

A. PLANTEIL



B. PLANZEICHEN

Table defining symbols for building types (e.g., residential, commercial), setbacks, and vegetation. Includes a table for building types with columns for Art der baulichen Nutzung, Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), and Geschossflächenzahl (GFZ).

Table defining symbols for landscaping and site management, including symbols for waste collection areas, green spaces, and planting regulations.

Die Gemeinde Gutenstetten erlässt aufgrund

- List of legal references including BauGB, BauNVO, PlanzV, and BayBO, detailing the basis for the planning regulations.

folgende Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 14 "Bergthiem - West" für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom ...2023, mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ...2023.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Directions and distances for the planning area boundaries: North, East, South, and West.

und beinhaltet folgende Flurnummern:

- List of plot numbers (Fl.-Nrn.) within the planning area: 67, 68, 69, 70, 72, 73.

§ 2: Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Bergthiem - West“ in der Fassung vom ...2023, der A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UU, UV, UW, UX, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ.

§ 3: Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Bergthiem - West“ (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Gutenstetten, den ...2023

Gerhard Eichner, 1. Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bergthiem - West“ wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig - gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude und - gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entgegen § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen ausgeschlossen für - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind max. 2 Vollgeschosse (max. II) zugelassen: Hier kann das Erdgeschoss (EG) und das Dachgeschoss (DG) jeweils als Vollgeschoss ausgebildet werden oder das Erdgeschoss (EG) und das erste Geschoss (1. OG), jeweils als Vollgeschoss errichtet werden, dabei darf das Dachgeschoss (DG) nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

2.3 Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf jedem Privatgrundstück maximal 2 Wohneinheiten (max. 2 WE) zulässig.

2.4 Höhereinstellung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Firsthöhe (FH) von max. 9,00 m festgesetzt.

2.4.2 Kniestöcke sind zugelassen.

2.4.3 Die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden darf maximal 30 cm über dem Fahrbahnrand der an das Grundstück angrenzenden fertiggestellten, öffentlichen Fahrbahnfläche liegen.

2.4.4 Definition Firsthöhe (FH): Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Feldermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländeleuchte zu beachten:

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Gebäude nur als Einzelhäuser (E) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

4. DÄCHER (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.1 Als Dachformen sind Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KwD) zugelassen. Flachdächer (FD) und Zeltdächer (ZD) sind unzulässig.

4.2 Als Dachneigung sind 35°- 48° zulässig.

4.3 Die Dachflächen sind in rotem Farbton zu errichten.

5. FASSADEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Grelle, fernwirkende Fassadenfarben sind unzulässig.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.

6.2 In den nördlichen zwei Privatgrundstücken entlang des Wirtschaftswegs sind Garagen und Nebengebäude ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zu errichten.

6.3 Pro Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

6.4 Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

6.5 Grenzgaragen: Gemäß Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, zulässig.

6.6 Bei Garagen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, soll deren Dachform an die Dachform des Hauptgebäudes angepasst werden.

6.7 Einzelstehende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach zu versehen.

6.8 Eine Begrünung von Flachdächern einzelstehender Garagen ist zulässig.

6.9 Garagen und Carports sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) zu errichten. Der 0,50 m breite, freizuhaltende Streifen ist vom Grundstücksbesitzer mit einer Wiesensaatgutmischung anzuzäun und zu pflegen.

7. PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARTHERMIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Photovoltaikanlagen und Solarthermie sind im Plangebiet zulässig.

8. LUFTWÄRMEPUMPEN

Luftwärmepumpen sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den nichtöffentlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

9. EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

9.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke ist mit einem Zaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

9.2 Blickdichte Zäune, Jägerzäune, Blechzäune sowie Zäune mit Einflachtungen sind nicht zugelassen.

9.3 Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.

9.4 Massive Einfriedungen (Mauern) und Gabionen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

9.5 Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Flächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen sind mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen (Schrammbord).

9.6 Der 0,50 m breite Streifen (Schrammbord) ist vom Grundstücksbesitzer mit einer Wiesensaatgutmischung anzuzäun und zu pflegen.

9.7 Mit den Einfriedungen ist ein Abstand von mind. 10 cm zwischen der Zaununterkante und dem Boden einzuhalten.

10. AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

10.1 Das natürliche Gelände der Privatgrundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Dieses darf nur zur Einstellung der Gebäude verändert werden.

10.2 Modellierungen des Geländes sind bis zu max. 0,50 m auf dem Grundstück möglich.

10.3 Auf den Privatgrundstücken sind im Bereich der Grundstücksgrenzen Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig; das Gelände ist zwischen den Privatgrundstücken übergangslos zu gestalten. Eine terrassenförmige Abstufung zwischen den Privatgrundstücken ist nicht zulässig.

