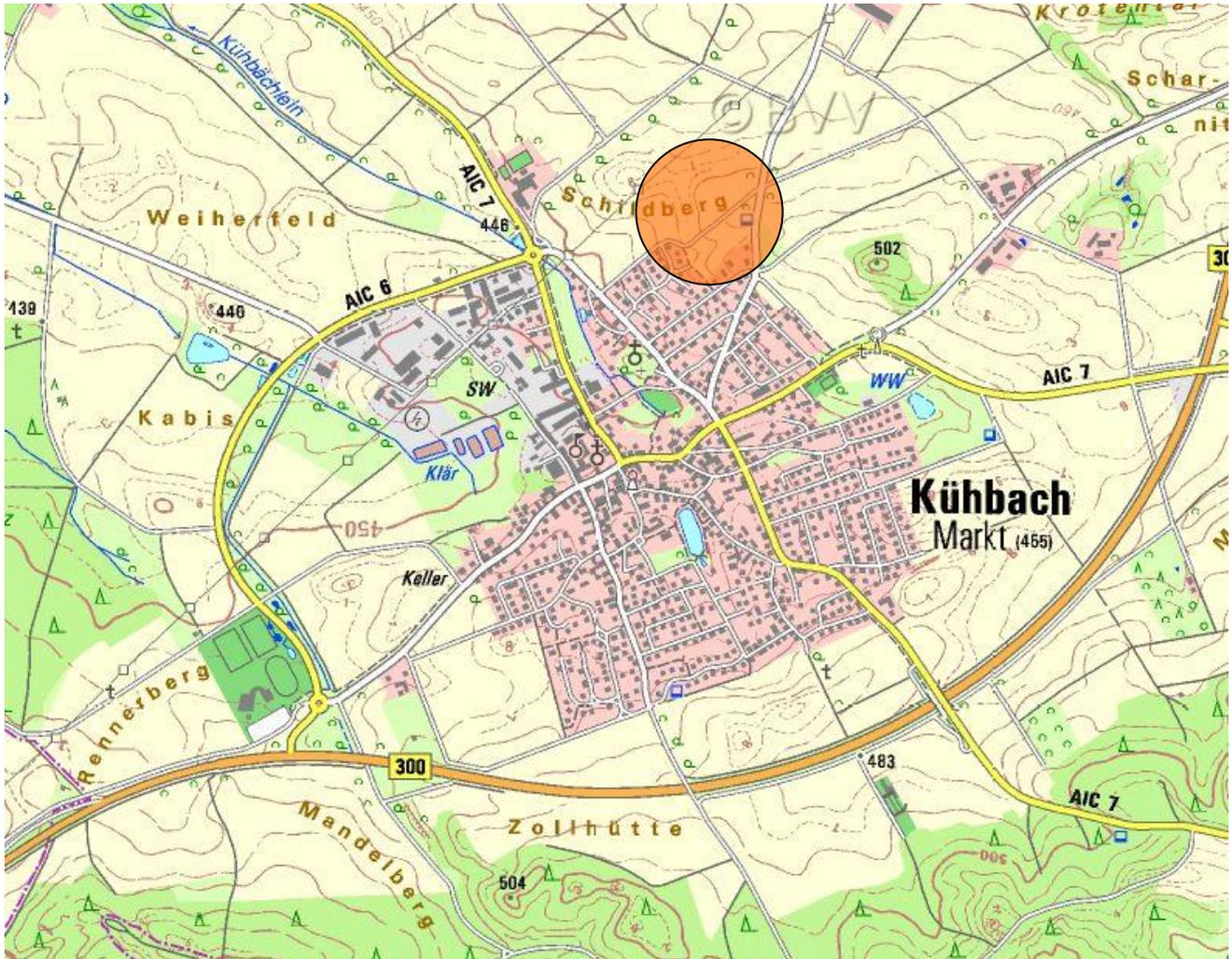




**BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „AN DER SCHILDBREITE II“ IN KÜHBACH**

**1. ÄNDERUNG**



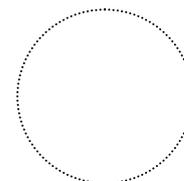
Übersicht maßstabslos

**PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG**

FASSUNG VOM 25.07.2017

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



Kühbach, den.....

.....  
Hans Lotterschmid

Erster Bürgermeister



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

Der Markt Kühbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S 2808), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der aktuellen Fassung, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

**Bebauungsplan Nr. 39  
"An der Schildbreite II"  
1. Änderung  
in Kühbach**



## 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88  
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

überarbeiteter nachfolgender Satzungstext in der Fassung vom 25.07.2017, der zusammen mit der Planzeichnung und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

## 2 FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (*unverändert*)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche (*unverändert*)

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Garagen sind außerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Garagen) nicht erlaubt.

