



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

# Begründung Endfassung vom 14.12.2023

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.71.18  
Projekt: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8  
für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“  
-vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB-

Gemeinde:

Stadt Gefrees

Landkreis:

Bayreuth

Vorhabensträger:

Stadt Gefrees

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de



<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>3</b>
1.1. LAGE IM RAUM .....	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....	3
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PUTZENGRABEN“ 4</b>	
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>4</b>
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN .....	4
3.2. FACHPLANUNGEN .....	4
3.3. SCHUTZZONEN .....	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
<b>4. ÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN .....	5
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>5</b>
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....	5
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	5
5.3. TOPOGRAPHIE .....	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
5.5. HYDROLOGIE .....	6
5.6. VEGETATION .....	6
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	7
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>8</b>
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>	<b>8</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>8</b>
<b>9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
<b>10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>11</b>
10.1. ENTWÄSSERUNG .....	11
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON .....	11
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	12
10.4. BODENORDNUNG .....	12
<b>11. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>12</b>
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	12
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS .....	12
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	12
12.3.1. <i>Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung</i> .....	12
12.3.2. <i>Immissionsschutz</i> .....	13
12.3.3. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....	13
12.3.4. <i>Luftreinhaltung</i> .....	13
12.4. WIRTSCHAFT .....	13
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES .....	13
<b>13. UMWELTBEZOGENE INFORMATIONEN.....</b>	<b>13</b>

---

13.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....	13
13.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	14
13.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i> .....	14
13.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i> .....	14
13.3. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	14
13.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	14
13.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	14
13.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	15
13.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....	15
13.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i> .....	15
13.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i> .....	15
13.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen     Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> .....	15
13.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	15
<b>14. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>18</b>

## **1. Angaben zur Gemeinde**

### **1.1. Lage im Raum**

Die Stadt Gefrees liegt im Norden des Landkreises Bayreuth, etwa 20 Kilometer von der kreisfreien Stadt Bayreuth entfernt. Höchste Erhebung des Gemeindegebietes sind die Gefreerer Anteile am Wetzstein mit einer Höhe von rund 750 Metern über NN, tiefste Stelle die Gemeindegrenze im Ölschnitzgrund bei Stein mit rund 430 Metern über NN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort Gefrees, dem Pfarrdorf Streitau, dem Kirchdorf Stein, den Dörfern Bösenack, Falls, Gottmannsberg, Grünstein, Kornbach, Lübnitz, Lützenreuth, Metzlersreuth, Schamlesberg, Witzleshofen, Wundenbach und Zettlitz, den Weilern Ackermannshof, Buheck, Entenmühle, Haidlas, Hermersreuth, Höflas, Hollenreuth, Mittelbug, Neuenreuth, Oberbug und Unterbug sowie den Einzeln Bechertshöfen, Grünhügel, Hämmerlas, Hinterbug, Hutschenreuth, Kastenmühle, Hinterer Kesselberg, Vorderer Kesselberg, Kirschbaum, Knopfhammer, Meyerhof, Neubau, Oberneuenreuth, Petzet, Sand, Schweinsbach, Streitauermühle und Wagnerseitzel.

### **1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche**

Die Gemeindefläche der Stadt Gefrees umfasst 50,3 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 4.264 am 31. Dezember 2022. Die Einwohnerzahl der Stadt fiel von 5.043 am 27. Mai 1970 auf 4.744 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl von 4.920 am 31. Dezember 1991 über 4.932 am 30. Juni 1993, 4.992 am 31. Dezember 1995 auf 4.997 am 31. Dezember 1997. Seither sind die Zahlen wieder rückläufig mit 4.901 am 31. Dezember 1999, 4.860 am 31. Dezember 2003, 4.718 am 31. Dezember 2006 und 4.646 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 85 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Landkreis Bayreuth 82, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 190).

Die Stadt Gefrees versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen; mittelfristig wird eine Einwohnerzahl von etwa 4.400 angestrebt.

### **1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Die Stadt Gefrees ist nicht mehr unmittelbar an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; die Nebenbahnstrecke Falls-Gefrees wurde aufgelassen und zurückgebaut. Die nächstgelegenen Haltepunkte befinden sich in Stammbach bzw. Münchberg oder in Marktschorgast. Öffentliche Bushaltestellen befindet sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Gefrees liegt an der Autobahn 9 München-Berlin und verfügt über eine eigene Anschlussstelle. Weitere wichtige Straßenverbindungen sind die Staatsstraßen 2180 (A9 – Weißenstadt – B 303) und 2464 (Gefrees – Gottmannsberg – B 303) sowie die Kreisstraßen BT 4 (Gefrees – Zell i.Fichtelgebirge), BT 7 (Bösenack – Streitau – Stammbach), BT 8 (A9 – Marktschorgast), BT 48 (Bösenack – Lützenreuth – Bad Berneck) und HO 39 (Knopfhammer – Zell i.Fichtelgebirge).

