

## Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten"

### I. Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Breitengüßbach folgende

#### Änderungssatzung zum Bebauungsplan "Hinter den Gärten"

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes "Hinter den Gärten" gilt der von der Gemeinde Breitengüßbach, Kirchplatz 4, 96149 Breitengüßbach, ausgearbeitete Änderungsplan (textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 12.07.1994.

Rechtsgrundlagen der Änderungsplanung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253)
- die Bayer. Bauordnung (BayRS 2132-1-I) i.d. Fassung v. 18.04.1994 (GVBl. S.215)

sowie die im Hauptplan angegebenen Vorschriften.

Für diesen Änderungsplan zum Bebauungsplan für das Gebiet "Hinter den Gärten" gelten neben den nachstehend neu aufgeführten Festsetzungen weiterhin die im Hauptplan, rechtskräftig seit 08.03.1974, aufgeführten verbindlichen übrigen Festsetzungen in Verbindung mit dieser Änderung.

### II. Änderung der textlichen Festsetzungen:

Für die Dächer der Hauptgebäude werden Dachgauben in folgendem Umfang zugelassen:

- Die Dachneigung des Hauptgebäudes muß mind. 35° betragen
  - Die Dachgauben dürfen max. über 1/2 der Gesamtdachlänge errichtet werden
  - Die Einzelgaube darf max. eine Länge von 1,25 m erreichen, dabei sind hochrechteckige Fenster zu verwenden
  - Die Dachgauben sind als Schlepp- oder Satteldachgauben auszubilden und hinter die Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen
  - Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2 m betragen
- Sollte nur aufgrund des Einbaus von Dachgauben im Dachgeschoß des Gebäudes ein Vollgeschoß entstehen, so ist dies in Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

**Grenzgaragen** sind zulässig mit einer Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude, wobei die Festsetzungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO als Obergrenze einzuhalten sind. Die Baugrenzen im bestehenden Bebauungsplan für Garagen einschl. Nebengebäude können im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO überschritten werden.

Alle weiteren Festsetzungen sind dem Hauptplan zu entnehmen!

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.07.1994 beschlossen, für das Gebiet "Hinter den Gärten" den bestehenden Bebauungsplan, rechtskräftig seit 08.03.1974

zu ändern.  
Der Änderungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht.



Gemeinde Breitengüßbach, - 4. 04. 95

*Hartmann*  
.....  
Gruppe, 1. Bürgermeister  
Hartmann  
2. Bürgermeister

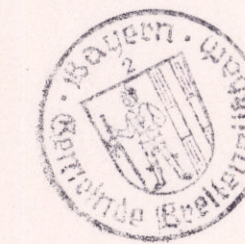
Der Entwurf des Änderungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 11.07.1994 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 12.07.1994 in der Zeit vom 09.08.1994 bis 09.09.1994 öffentlich ausgelegt.



Gemeinde Breitengüßbach, - 4. 04. 95

*Hartmann*  
.....  
Gruppe, 1. Bürgermeister  
Hartmann  
2. Bürgermeister

Die Gemeinde Breitengüßbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.09.1994 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.07.1994 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Gemeinde Breitengüßbach, - 4. 04. 95

*Hartmann*  
.....  
Gruppe, 1. Bürgermeister  
Hartmann  
2. Bürgermeister

Die Gemeinde Breitengüßbach hat den Änderungsplan mit Schreiben vom 14.09.1994 dem Landratsamt Bamberg entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht (Schreiben des Landratsamtes Bamberg, Az. 44-610. vom 27.03.1995).



Gemeinde Breitengüßbach, - 4. 04. 95

*Hartmann*  
.....  
Gruppe, 1. Bürgermeister  
Hartmann  
2. Bürgermeister

Der Änderungsplan wurde am 02.05.1995 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Kirchplatz 4, zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten" ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Gemeinde Breitengüßbach, - 4. 04. 95

*Hartmann*  
.....  
Gruppe, 1. Bürgermeister  
Hartmann  
2. Bürgermeister

## Bebauungsplanänderungen für den gesamten Gemeindebereich, jeweils Rechtsverbindlichkeitserklärung vom 04.04.1995 und der Änderungen zum Baugesetzbuch 1.1.1998

Nachfolgende Bebauungspläne:

- Am Mühlenschutz
- Am Sandweg
- Dörnleinsweg
- Grubenäcker
- Grubenäcker II
- Grubenäcker III
- Hennigstraße
- Hinter den Gärten 1352
- Zentrum Nord
- Sieben-Fällen II
- Hohengüßbach-Ost *auf der Rückseite*

Aufgrund der o.g. Rechtsverbindlichkeitserklärung der gesamten Bebauungspläne im Gemeindebereich Breitengüßbach wurden jeweils die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben zugelassen.

Bei der Auslegung der textlichen Festsetzungen - 2 und 3

"Die Dachgauben dürfen maximal über 1/2 der Gesamtdachlänge errichtet werden und die Einzelgaube darf maximal eine Länge von 1,25 m erreichen, dabei sind hochrechteckige Fenster zu verwenden."

darf die Auffassung vertreten werden, daß Dachgauben auch im Sinne von Dachgaubenband zu verstehen sind, d.h. Aneinanderreihung von Gauben, die in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben ausgebildet werden können. Entscheidend ist, daß das Dachgaubenband oder mehrere Dachgauben insgesamt in Form einer Schlepp- oder Satteldachgaube die maximale Länge von 1/2 der Gesamtdachlänge nicht überschreitet und der Abstand zum Ortsgang mindestens 2 m beträgt.

Sofern eine solche Dachgaube/Dachgaubenband errichtet wird, wird sie von den derzeitigen textlichen Festsetzungen der oben genannten Bebauungspläne gedeckt, so daß, sofern nur einzelne Wohnräume im Dachgeschoß errichtet werden und keine Gesamtwohnung, diese durch das Genehmigungsverfahren gedeckt ist.

Das heißt in der Praxis, es muß wie bisher ein Bauantrag 3-fach bei der Gemeinde Breitengüßbach eingereicht werden. Die Genehmigung für dieses Bauvorhaben erfolgt nicht wie bisher durch das Landratsamt Bamberg, sondern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Gemeinde Breitengüßbach - Bauamt. Diese Regelung tritt ab sofort in Kraft.

Breitengüßbach, den 14.01.1998  
Gemeinde Breitengüßbach

*Kühnlein*  
Kühnlein  
Erster Bürgermeister