

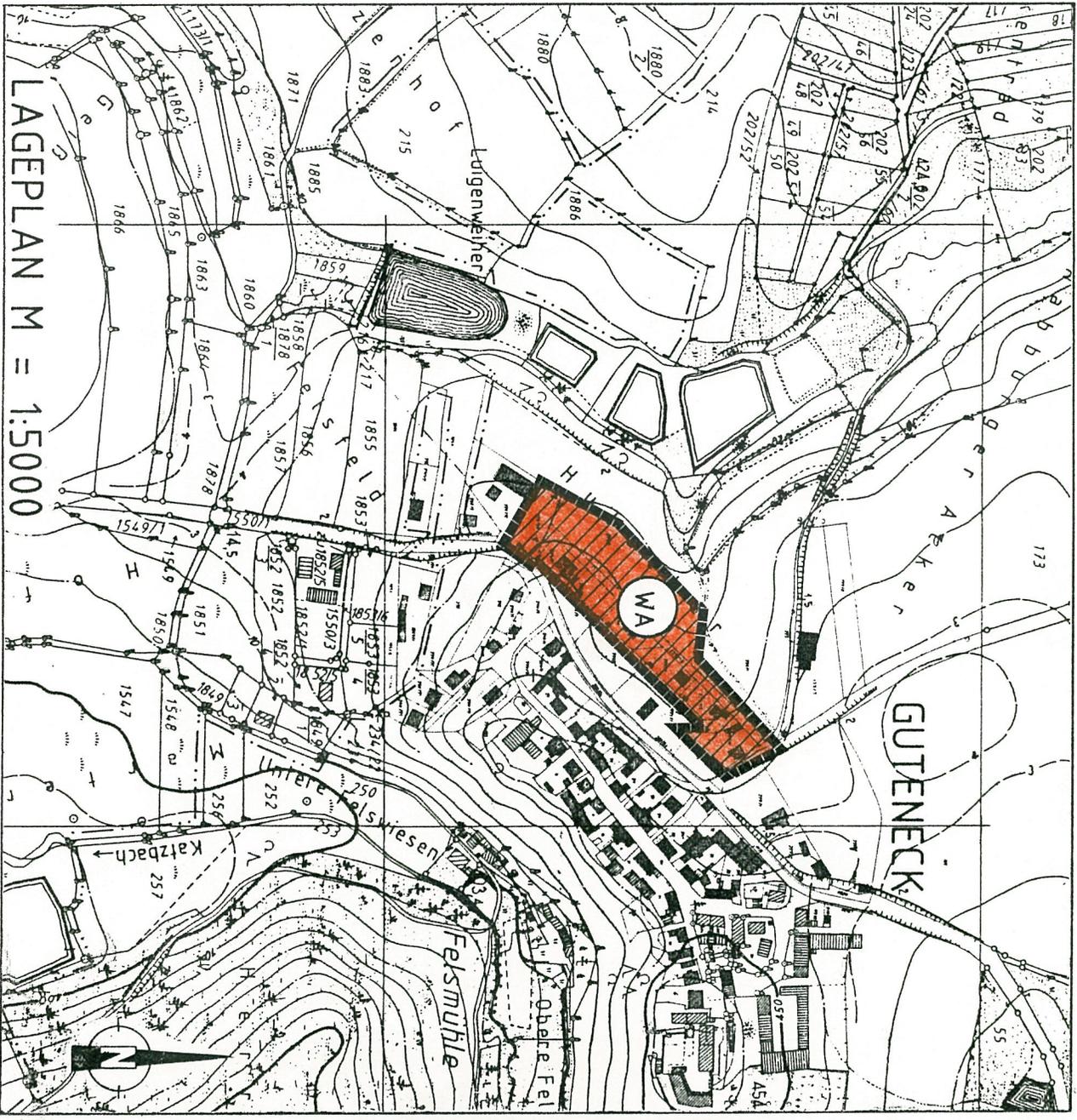
GEMEINDE GUTENECK  
LANDKREIS SCHWANNDORF