Die nächstgelegenen Flugplätze befinden sich in Bayreuth-Bindlach (Entfernung etwa 15 Kilometer) bzw. in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen, Entfernung etwa 25 Kilometer).

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes „Putzengraben“**

§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.  
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Putzengraben“ stammt aus dem Jahr 1997 und ist bereits in weiten Teilen bebaut. Eine Überarbeitung des Planes erfolgte im Jahr 2018.

In letzter Zeit hat sich verstärkt das Bauen ohne ausgebautes Dachgeschoss, also die Bauweise mit einem Erd- und einem Obergeschoss, etabliert. Dies hat größere Wandhöhen zur Folge, die jedoch nur schlecht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen sind.

Viele Planer, die für die Bauherrn arbeiteten, waren nur bedingt bereit vor dem Hintergrund der teils schwierigen Geländeverhältnisse in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Dies hatte zur Folge, dass das Sachgebiet „Planen und Bauen“ des Landratsamtes in zeitaufwändigen Beratungen im Zusammenspiel mit den Bauherrn Lösungen finden musste, wie das jeweilige Vorhaben doch noch verwirklicht werden konnte. Zwar stimmten die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses meist den beantragten Befreiungen zu, jedoch ging dem Landratsamt manche Befreiung zu weit und es verweigerte die Genehmigung. In diesem Zusammenhang wurde der Stadt Gefrees vom Fachbereich Bauordnung des Landratsamtes eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes angeraten.

Es wären unter anderem Änderungen bei der zulässigen Wandhöhe, bei den zulässigen Höhen für Auffüllungen und Abgrabungen, bei der Höhenlage der baulichen Anlagen, bei der Höhe von Stützmauern und eine Abstandsflächenregelung bei Garagen und Nebengebäuden vorzunehmen.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

## **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

### **3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Mittelbereich Münchberg, in dem auch die Stadt Gefrees mit ihren Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 (LEP 2020) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Bischofsgrün und die Stadt Bad Berneck im Landkreis Bayreuth, der Markt Marktschorgast im Landkreis Kulmbach sowie die Märkte Stambach und Zell im Landkreis Hof.

### **3.2. Fachplanungen**

Nicht bekannt.

### **3.3. Schutzzonen**

Nicht bekannt.

### **3.4. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udgln.).

## **4. Örtliche Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **4.2. Städtebaulicher Rahmenplan**

Für das Gebiet der Stadt Gefrees existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

### **4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“ grenzen keine anderen Bebauungspläne unmittelbar an. Nördlich befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nummer 32 „Helsa-Park und Einzelhandel“, südlich das des Bebauungsplanes Nummer 18 „Siedlung Grünstein“.

## **5. Angaben zum Plangebiet**

### **5.1. Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Gefrees.

### **5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird im Norden von der bestehenden Bebauung entlang der Straßen „Putzenberg“ und „Putzengraben“, im Osten von der Metzlersreuther Straße und im Südwesten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

### **5.3. Topographie**

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 541 Metern über NN im Süden auf rund 522 Meter über NN im Norden und rund 494 Meter über NN im Westen ab.

Die unbebauten Flächen des Gebiets werden derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt; es befindet sich an einem Nordwesthang des Putzenberges, der östlich davon liegt. Weiter nach Nordwesten fällt das Gebiet zum Tal des Lübnitzbaches.

### **5.4. Klimatische Verhältnisse**

Das Klima am Westrand des Fichtelgebirges ist nicht so kontinental geprägt, wie in den Höhenlagen von Fichtelgebirge und Frankenwald, allerdings auch nicht so stark ozeanisch beeinflusst wie etwa im Maintal. Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen zwischen 6° und 7° C. Die Dauer der frostfreien Zeit liegt im Jahresmittel bei rund 140 Tagen im Jahr. Aufgrund der Lage am Westrand des Fichtelgebirges ist mit hohen Niederschlägen bis zu 1.000 mm im Jahr zu rechnen. Spätfröste und lange Schneebedeckung treten häufig auf.

