



### B. PLANZEICHEN

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Nutzungsschablone

WA	max. II	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,35	GFZ 0,7	Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse
max. FH 9,0 m		Geschossflächenzahl (GFZ)
		Bauweise, Hausformen
		max. Firsthöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o offene Bauweise

Einzelhäuser

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsbegleitgrün

Wirtschaftsweg, Grünweg

**5. Grünflächen**

P private Grünfläche

Anpflanzung Bäume

Anpflanzung Sträucher

Böschung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**8. Hinweise**

Maßangabe in Metern

Höhennlinie im 1,0 m Raster

Die Gemeinde Gutenstetten erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2022 (BGBl. I S. 1353),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74)

### Bebauungsplan „Bergtheim - 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 17.10.2022, mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.10.2022.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 69 (Teilfläche), 72 (Teilfläche) und 73 (Teilfläche)
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 65, 66, 57 (Teilfläche) und 73 (Teilfläche)
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 57 (Teilfläche) und 70 (Teilfläche)
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 72 (Teilfläche), jeweils in der Gemarkung Bergtheim.

und beinhaltet folgende Flurnummern:

- 67, 68, 69 (Teilfläche), 72 (Teilfläche) und 73 (Teilfläche) der Gemarkung Bergtheim.

**§ 2: Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Bergtheim - West“ in der Fassung vom 17.10.2022, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen von A bis C und die Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, bilden den Bebauungsplan „Bergtheim - West“.

**§ 3: Inkrafttreten**

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

Gemeinde Gutenstetten, den \_\_\_\_ 2022

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 „Bergtheim - West“ wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entgegen § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- 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 Fahrbahnhänge liegen.

2.4.4 **Definition Firsthöhe (FH):** Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der neu angelegten, fertiggestellten Straßenfläche der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First.

##### 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 Nebengebäuden 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.

6.10 Der 0,50 m breite, freizuhaltende Streifen ist vom Grundstückbesitzer mit einer Wiesensaatgutmischung anzuzusäen 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 Einflechtungen 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 Grundstückbesitzer mit einer Wiesensaatgutmischung anzuzusäen und zu pflegen.

##### 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 festgesetzt.

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 Belüftungsröhrer 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 in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste B aufgeführten Baumarten. Alternativ können auch Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden (Mindestqualität: HSt, 3xv, mB, SU1 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 Bezugsfertigkeit 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:

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Crataegus monogyna
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

##### Artenliste B:

- Acer campestre
- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- Roter Hartriegel
- Hassel
- Zweigflügeliger Weißdorn
- Eingriffeliger Weißdorn
- Gemeinder Liguster
- Rote Heckenkirsche
- Schlehe
- Hunds-Rose
- Wein-Rose
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball

##### 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.

#### 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  
Fl.-Nr. 178 (Teilfläche), Gemarkung Pahres, Gemeinde Gutenstetten  
Größe  
ca. 1,054 m<sup>2</sup>

Die Lage der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 178 wird im Verlauf des Verfahrens zeichnerisch ergänzt.

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.

#### A. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Auf Grund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

#### 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 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme M01  
Bauförderungen 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 Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

Vermeidungsmaßnahmen M03  
Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das Minimum zu reduzieren. Material, Baufahrzeuge o. a. sind möglichst nah entlang der geplanten Zufahrtsstraße zu halten.

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

- bedienorientierte Beleuchtung
- zeitlich und situationsbezogen angepasste Lichtintensitäten
- zielgerichtete Beleuchtung; nicht nach oben oder zur Seite, sondern nach unten, keine beleuchteten Wandflächen
- begrenzte Beleuchtungsdauer z. B. über Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren
- Verwendung eines Lichtspektrums mit neutral- bis warmweißer Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K

Vermeidungsmaßnahme M05  
Verringerung der Fallenwirkung von großen Glasfronten durch geeignete Maßnahmen, z. B. Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung

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 Bergtheim zugeführt.

1.2 Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation einbaut 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 Geländeneiveaus festzulegen.

3.3 Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

3.4 Bei der Gebäudeentwässerung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass bei unterhalb der Rückstauebene 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

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

##### 7. SCHUTZZONEN

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Gutenstetten hat in der Sitzung vom 14.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergtheim - 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 \_\_\_\_ 2022 hat in der Zeit vom \_\_\_\_ 2022 bis \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_ 2022 hat in der Zeit vom \_\_\_\_ 2022 bis \_\_\_\_ 2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ 2022 bis \_\_\_\_ 2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_ 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ 2022 bis \_\_\_\_ 2022 öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Gutenstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_ 2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_ 2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gutenstetten, den \_\_\_\_ 2022

(Siegel) Gerhard Eichner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt: Gemeinde Gutenstetten, den \_\_\_\_ 2022

(Siegel) Gerhard Eichner, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Bergtheim - West“ wurde am \_\_\_\_ 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 \_\_\_\_ 2022

(Siegel) Gerhard Eichner, 1. Bürgermeister

### Gemeinde Gutenstetten

### Bebauungsplan „Bergtheim - West“

### mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

### -Vorentwurf-