Verwaltungsgemeinschaft  
NABBURG

Eingang: 14.10.93

Ref.: /

BEBAUUNGSPLAN  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET "HUTACKER"



LAGEPLAN M = 1:5000

NEUNBURG VORM WALD, 09.02.1993 (Endgültige Fassung)  
DER PLANANFERTIGER: **O. WEISS**

Ingenieurbüro

# **Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Hutacker"**

Gemeinde Guteneck  
Landkreis Schwandorf  
Reg. Bezirk Oberpfalz

- Begründung
- Textliche Festsetzung
- Lageplan M = 1: 1000
- Regelbeispiele
- Verfahrensvermerke

Neunburg v.W., den 09.02.1993

**Allg. Wohngebiet "Hutacker"**

# **I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "HUTACKER"**

## **1. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Die Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - ist in Auftrag gegeben.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Für das Gebiet des Ortes Guteneck wird aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ein Wohnbedarf festgestellt.

Aus diesem Grund ist die Gemeinde bestrebt, Wohnbauland auszuweisen. Die Ausweisung ist auch für eine dringend notwendige Erschließung - Anschluß an die Ortsstraße - erforderlich.

## **3. BEBAUUNGSPLAN**

Nach den zwingenden Vorschriften des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der hier vorliegende Bebauungsplan ist als selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2, Satz 2, BauGB zu betrachten. Dieser Bebauungsplan reicht vorläufig aus, um die bauliche Entwicklung in diesem Raum zu ordnen. Größere weitere Baugebietsausweisungen im Ort sind nicht geplant.

## **4. VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Überregionale Erschließung

- über die SAD 39 und St 2159 an die B 22
- über die SAD 39 und St 2156 an die BAB 93
- über die SAD 39 und St 2156 an Nabburg
- über die SAD 38 und St 2040 an Neunburg v.W.

Innerörtliche Erschließung  
über die SAD 38 und SAD 39

Die vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben bestehen; sie werden in die Planung miteinbezogen.

#### **5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die bestehende Nutzung (Wohngebiet) wird ergänzt und sinnvoll abgerundet. Es sind Einzelhäuser, wie im angrenzenden Baugebiet vorgesehen. Eine Nutzung als Doppelhaus (Zweifamilienhaus) ist möglich.

#### **6. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Soweit sich aus der Plandarstellung keine geringere Ausnutzung ergibt, gilt § 16 (3) i.V. mit § 17 (1) BauNVO.

#### **7. BESONDERE REGELUNGEN**

Die Regelschnitte - Gestaltung der Straßenräume - sind bindend für die Zaunordnung.

Die neue Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt ausgebildet.

#### **8. INFRASTRUKTUR**

Bei der zu erwartenden Bevölkerungsstruktur ist mit ca. 5 Kindern zu rechnen. Für sie ist ein Kindergarten vorhanden. Die Schule hat ebenfalls ausreichende Kapazitäten.

## 9. VER- UND ENTSORGUNG

Die Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind bereits verlegt. Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Schwandorf sichergestellt. Die Ausweisung von 5 Wohnhäusern beeinflusst diese Sicherstellung nicht.

Die Gemeinde Guteneck beabsichtigt sowohl den Neubau einer Abwasseranlage als auch die Sanierung ihrer Wasserversorgung in Kürze durchzuführen.

## 10. GRÖÖE UND EINWOHNERDICHTE

|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| Gesamtfläche:      | 11.944 m <sup>2</sup>         |
| Zahl der Einwohner | 48 Personen, d.h. ca. 40 E/ha |

Damit liegt die Einwohnerdichte vergleichbar zu den übrigen Baugebieten in Guteneck.

## 11. KOSTEN

Die Weiterführung der Erschließung erfordert einen verhältnismäßig geringen Aufwand.

Die Kanalisation und Wasserversorgung ist vorhanden; es handelt sich nur um den Ausbau der Verkehrsflächen.