### **5.5. Hydrologie**

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor.

Fließende oder stehende Gewässer sind von dem Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Das Baugebiet wird vom Putzengraben, einer ausgeprägten Geländemulde mit Entwässerungsfunktion gequert. Diese natürliche Mulde ist im Bereich der Wohngebäude auf ein HQ<sub>100</sub> zu erhalten bzw. auszulegen. Vorhandene Durchlassbauwerke sind mit einem räumlichen Rechen auszustatten und auf ein HQ<sub>100</sub> + 15% Klimazuschlag auszulegen. Alternativ ist der schadlose Abfluss bei einem HQ<sub>100</sub> nachzuweisen. Bei der Ermittlung der Abflusswerte ist das Oberflächenwasser des nach Süden ansteigenden Geländes zu berücksichtigen.

Vorhandene Wegseilergräben oder auch nur zeitweilig wasserführende Kleingewässer sind von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Das Vorhaben liegt außerhalb des wassersensiblen Bereiches des Lübnitzbaches.

### **5.6. Vegetation**

Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt; in der Umgebung grenzen weitere Grünland- und Waldflächen an.



### **5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Gebiet um Gefrees und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zur Münchberger Hochfläche.

Die Bodenart im Planungsgebiet ist stark lehmiger Sand; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 30 und 39, was für den Gefreeseer Bereich durchschnittliche bis gute Werte darstellt.

Geologisch liegt das Planungsgebiet in der Liegendserie des Metamorphikum der Münchberger Gneismasse, genauer im Bereich des Muscovit-(Granat)-Gneises bis Muscovit-Biotit-Granat-Gneises.

Auf diesen Ausgangsmaterialien entwickeln sich in Hanglage der Regel Braunerden. Die Entwicklungstiefe hängt maßgeblich von der Exposition ab.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass auf dem Gebiet der Stadt Gefrees früher reger Bergbau umging. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Bergamt weist weiterhin darauf hin, dass das Planungsgebiet die Granitverleihung „Granitsteinbruch a.d.Reuth i.d.Gefreeseer Forstei“ überdeckt. Bei dieser Verleihung handelt es sich um Bergwerkseigentum gemäß § 149 und 151 Bundesberggesetz (BbergG). Dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers. Der derzeitige Rechtsinhaber ist die Firma Braun oHG, Neuenhammer 7, 95709 Tröstau.

### **5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) folgender Flur-Nummern der Gemarkung Gefrees:

568/1 ---	594 TF---	595 TF, Metzlersreuther Str.
595/1 Weg	597/4 ---	598 ---
598/1 ---	598/2 ---	598/3 ---
598/4 ---	598/5 ---	598/7 Straße Oberer Putzenberg
598/9 ---	598/10 ---	598/11 ---
598/12 ---	598/13 ---	598/14 ---
598/15 ---	598/16 ---	598/17 ---
598/18 ---	598/19 ---	598/20 ---
598/21 ---	598/22 ---	598/23 ---
598/25 ---	602 Luitpoldweg	602/2 ---
602/3 ---	602/4 ---	602/6 ---
602/7 ---	602/8 ---	602/9 ---
602/10 ---	602/11 ---	602/18 ---
602/19 ---	610 ---	

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Wohngebäude:

Metzlersreuther Straße 53  
Oberer Putzenberg 1, 2, 3, 4, 6  
Luitpoldweg 9.

#### **6. Städtebaulicher Entwurf**

Die noch nicht bebauten Grundstücke (nach der vorgeschlagenen Parzellierung im Bebauungsplan 19) sollen bebaut werden.

#### **7. Verkehrskonzeption**

Die ausgewiesenen Bauparzellen sind über die Straßen „Am Putzenberg“, „Luitpoldweg“, „Oberer Putzenberg“ und die Metzlersreuther Straße erschlossen und an das Straßennetz der Stadt Gefrees angebunden.

Die ungehinderte Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist gewährleistet.