Der Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,0 m betragen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen oder Umgrenzungen von Garagen errichtet werden. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.



Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt 0,3. Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

### **2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände** (*unverändert*)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die Bay. Bauordnung anzuwenden.

### **2.4 Gestaltung der Gebäude** (*unverändert*)

#### **Höhen**

##### **Hauptgebäude**

Die maximale **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt **6,5 m**.

Die maximale **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt **9,0 m**.

Die Wandhöhe wird gemessen von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gelten die in der Planzeichnung abgebildeten ERFH-Höhen. Erfolgt eine abweichende Grundstückseinteilung als der Bebauungsplan dies vorschlägt, sind die Höhen zu interpolieren.

Eine Überschreitung der ERF-Höhe ist zulässig, wenn die Wand- und Firsthöhe in gleichem Maße verringert werden.

##### **Garagen**

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,5 m** und die zulässige Firsthöhe **5,50 m**.

Für die Garagenhöhen gilt als Bezugspunkt - abweichend von der BayBO - die jeweilige max. zulässige ERFH des Hauptgebäudes, um 0,2 m reduziert.

##### **Dächer**

Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer oder geneigte Dächer als Sattel-, Pult-, Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 15 - 45° zulässig. Bei Pultdächern muss die hohe Wandseite mind. 1 m unter der zulässigen Firsthöhe liegen. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,60 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind diese auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Zwerggiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

##### **Untergeordnete Nebengebäude**

Untergeordnete Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen (nicht jedoch im Vorgartenbereich, bzw. nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen) zulässig, wenn die folgenden Maße nicht überschritten werden: Firsthöhe max. 3,0 m, Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>, Grenzabstand mind. 1,5 m.

### **2.5 Stellplätze und private Zufahrten** (*unverändert*)

Im Bereich der Zufahrten sind je Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen. Die dafür notwendige Fläche von 5,0 x 5,0 m sowie die Garagenzufahrt darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden.

Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.



## 2.6 Verkehrsfläche (*unverändert*)

Die Zufahrt zum Wohngebiet sowie die inneren Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die nicht für Straßen, Wege, Plätze etc. benötigten Flächen sind als Rasen, Gehölze oder Staudenflächen zu entwickeln.

## 2.7 Geländegestaltung

Stützmauern können bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,75 m errichtet werden. Zwischen mehreren Stützmauern beträgt der Abstand mind. 1,5 m. Der Abstand gilt auch über Grundstücksgrenzen hinweg. Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke sind auf 40% der Länge zu begrünen. Ausgenommen davon sind Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze.

Baugrundstücke, deren Ursprungsgelände unter der hergestellten Erschließungsstraße liegen, können grundsätzlich an deren Höhen angeglichen werden.

Stützmauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von 2 m einhalten.

## 2.8 Einfriedungen

Einfriedungen von privaten Grundstücksflächen sind mit Zäunen bis zu einer Höhe von 1,5 m erlaubt. In Verbindung mit Stützmauern gilt eine max. Höhe von 1,5 m.

# 3 GRÜNORDNUNG (*unverändert*)

## 3.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die auf dem Flurstück 1381 bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall mit Arten nachfolgender Liste zu ersetzen.

## 3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken sind zu 25 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste sowie mit den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen zu bepflanzen. Auf der nördlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann auch eine Obstwiese angelegt werden. Fachgerechte Pflege- und Schnitarbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Ziergehölze sind auf dieser Fläche unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

## 3.3 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 7.230 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche ist in der Eingriffsregelung im Umweltbericht erläutert.

Der Ausgleich wird auf folgenden gemeindlichen (Ökokonto-) Flächen mit den angegebenen realen Flächengrößen zur Verfügung gestellt:

A1	FI-Nr- 523 TF Gmkg. Unterbernbach	3.137 m <sup>2</sup>
A2	FI-Nr- 479 TF Gmkg. Unterbernbach	3.217 m <sup>2</sup>
A3	FI-Nr- 479 TF Gmkg. Unterbernbach	1.785 m <sup>2</sup>

## 3.4 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.



### 3.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

#### Allgemeines

- a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.
- b) Standraum von Gehölzen  
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 1,0 m aufweisen.
- c) Bäume im öffentlichen Straßenraum  
Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste geeignete Arten und Sorten verwendet werden.
- d) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:  
Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

#### Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

##### (1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 200-250 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume als Hochstamm	

##### (2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Obstbäume als Hochstamm	

##### (3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel



Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix triandra	Mandel-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Beerensträucher	

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im reduzierten Mischsystem. Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist daher in Versickerungsanlagen flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten bzw. über technische Anlagen zu versickern. Der Überlauf der Anlagen kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Bei ungeeigneten Bodenverhältnissen kann die Entwässerung an die Mischkanalisation angeschlossen werden.