10.4 Am westlichen Rand des Plangebietes ist innerhalb der privaten Randeingrünung eine 0,75 m hohe Böschung anzulegen.

10.5 Am östlichen Rand des Plangebietes ist innerhalb der privaten Randeingrünung eine 0,50 m hohe Böschung festzusetzen.

10.6 Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Stützfundamente für Randsteine, Rabattenstein etc., sowie Fundamente für Beleuchtungskörper sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

B Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind freiwachsende zweireihige Strauchhecken anzulegen. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Abstand von ca. 1,5 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 1,0 m einzuhalten. Für die Pflanzung sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsmöglichkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind nachzupflanzen.

1.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbäum mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in der Artenliste B aufgeführten Baumarten. Alternativ können auch Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden (Mindestqualität: HSt, 3xv, mB, StU 8-10 cm), zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken "Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken" (Stand 9-2020) verwiesen. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsmöglichkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind nachzupflanzen.

1.3 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Artenlisten

Artenliste A:

- List of tree species for Artenliste A: Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Viburnum opulus.

Artenliste B:

- List of tree species for Artenliste B: Feld-Ahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffiger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Schliehe, Hunds-Rose, Wein-Rose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball.

Mindestqualität:

Hochstamm, 3xv, mB, 10/12 cm

Mindestqualität: vSt, oB, 60/100 cm

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze oder Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken.

2.2 Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen dürfen keine "Schottergärten" oder "Kiesgärten" angelegt werden, bei denen die Flächen mit Schotter, Splitt, Kies oder anderem losen Gesteinsmaterial gestaltet werden.

2.3 Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Hierzu wird auf die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme M04 unter D Artenschutzrechtliche Festsetzungen 1.1 Vermeidungsmaßnahmen verwiesen.

C Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierte Maßnahmenbeschreibung sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.1 Maßnahme A 1 Maßnahmenfläche: Anlage einer Streubstwiese mit Obstbaum-Hochstämmen. Fläche: ca. 1,068 m²

1.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche A 1 ist gem. Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

1.1 Das natürliche Gelände der Privatgrundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Dieses darf nur zur Einstellung der Gebäude verändert werden.

1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme M01: Aufbaudrängungen und Erdarbeiten sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme M02: Um Störungen und Verluste von jagenden Feldermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

Vermeidungsmaßnahme M03: Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2022 hat in der Zeit vom 14.11.2022 bis 14.12.2022 stattgefunden.

Vermeidungsmaßnahme M04: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Feldermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländeleuchte zu beachten:

Vermeidungsmaßnahme M05: Verringerung der Fallenergie von großen Glasfronten durch geeignete Maßnahmen, z. B. Mattierung, Musterung, antireflexive oder anflughemmende Beflaggung

1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF): Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal an das örtliche Mischwasserkanalnetz angeschlossen und der Kläranlage in Bergthiem zugeführt.

1.2 Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung Abwasserbeckenanlagen in die Gebäude einzubauen.

1.3 Das unbelastete Niederschlagswasser (Straßen-, Grundstücks- und Dachflächen) wird über einen geplanten Regenwasserkanal in ein nördlich des Plangebietes neu geplantes Regenrückhaltebecken geleitet.

1.4 Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

1.5 Der Einbau von Regenwasserzisternen auf den Privatgrundstücken zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

2. PRIVATE REGENRÜCKHALTUNG

Für das geplante, südöstlich gelegene Grundstück an der Rockenbacher Straße (Fl.-Nr. 68) ist eine separate Regenrückhaltung erforderlich.

3. STARKREGENEREIGNISSE, HOCHWASSERSCHUTZ

3.1 Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

3.2 Hausöffnungen (z. B. Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten) sind ausreichend erhöht über Straßen- und Geländeiveau festzulegen.

3.3 Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

3.4 Bei der Gebäudeentwässerung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass bei unterhalb der Rücktauebene liegenden Anschlüssen diese gegen Rückstau gesichert sind.

4. GRENZABSTAND VON PFLANZEN

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47-52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

5. EMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

6. DENKMALPFLEGE

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. SCHUTZZONEN

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen gepflanzt werden.

8. ENTWÄSSERUNG DER HOF- UND GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Das Oberflächenwasser aus den privaten Hof- und Grundstücksflächen darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Falls erforderlich, sind Entwässerungsrinnen und Hofeinfälle vorzusehen.

9. BODENSCHUTZ

Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Gutenstetten hat in der Sitzung vom 14.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Bergthiem - West“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2022 hat in der Zeit vom 14.11.2022 bis 14.12.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2022 hat in der Zeit vom 14.11.2022 bis 14.12.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Gutenstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ...2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ...2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gutenstetten, den ...2023

Gerhard Eichner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt:

Gemeinde Gutenstetten, den ...2023

(Siegel)

Gerhard Eichner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 14 „Bergthiem - West“ wurde am ...2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Gutenstetten, den ...2023

(Siegel)

Gerhard Eichner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Gerhard Eich