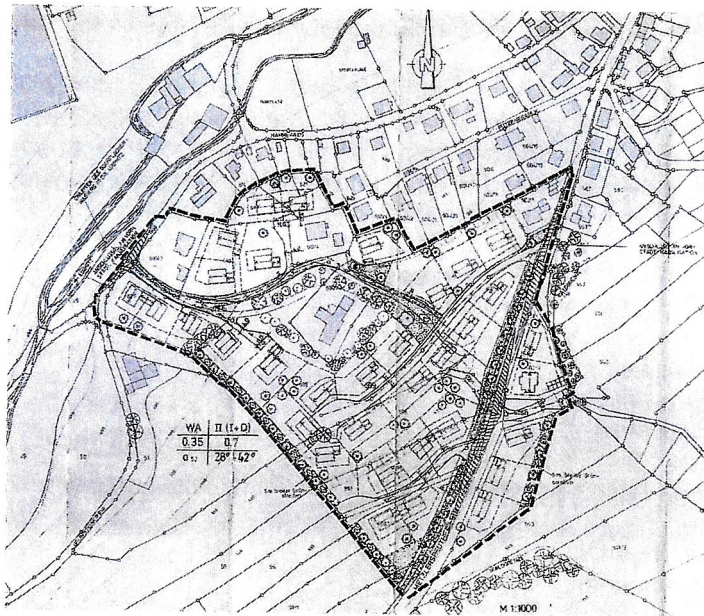
#### **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Das Baugebiet ist gemäß den Planeintragungen zur freien Landschaft und entlang den öffentlichen Straßen einzugrünen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

### 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss. Im Vergleich zum „Urplan“ aus dem Jahr 1997 wurde der Geltungsbereich im Rahmen der 1. Änderung verkleinert. Bei der 2. Änderung wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen.



Putzengraben 1997

2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
  - 2.1. **Art der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet  
Plan 1997: Allgemeines Wohngebiet  
1. Änderung: Allgemeines Wohngebiet  
2. Änderung: Allgemeines Wohngebiet
  - 2.2. **Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl (GRZ)  
Plan 1997: GRZ 0,35  
1. Änderung: GRZ 0,35  
2. Änderung GRZ 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ):  
Plan 1997: GFZ 0,7  
1. Änderung: GFZ 0,65  
2. Änderung: GFZ 0,65

Zahl der Vollgeschosse:  
Plan 1997: II=1+D  
1. Änderung: II=E+D/II=E+O, III=U+E+D und III  
2. Änderung: II=E+D/II=E+O, III=U+E+D und III

Die Festsetzungen zu den zulässigen Vollgeschossen wurden im Rahmen der 1. Änderung erweitert, zum einen, um aktuell nachgefragte Bauformen zu ermöglichen, wie z.B. die „Stadtvilla“ oder das Pultdachhaus, welche kein Dachgeschoss besitzen. Zum anderen hat sich bei den talseitigen Grundstücken herausgestellt, dass sie sich oft besser in das Gelände einfügen, wenn das Untergeschoss zum Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Zum dritten sollte im Teilgebiet III auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.

Gebäudehöhe:

Plan 1997: Wandhöhe bergseitig maximal vier Meter, talseitig maximal 6,70 Meter. Wandhöhe Garagen und Nebengebäude maximal 3,50 Meter.

1. Änderung: Satteldächer: Firsthöhe maximal 8,75 Meter, Wandhöhe bergseitig maximal fünf Meter, talseitig maximal sieben Meter. Pult-, Sattel- und Zeltdächer: Firsthöhe maximal acht Meter, Wandhöhe maximal sechs Meter. Die zulässigen Höhen wurden angehoben, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1997 bei vielen Bauvorhaben nicht eingehalten werden konnten.

2. Änderung: Satteldächer: Firsthöhe maximal 8,75 Meter, Wandhöhe bergseitig maximal sechs Meter, talseitig maximal sieben Meter. Pult-, Sattel- und Zeltdächer: Firsthöhe maximal acht Meter, Wandhöhe maximal sechs Meter. Teilgebiet III: Firsthöhe maximal elf Meter, Wandhöhe maximal neun Meter. Die zulässige bergeseitig Wandhöhe bei Gebäuden mit Satteldächer wurde angehoben, weil die Festsetzungen der 1. Änderung bei vielen Bauvorhaben nicht eingehalten werden konnten. Weiterhin wurde eine Höhenbegrenzung für das Teilgebiet III festgesetzt.

### 2.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen:

Bauweise:

Plan 1997: offene Bauweise

1. Änderung: offene Bauweise

2. Änderung: offene Bauweise

Baugrenzen:

Baugrenzen wurden großzügiger gestaltet, um das Grundstück besser und flexibler nutzen zu können.

Höhenlage baulicher Anlagen:

Plan 1997: keine Festsetzungen

1. Änderung: Bei den talseitig der Straße gelegenen Gebäuden darf die Eingangsebene (Fertigfußboden im Erdgeschoss) maximal einen Meter über der Straßenhöhe liegen (Mitte Hauptgebäude – anliegender Straßenrand). Bei den hangseitig der Straße gelegenen Gebäuden darf die Eingangsebene (Fertigfußboden im Erdgeschoss) maximal 1,20 Meter über der Straßenhöhe liegen (Mitte Hauptgebäude – anliegender Straßenrand).

Die Erweiterung der Festsetzungen wurde erforderlich, um eine übermäßige Höhenentwicklung innerhalb des Baugebiets mit Einschränkungen der Nachbarn zu verhindern.

2. Änderung: Bei den talseitig der Straße gelegenen Gebäuden darf die Eingangsebene (Fertigfußboden im Erdgeschoss) maximal 1,20 Meter über der Straßenhöhe liegen (Mitte Hauptgebäude – anliegender Straßenrand). Bei den hangseitig der Straße gelegenen Gebäuden darf die Eingangsebene (Fertigfußboden im Erdgeschoss) maximal 1,70 Meter über der Straßenhöhe liegen (Mitte Hauptgebäude – anliegender Straßenrand).

Die maximal zulässige Höhenlage von Gebäude musste angehoben werden, weil die Festsetzungen der 1. Änderung bei vielen Bauvorhaben nicht eingehalten werden konnten.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1. Entwässerung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen wird über Oberflächenwasserkanäle dem bestehenden Oberflächenwasser-Hauptkanal zugeleitet und gedrosselt dem Lübnitzbach zugeführt.

Flächenbefestigungen sollten nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, sodass Niederschlagswasser vor Ort im Untergrund versickert.

Bei der Behandlung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung mit den dazugehörigen technischen Regeln zu beachten. Können die Anforderungen nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Gefrees. Schmutzwasserseitig ist das Planungsgebiet somit über Schmutzwasserkanäle an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Gefrees angeschlossen.

Die zusätzlich anfallenden Schmutzfrachten und Abflüsse sind in den Wasserrechtsunterlagen berücksichtigt.

Ist während einer Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) zu beantragen.

Bei Lagerung von und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der VawS in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon**

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Gefrees angeschlossen. Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser ist damit gewährleistet.

Die Löschwasserbereitstellung von 96 m<sup>3</sup> für die Dauer von zwei Stunden kann über das öffentliche Netz sichergestellt werden.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des Bayernwerks, die im Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind daher von Bepflanzung freizuhalten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 50 cm beiderseits der Trassenachse. Pläne für Bauvorhaben sind rechtzeitig dem Bayernwerk zur Stellungnahme vorzulegen.

Ein Anschluss an das Netz der Licht- und Kraftwerke Helmbrechts (LuK) ist vorhanden. Im Planungsgebiet befinden sich Gasleitungen der LuK. Bei Arbeiten im Näherungsbereich dieser Gasleitungen ist die Anweisung zum Schutz von Versorgungsleitungen der LuK zu beachten.

Der Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist vorhanden. Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen, die in ihrem Bestand zu sichern sind.

### **10.3. Müllentsorgung**

Das Planungsgebiet ist an die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung des Landkreises Bayreuth angeschlossen.

### **10.4. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **11. Kosten und Finanzierung**

Die notwendigen Mittel für die Erschließungsmaßnahmen wurden in den Haushalt der Stadt Gefrees eingestellt. Die Kosten werden gemäß der Satzung der Stadt Gefrees auf die Bauwerber umgelegt.

### **12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

#### **12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

#### **12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts**

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

#### **12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **12.3.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung**

Die von der ordnungsgemäßen Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke ausgehenden Beeinträchtigungen, wie Staubentwicklung oder Geruchsbelästigungen, sind entschädigungslos zu dulden.

### **12.3.2. Immissionsschutz**

Ungefähr 350 Meter nördlich des Planungsgebietes verläuft die St 2180; aufgrund des großen räumlichen Abstandes sind keine relevanten Geräusentwicklungen zu erwarten. Die Autobahndirektion Nordbayern weist darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Immissionen geltend gemacht werden können. Ungefähr 250 Meter nördlich des Gebietes liegen die Sportanlagen des 1. FC Gefrees; der Verein spielt derzeit in der Kreisliga, auch hier sind aufgrund der Entfernung keine negativen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

### **12.3.3. Landschafts- und Naturschutz**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt im Bereich der geplanten Gebäude. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen, da es sich lediglich um die Überplanung eines bestehenden Wohngebietes handelt.

