichkeiten sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
3. Unzulässige Anlagen
Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien
4. Böschungen
- 4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind, auch in Form von Terrassierungen, zulässig, wenn sich die Böschungen und Neigungen dem natürlichen (vorh.) Gelände anpassen. Dem natürlichen Gelände entgegengesetzte Aufschüttungen und Abgrabungen („unnatürliche“ Geländeänderung) sind nicht zulässig.

G2 Ortsrandbegrünung: - 144m² - B112 - AUSGLEICHSMASSNAHME
Private Grünfläche Hecke + Gebüsch. Anlage einer Randeingrünung am Westrand des Plangebietes mit einer Breite von 3,0 m als Abgrenzung zur offenen Landschaft Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
mesophile Hecke dreireihig mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl siehe Begründung) ca.47m lang z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel In den ersten 5 Jahren sind die Anpflanzungen bei Bedarf zu wässern. Ausfälle sind zu ersetzen.
Nach der Aufstellung, Eingrünungsmaßnahmen im Außenbereich mit standortgerechten Gehölzarten, des Landratsamtes Neustadt/Aisch-Bad Windsheim soll die Auswahl der Bepflanzung getroffen werden

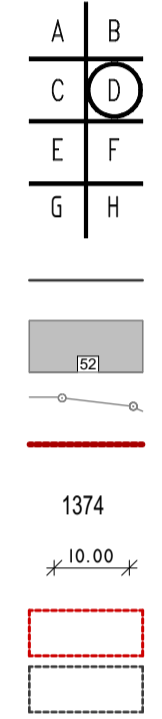
G3
Die nicht überbauten oder befestigten Flächen eines Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je 300m² nicht mit Gebäuden überbauter Fläche ist ein standortheimischer Laubbaum alternativ ein Obstbaum mit Hochstamm zu pflanzen.

G4
Buntlaubige und fremdländische Gehölze sowie Nadelbäume mit einer Höhe über 3m sind unzulässig.

2. Vollzugsfristen
- 2.1 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Gebäude fachgerecht auszuführen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde auf Umsetzung zu prüfen. Die Ausgleichsflächen sind im Plan markiert und müssen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt in Hof durch die Gemeinde nach Fertigstellung gemeldet werden.
3. Bodenschutz:
Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 12 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

Hinweise - keine Festsetzungen:

1. Füllschema der Nutzungsschablone
A) Art der baul. Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl (GRZ)
D) Geschossflächenzahl
E) Dachform
F) Dachneigung
G) Bauweise
H) Häuserart
2. Straßenbegrenzung
3. bestehende Bebauung
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. Flurstücksnummer
7. Festsetzungen in Meter
8. Vorschläge Garagen bzw. Stellplätze
9. Vorschläge Haus



- Verfahrensgrundlagen**
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verfahrensvermerk
Der Gemeinderat Gutenstetten hat in der Sitzung vom 17.02.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des BP "Am Abtenweg" Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf vom in der Fassung vom mit Begründung hat vom bis einschließlich öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die von der 1. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Verfahren in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Gutenstetten hat mit Beschluss vom die 1. Änderung vom gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bestandteil der 1. Änderung sind die Begründung zur Einbeziehungssatzung vom (Anlage 1) und die Grünordnungsplanung vom (Anlage 2).

Die 1. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gutenstetten, den 1. Bürgermeister Gerhard Eichner



1. Änderung BP "Am Abtenweg" Gutenstetten



Erweiterung BP "Am Abtenweg" Gutenstetten

§ 1

Die im Lageplan (Maßstab 1: 1000) dargestellte Fläche (Flurnummer 158/4-Teil+158/Teil) südwestlich anschließend an das best.Baugebiet "Am Abtenweg" am Ortsrand werden in diesem mit einbezogen. Der Lageplanausschnitt vom 08.07.2024 ist Bestandteil der Satzung.

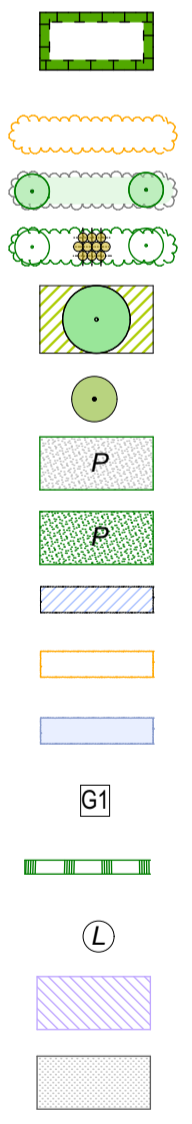
§ 2

- Weitere planerische Festsetzungen:
- A) durch Planzeichen
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des best.Bebauungsplanes
 - 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des BP
 2. allg. Wohngebiet (WA) - §4 BauNVO vom 21.November 2017
 3. offene Bauweise
 4. Bauweise mit Einzelhaus
 5. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze - §17 Abs.1 BauNVO
 6. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze - §17 Abs.1 BauNVO
 7. Baugrenzen
 8. Anzahl der Vollgeschosse
 9. Firstrichtung der Hauptgebäude
 10. Dachneigung
 11. Satteldach
 12. Einfahrtsbereich