Zisternen zur Speicherung von Regenwasser können vor den Versickerungsanlagen errichtet werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Bezüglich der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu beachten. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA ist zu verweisen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

### **4.2 Grundwasser**

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich kein hoher Grundwasserspiegel vorliegt (3,1 bis 4,5 m unter GOK). Es wird aber grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge und Lichtschächte so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser eindringen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

### **4.3 Kommunale Abfallwirtschaft**

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an den Haupt-Erschließungsstraßen bereitzustellen. Dies betrifft v.a. die Grundstücke G7, G8, G15 und G16.

### **4.4 Landwirtschaftliche Immissionen**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.



#### **4.5 Stromversorgung**

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

#### **4.6 Wasserver- und -Entsorgung**

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen.

#### **4.7 Regenwassernutzung**

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist dem Markt Kühbach und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Sollte das Wasser aus Zisternen für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Gartenbewässerung, usw.) verwendet werden, ist Folgendes zu beachten:

- Alle Zapfstellen, die mit Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild – kein Trinkwasser – zu kennzeichnen.
- Gem. Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Zisternen (Regenwasserbehälter) erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollte für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden:  
„Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen anschließen!“

#### **4.8 Regenerative Energien**

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sind so anzulegen und auszurichten, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

#### **4.9 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

##### Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

##### Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere



Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **4.10 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen**

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, unverzüglich anzuzeigen.

Für das Baugebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt und der anstehende Boden chemisch untersucht. Dabei konnten keine einstufigsrelevanten Belastungen nachgewiesen werden. Der anstehende Boden ist nach der Untersuchung als Z0-Material einzustufen.

### **5 INKRAFTTRETEN**

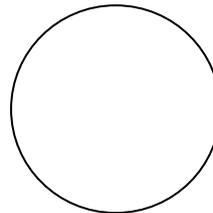
Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 25.07.2017 – bestehend aus den Punkten 1-4 auf den vorhergehenden Seiten 1-8 - tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Kühbach

Kühbach, den

.....  
Hans Lotterschmid

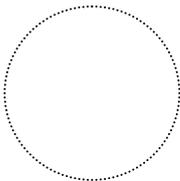
Erster Bürgermeister





## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat Kühbach am 16.05.2017 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 03.07.2017 stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2017 wurde vom Marktgemeinderat am 25.07.2017 gefasst. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2017 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.



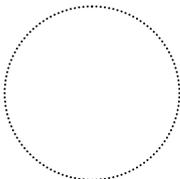
Kühbach, den .....

.....  
Hans Lotterschmid, Erster Bürgermeister

4. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.



Kühbach, den .....

.....  
Hans Lotterschmid, Erster Bürgermeister



## Begründung

Der Veranlassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende städtebaulichen Überlegungen zugrunde:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.07.2015 setzt fest, dass bestehende Höhen an der Grundstücksgrenze und am Geltungsbereich einzuhalten sind und nicht verändert werden dürfen.

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich hergestellte Erschließung ist es notwendig, diese Festsetzung an die reale Situation anzupassen und Geländeänderungen auch an Grundstücksgrenzen zu ermöglichen.

Darüber hinaus reagiert der Markt Kühbach auf beabsichtigte bzw. in Umsetzung befindliche Bauvorhaben und definiert die Errichtung von Stützmauern. Bisher gelten hierfür die Regelungen der BayBO mit der dort vorgegebenen Abstandsregelung. Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan können mit der 1. Änderung auch Stützmauern an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Höhe von solchen Stützbauwerken ist auf eine sichtbare Höhe von 0,75 m begrenzt. Mehrere Stützmauern müssen einen Abstand von jeweils mind. 1,5 m aufweisen. Diese Regelung ist auch über Grundstücksgrenzen hinweg anzuwenden. In diesem Zusammenhang wird auch das Verbot von Zaunsockeln aufgehoben, um ggf. Unklarheiten zwischen Sockeln und Stützmauern zu vermeiden.

Gleichzeitig streicht der Markt Kühbach bei Nebengebäuden die Regelungen von Dachformen in Bezug auf die Grundfläche von 50 m<sup>2</sup>. Damit können die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude unabhängig von der Grundfläche auch auf Nebengebäuden verwendet werden.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben in der 1. Änderung unverändert bestehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Aufgabe der Regelung zu Dachformen von Nebengebäuden in Bezug auf deren Grundfläche bzw. der Anpassung und Konkretisierung zu Geländegestaltungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Das ursprüngliche vom Markt Kühbach verfolgte Leitbild zur Entwicklung von Wohnbauflächen hat weiterhin Bestand.

Mit den jetzt vorgenommenen Änderungen liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. In diesem Zusammenhang wird auf eine Eingriffsbilanzierung und der Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.