## II. Flächenbilanz

(aus Lageplan M = 1 : 1.000 planimetriert)

ges. Fläche Geltungsbereich 11.944 m<sup>2</sup>

### Grundstücke bebaut:

|          |        |                      |
|----------|--------|----------------------|
| Flr.-Nr. | 225/4  | 915 m <sup>2</sup>   |
| Fl.-Nr.  | 225/11 | 792 m <sup>2</sup>   |
| Fl.-Nr.  | 225/12 | 810 m <sup>2</sup>   |
| Fl.-Nr.  | 225/13 | 726 m <sup>2</sup>   |
| Fl.-Nr.  | 225/16 | 695 m <sup>2</sup>   |
| Fl.-Nr.  | 225/20 | 1.047 m <sup>2</sup> |
| Fl.-Nr.  | 225/21 | 702 m <sup>2</sup>   |
| Fl.-Nr.  | 225/22 | 40 m <sup>2</sup>    |

### Grundstücke neu:

|          |   |                      |                 |
|----------|---|----------------------|-----------------|
| Parzelle | 1 | 676 m <sup>2</sup>   |                 |
| Parzelle | 2 | 750 m <sup>2</sup>   |                 |
| Parzelle | 3 | 744 m <sup>2</sup>   |                 |
| Parzelle | 4 | 774 m <sup>2</sup>   |                 |
| Parzelle | 5 | 942 m <sup>2</sup>   | (Fl.-Nr. 225/1) |
|          |   | <hr/>                |                 |
|          |   | 3.886 m <sup>2</sup> |                 |

### öffentliche Fläche:

|               |        |                      |  |
|---------------|--------|----------------------|--|
| Straße/Gehweg |        |                      |  |
| Fl.-Nr.       | 225/19 | 1.490 m <sup>2</sup> |  |
| Fl.-Nr.       | 225/23 | 50 m <sup>2</sup>    |  |
| Fl.-Nr.       | 225/24 | 10 m <sup>2</sup>    |  |
| Teil Fl.-Nr.  | 223    | 25 m <sup>2</sup>    |  |
| Teil Fl.-Nr.  | 225/1  | 4 m <sup>2</sup>     |  |

|                              |              |       |                    |
|------------------------------|--------------|-------|--------------------|
| 1 m Grünstreifen + Zufahrten | Teil Fl.-Nr. | 225/1 | 137 m <sup>2</sup> |
| 5 m Grünstreifen             | Teil Fl.-Nr. | 225/1 | 490 m <sup>2</sup> |
| Weg                          | Teil-Fl.-Nr. | 225/1 | 125 m <sup>2</sup> |

### III. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

|             |          |             |               |
|-------------|----------|-------------|---------------|
| Straßen     | 260 lfdm | á 750,00 DM | 197.500,00 DM |
| Gehweg      | 265 lfdm | á 210,00 DM | 55.500,00 DM  |
| Beleuchtung | 270 lfdm | á 100,00 DM | 27.000,00 DM  |
|             |          |             | <hr/>         |
|             |          |             | 280.000,00 DM |
|             |          |             | <hr/> <hr/>   |

Guteneck, den \_\_\_\_\_

Neunburg v.W., den 09.02.1993

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## **IV Textliche Festsetzungen**

### **A ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 - 25 BauGB, Art. 6, 7, 91 BayBO und § 1 - 23 BauNVO

---

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen des in Auftrag gegebenen Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Baulinien und Baugrenzen, der Anzahl der Vollgeschosse und den unter Punkt 4 getroffenen Festsetzungen.

#### **3. ABSTANDSFLÄCHEN**

Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO wird aus städtebaulichen Gründen abgewichen (Art. 7, Grenzbebauung).

Die Abweichungen betreffen die Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

#### 4. BAUWEISE

Folgende Bauweise wird festgesetzt:

- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
als Einzelhäuser
- Gebäudebreite  $\leq 11,0$  m
- Verhältnis Länge : Breite = 1,25 : 1
- Satteldach 40 - 48 ° Dachneigung
- Überstand  
an Ortgang      max. 30 cm  
an Traufe        max. 50 cm

#### 5. STELLUNG, HÖHENLAGE UND FIRSHÖHE DER GEBÄUDE

Die Richtungen der wesentlichen Gebäudeseiten sind parallel und rechtwinklig zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen. Der First liegt mittig.

Die maximale Firsthöhe über der Aufschüttung beträgt 10,0 m.

#### 6. ANBAUTEN AN DAS HAUPTGEBÄUDE

Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,5 m an das Hauptgebäude dürfen die Baulinien bzw. Baugrenzen überschreiten. Anbauten für Wohnzwecke müssen innerhalb der Abstandsflächen liegen.

#### 7. GARAGEN

Die Zulässigkeit von Garagen richtet sich nach § 12 BauNVO. Sie dürfen nur an den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen.

## **8. SONSTIGE FREISTEHENDE NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30 qm zulässig.

## **9. GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

Die zulässigen Dachneigungen, Giebelbreiten, Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachüberstände sind festgesetzt. Sie sind im einzelnen den Punkten 4 und 5 sowie den Regelbeispielen zu entnehmen.

- Die Hauptgebäude sind grundsätzlich in massiver, verputzter Mauerwerkskonstruktion auszuführen.

Garagen und Nebengebäude können darüber hinaus als offene oder geschlossene Holzkonstruktion ausgebildet sein, Wintergärten und Gewächshäuser sind zulässig.

- Als Dachdeckungsmaterial sind bei Hauptgebäuden und Garagen rote Ziegel, alternativ bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen auch Blecheindeckungen zu verwenden.
- Landschaftsstörende Farben an Gebäuden sind unzulässig.

## **10 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

Aufschüttungen bis max. 1,00 m über dem natürlichen Geländeverlauf sind zulässig.

Mauern zur Terrassierung sind nicht erlaubt.

Vielmehr soll der natürliche Geländeverlauf aufgegriffen und das Gelände weich anmodelliert werden.

## **12 EINFRIEDUNGEN**

Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz bis 1,5 m Höhe (senkrechter Holzlatten- und Staketenzaun).

Sockel sind nicht zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung als Maschendrahtzaun in grüner Farbe möglich.

Sockel bzw. Stützmauern sind auch hier unzulässig.

## **13 BEFESTIGTE FLÄCHEN**

Private befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bevorzugt sind wassergebundene Decken, Kies oder Schotterrasen und Natursteinbeläge. Betonsteine sind in Naturfarbe und im Würfel- oder Rechteckformat zu verwenden.

## **14 REGENWASSER**

Regenwasser, insbesondere von Dachflächen, ist in geeigneten Rückhaltebehältern oder Teichen zur Entlastung des Kanalnetzes mit einem Speichervolumen von 12 l/m<sup>2</sup> Dachfläche zurückzuhalten und gedrosselt mit ca. 0,5 l/s abzuleiten. Soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen sind diese Wässer auf den Grundstücken zu versickern.

## **15 WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß, zulässig.

Lichtreklamen sind unzulässig.

Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf 0,25 qm je Anwesen nicht überschreiten.

## 16 BEPFLANZUNG

Großbäume sind gem. der Festsetzung durch Planzeichen zu pflanzen.  
Für Großbaumpflanzungen kommen folgende Arten in Frage:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Rotbuche       |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche      |
| <i>Quercus petraea</i>     | Traubeneiche   |
| <i>Quercus robur</i>       | Stieleiche     |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winterlinde    |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Eberesche      |
| <i>Prunus avium</i>        | Wildkirsche    |
| <i>Prunus padus</i>        | Traubenkirsche |
| <i>Pyrus communis</i>      | Wildbirne      |
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitzahorn     |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn      |
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn      |

In jedem Garten sind mindestens 2 Obstbäume, unabhängig festgesetzter Pflanzflächen, zu pflanzen.

Hecken aus Sträuchern, Großsträuchern und Bäumen sind gem. der Festsetzung durch Planzeichen zu pflanzen mit Arten der folgenden Liste:

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <i>Corylus avellana</i>     | Haselnuß            |
| <i>Crataegus monogyna</i>   | Weißdorn            |
| <i>Lonicera xylosteum</i>   | Heckenkirsche       |
| <i>Rhamnus cartharticus</i> | Kreuzdorn           |
| <i>Rosa spec.</i>           | Wildrosen           |
| <i>Viburnum lantana</i>     | wolliger Schneeball |
| <i>Ligustrum vulgare</i>    | Liguster            |
| <i>Pinus sylvestris</i>     | Kiefer              |
| <i>Prunus spinosa</i>       | Schlehe             |
| <i>Pyrus communis</i>       | Wildbirne           |

Die Randeingrünung zur freien Landschaft ist ausschließlich mit heimischen standortgerechten Gehölzen in Form einer zweireihigen Hecke auszuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Das nachstehende Verfahren richtet sich nach  
§ 2 ff BauGB i. V. mit § 1 ff WoBauErlG.

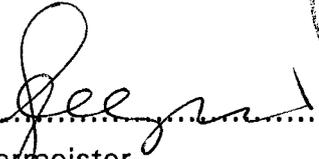
### 1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.04.1990 die Aufstellung  
des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.07.1990 ortsüblich bekannt ge-  
macht.

Guteneck, den 15.02.1993 (Siegel)

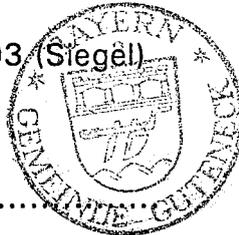


  
.....  
Bürgermeister

### 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darle-  
gung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fas-  
sung vom 16.04.1991 hat in der Zeit vom 29.04.1991 bis 21.05.1991  
im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Guteneck, den 15.02.1993 (Siegel)



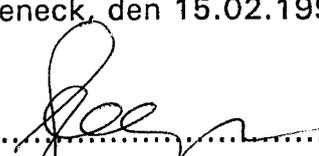
  
.....  
Bürgermeister

Allg. Wohngebiet "Hutacker"

### 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.1991 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.1991 bis 26.08.1991 in der VG Nabburg öffentlich ausgelegt.

Guteneck, den 15.02.1993 (Siegel)

  
.....  
Bürgermeister

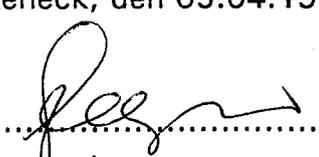


### 3.1 Erneute Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB

### 4. Satzung

Die Gemeinde Guteneck hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.03.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.02.1993 als Satzung beschlossen.

Guteneck, den 05.04.1993 (Siegel)

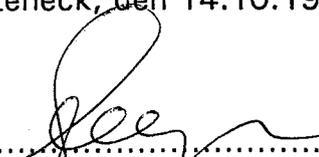
  
.....  
Bürgermeister



### 5. Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes Schwandorf vom 09.06.1993, Az. 5.1-610.18.05, genehmigt.

Guteneck, den 14.10.1993 (Siegel)

  
.....  
Bürgermeister



**Allg. Wohngebiet "Hutacker"**

## 6. Anerkennung der Genehmigungsauflagen

Der Gemeinderat Guteneck hat mit Beschluß Nr. 92 vom 14.07.1993 der Auflage zugestimmt, daß bis zur Inbetriebnahme der neuen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage die Bauvorhaben dem Wasserwirtschaftsamt Amberg zur Zustimmung vorzulegen sind.

Guteneck, den 14.10.1993 (Siegel)

  
.....

Bürgermeister



## 7. Inkrafttreten

Der Abschluß des Verfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 14.07.1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Nabburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs 3 sowie § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Guteneck, den 14.10.1993 (Siegel)

  
.....

Bürgermeister



Allg. Wohngebiet "Hutacker"