Grünordnung § 3

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen Fl.Nr. 158/4-Teil+158/Teil

- durch Planzeichen:
- 1.1 Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.2.1 Private Grünfläche mit Randeingrünung wird verlegt
 - 1.2.2 Private Grünfläche mit Randeingrünung best.
 - 1.2.3 Private Grünfläche mit Randeingrünung neu
 - 1.3 Private Grünfläche Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
 - 1.4 best. Obstbaum-Hochstamm auf öffentl.Grund
 - 1.5.1 Private Grünfläche Bestand
 - 1.5.2 Private Grünfläche neu
 - 1.6.1 best. öffentl. Graben für Oberflächenentwässerung best.
 - 1.6.2 best. öffentl. Graben für Oberflächenentwässerung wird verlegt
 - 1.6.3 neuer öffentl. Graben für Oberflächenentwässerung
 - 1.7 Maßnahmennummer
 - 1.8.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs.4, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - 1.8.2 Landschaftsschutzgebiet
 - 1.9 Okoflächenkataster (aus Flurbereinigung)
 - 1.10 Flächen für Landwirtschaft (intensiv genutzt.Grünfläche)



durch Text:

G1 gepl. Ausgleichsfläche: 270m² - B442 - AUSGLEICHSMASSNAHME
Private Grünfläche Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland
Pflanzung von Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum als Streuobstwiese im Komplex; Es werden 4 Obstbäume mit einem Pflanzabstand von min. 8 x 8m gepflanzt. Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12. (Die dargestellten Baumstandorte sind nicht standortgebunden)
Die Bäume sind fachgerechte Anpflanzung
Extensive Kräuterrasensnutzung der Flächen unter den Streuobstbäumen in den festgesetzten Ausgleichs- und Grünflächen ohne Düngung mit zweischüriger Mahd und Entfernung des Schnittmaterials.
Die erste Mahd der Ausgleichsfläche darf nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 1. September durchgeführt werden.
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre
Nach der Anpflanzung ist anfangs ein regelmäßiger Erziehungsschnitt und anschließend ein Pflegeschnitt zur Erhaltung der Bäume durchzuführen. In den ersten 5 Jahren sind die Anpflanzungen bei Bedarf zu wässern. Ausfälle sind zu ersetzen.
Verwendete Gehölze für Streuobstbestand nach Merkblatt "Sortenliste zur Anlage von Streuobstwiesen" LRA Neustadt/Aisch-Bad Windsheim
1x Apfel z.B. Ananasapfel
2x Birne z.B. Peterbirne
1x Zwetschge z.B. Ortensauer

- Verbindliche Festsetzungen:**
10. Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.
 11. Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
 12. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
 13. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Gebäude fachgerecht auszuführen.
 14. Versickerungsfördernde Maßnahmen:
14.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser ist in Regenauffangbehältern (Zisternen) zusammen und zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwasser zu nutzen. Nach Bodengutachten erfolgt der Überlauf der Zisternen als unterirdisches Versickerungsbauwerk (Sickerschacht) oder als oberirdische Versickerung (z.B. Einleitung in Vorfluter)
 - 14.2 Für Stellplätze, Terrassen, Wege o. ä. im privaten Bereich sind in versickerungsfähiger Flächenbefestigungen auszuführen.
 - 14.3 Eine Einleitung von Grund- und Quellwasser in den Schmutzwasserkanal und oder in den Mischwasserkanal ist unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder Regenwasserkanälen sind Rücktausicherungen zu empfehlen.
 - 14.4 Das Baugebiet grenzt an Außenbereiche an. Außenentwässerungen müssen getrennt abgeleitet werden und dürfen keinesfalls an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Diese sind über Sickerschächte bzw. Rigolen innerhalb des Planungsbereiches zu versickern.
 15. Die geplanten Vorhaben sind an den vorh.Kanal in der Strasse Am Schloßberg anzuschließen. Hier kann auch der Anschluß an Wasser erfolgen.



Gemeinde Gutenstetten
Landkreis Neustadt/Aisch-Bad Windsheim

1. Änderung - BP „Am Abtenweg“ Gutenstetten Erweiterung des Geltungsbereiches mit integriertem Grünordnungsplan

für die Fläche der Fl.-Nr. 158/4+158 Gemarkung Gutenstetten

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Gutenstetten
1. Bürgermeister Gerhard Eichner
Schulstrasse 11, 91468 Gutenstetten

Planung: RINKE MANFRED
Hochbautechniker
Raiffeisenstr. 9
91481 Münchsteinach
Tel: 09166/1202; Fax: -1270
mobil : 0157/52414391
e-Mail: planung.rinke@outlook.de

Stand: 12.12.2024
geändert:
redakt. geändert: