Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

WA	o
II	SD/KWD/PD/ ZD/WD vers. PD
0.35	0.60

Bebauungsplan
Baugebiet "Hütberg - Nord"

Geltungsbereich	19.476 m²
- Nettobaulandfläche	11.693 m²
- öffentl. Verkehrsfläche	1.725 m²
- öffentl. Grünfläche	716 m²
- Hochbehälter	54 m²
- Ausgleichsfläche	5.288 m²

N

m 10 20 30 40 50

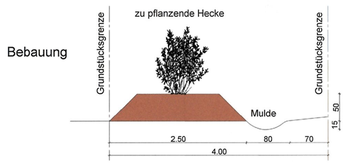
M 1 / 1000

Höhenlage:
Die FOK EG wird für jede Parzelle festgesetzt.
Dabei gibt die Höhenangabe die max. zulässige FOK EG über müNN an.

1	506.00	9	520.00
2	507.50	10	517.50
3	511.00	11	514.50
4	514.00	12	512.00
5	519.00	13	517.00
6	521.50	14	515.00
7	520.50	15	511.00
8	520.00		

Um das eventuell anfallende Hangwasser der anliegenden Felder abzuhalten, muss entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen (Parzellen 6-9) ein kleiner Erdwall (Ausführung gemäß Schnitt) erstellt werden.

M 1:50



A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO

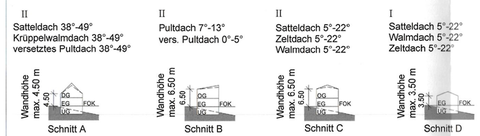
3. Mass der baulichen Nutzung

0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

4. Festsetzung von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude



Aufgrund der Hanglage können Kellergeschosse (UG) freigelegt werden.
Die Geschosshöhe ist bei der zulässigen Wandhöhe nicht mit zu beachten.
Die Geschosshöhe des Kellergeschosses darf max. 2.85 m betragen.

b. Nebengebäude und Garagen

Flachdächer und Pultdächer sind generell erlaubt.
Die Dachformen und Dachneigungen sind an die der Wohngebäude anzupassen.

5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

Pro Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte/Bungalow ist maximal eine Wohneinheit zulässig

7. Dächer der Gebäude

Die Firstrichtung der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen ist frei wählbar.

8. Einfriedungen

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 1.50 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig. Nicht blickdichte Zäune sind zulässig, nicht zulässig sind gemauerte Einfriedungen. Die Sockelhöhe darf straßenseitig max. 15 cm betragen.
An den restlichen Grundstücksgrenzen sind nur Zäune ohne oberirdischen Sockel zulässig.
Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1.00 m errichtet werden.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1.00 m hoch sein.

9. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden.
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
Flachdächer sind generell zugelassen.
Nach Möglichkeit sind begrünte Flachdächer auf den Garagen anzuordnen.

10. Stellung der baulichen Anlagen

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

11. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Parkflächen

Bewirtschaftungsweg

festgesetzte Zufahrten

Fläche für Ver- und Entsorgung (hier: Transformatorenstation)

12. Stellplätze

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen.
Für weitere Wohneinheiten sind bis 50 m² Wohnfläche ein zusätzlicher Stellplatz und über 50 m² Wohnfläche 2,0 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz vor der Garage/Carports stellt dabei keinen Stellplatz dar. Vor den Garagen ist ein mind. 5,50 m tiefer Raum freizuhalten.

13. Solaranlage

Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren; eine Montage auf den Dachpfannen ist möglich, der Abstand zur Dachfläche ist aber so klein wie möglich zu halten.

B. Hinweise

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

226/7 Flurstücksnummern/Hausnummern

18 Parzellennummer

439 Höhenlinien

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

MS-Freileitung - wird im Zuge der Erschließung im Bereich des Baugebietes erdverkabelt

Biotop der Biotopkartierung
Nr. 6539-0043.011 und 6539-0043.010

Lärmschutzwall

Hecken- und Gehölzbestände unterschiedlicher Ausprägung (Bestand)

C. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Abgrenzung der Ausgleichs- / Ersatzfläche

Pflanzung von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten des Naturraums 401 und des Vorkommensgebiets 03 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland"

Entwicklung von Altgrasfluren, Mahd alle 3 Jahre zur Offenhaltung

Umwandlung des Ackers in extensives Grünland, Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung des Ursprungsgebiets 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald), 2-malige Mahd pro Jahr, 1. Mahd nach dem 01.07 des Jahres, Abfuhr des Mähguts von der Fläche

Extensivierung des vorhandenen Grünlandbestandes, 2-malige Mahd pro Jahr, Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, 1. Mahd nicht vor 15.07. des Jahres, Abfuhr des Mähguts von der Fläche

Anlage von Reptilienhabitaten gemäß den textlichen Festsetzungen (CEF-Massnahme 1)

D. Maßnahmen im Bereich der Grünordnung des Bebauungsplans

Pflanzung von Laubbäumen der 1. und 2. Wuchsordnung auf öffentlichen Grünflächen

Pflanzung von Heckenabschnitten aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten auf öffentlichen Grünflächen (Naturraum 401 und Vorkommensgebiet 03 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland")

Verfahrensablauf

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16. MRZ. 2019 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. APR. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 10. AUG. 2020 bis 15. SEP. 2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 10. AUG. 2020 bis 15. SEP. 2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. DEZ. 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. JAN. 2021 bis 03. MRZ. 2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. DEZ. 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. JAN. 2021 bis 03. MRZ. 2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Guteneck hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16. MRZ. 2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16. MRZ. 2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Guteneck, den 19. MRZ. 2021
~~(Stadt~~/ Gemeinde)
Bürgermeister~~(in)~~.
(Siegel)

7. Ausgefertigt
Guteneck, den 26. MRZ. 2021
~~(Stadt~~/ Gemeinde)
Bürgermeister~~(in)~~.
(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26. MRZ. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in 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.

Guteneck, den 29. MRZ. 2021
~~(Stadt~~/ Gemeinde)
Bürgermeister~~(in)~~.
(Siegel)

Gemeinde Guteneck
Landkreis Schwandorf

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Baugebiet "Hütberg - Nord"

Bauort: Fl.Nr.: 1018/9, 1018/12, 1019/3, 1020, 1021, 1022, 1025, 1081/9
Teilfläche aus 1018/8
Gemarkung Guteneck

Verfahrensträger: Gemeinde Guteneck
Verwaltungsgemeinschaft Nabburg
Oberer Markt 16
92507 Nabburg
Tel.: 09433/180

Johann Wilhelm
1.Bürgermeister

Planverfasser: Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH
Hauptstraße 1
92431 Neunburg vorm Wald
Tel.: 09672 / 9214-0

Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

aufgestellt:	Fassung vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
12.08.2019	10.03.2021	Walter	GUTE 04-083-19	1:1000