### **12.3.4. Luftreinhaltung**

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität erfolgt durch das Vorhaben nicht. Sofern Heizanlagen erforderlich werden, sollten regenerative Energien verwendet und der Ausstoß von Schadstoffen auf das Unabdingbare begrenzt werden.

### **12.4. Wirtschaft**

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt. Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die noch nicht bebauten Flächen gehören zu landwirtschaftlichen Betrieben und werden von diesem bearbeitet. Somit werden diese Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen.

### **12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes**

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanänderung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

## **13. Umweltbezogene Informationen**

### **13.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 3,2 Hektar. Eine Flächenversiegelung erfolgt im Bereich der bislang noch un bebauten Flächen.

## **13.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

### **13.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Die unbebauten Bereiche werden derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt; sie sind über öffentliche Gemeindeverbindungsstraßen an das Straßennetz der Stadt Gefrees angebunden.

### **13.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

Mit der Schaffung von Wohnbauland soll die derzeitige negative Einwohnerentwicklung aufgehalten oder zumindest verlangsamt werden.

## **13.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt im Bereich der geplanten Gebäude.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen, da es sich lediglich um die Überplanung eines bestehenden Wohngebietes handelt.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:  
Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird dem Lübnitzbach zugeleitet.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Ein Anstieg des Verkehrsaufkommens erfolgt in geringfügigem Umfang und kann über die bestehenden Straßen problemlos bewältigt werden.

Schallschutzmaßnahmen:

Für das Gebiet sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## **13.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Wie bereits im vorigen Punkt ausgeführt wurde, erfolgt im Bereich der bislang unbebauten Flächen eine Versiegelung des Bodens. Stärkere Verkehrsströme werden in geringfügigem Ausmaß hervorgerufen. Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen sind nicht erforderlich.

## **13.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Neuüberplanung eines bereits bestehenden und teilweise bebauten Gebiets handelt, wurden keine Alternativen untersucht.



### **13.6. Zusätzliche Angaben**

#### **13.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung, zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Verringerung von Schallemissionen sind nicht erforderlich.

#### **13.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub (im Bereich von Gebäuden) wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Bayreuth verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfälle oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.

Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert; im Bereich von Gebäuden sind vermutlich Auffüllungen oder Abgrabungen zur Untergrundbegradigung und -stabilisierung erforderlich.

#### **13.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und über Grundwasserstände und -strömungen vor.

#### **13.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **13.7. Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen nur während der Bauphase entstehen. Visuelle Störungen beschränken sich auf den Nahbereich; Einsehbarkeit ist von der Gemeindeverbindungsstraße nach Metzlersreuth aus gegeben. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher zunächst abgesehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine kartierten Biotope oder nach Naturschutzrecht geschützte Gebiete.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion.

Für die Beleuchtung sollten Kaltstrahler eingesetzt werden, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt Flächenversiegelung im Bereich der geplanten Gebäude mit Zufahrten und Stellplätzen sowie im Bereich der öffentlichen Straßen.

Die durch die Maßnahme in Anspruch genommenen Flächen besitzen geringe Bodenwertigkeiten. Mit dem Eingriff wird in gewissem Umfang Oberboden im Bereich von Gebäuden und Straßen abgeschoben. Die Zwischenlagerung des humosen Oberbodens lässt die Verwendung dieses Bodens bei der Geländegestaltung zu. Erosionsgefahr durch Wind oder Wasser kann nicht ausgeschlossen werden; dies sollte bei der Zwischenlagerung des Mutterbodens beachtet werden.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalten des Oberbodens in begrenztem Umfang verändert.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während Bau und Betrieb in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Im Planungsgebiet stehen stark lehmige Sandböden mit einem Tongehalt bis zu 20 % an; d.h. die Speicherkapazität ist eher gering, die Durchlässigkeit entsprechend hoch. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Die Fläche fällt nach Nordwesten zum Lübnitzbach hin, sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus dem Gebiet austreten, so fließt es breitflächig dorthin. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes sind kleinräumige Luftaustauschprozesse bzw. Kaltluftströme vom Putzenberg zum Lübnitzbach zu erwarten; Kaltluftströmungen entlang des Lübnitzbaches zur Ölschnitz sind wohl zeitweise vorhanden, diese werden durch die vorgesehene Maßnahme jedoch nicht beeinträchtigt.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Gefrees aufgrund des Waldreichtums einen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Große, zusammenhängende Waldflächen finden sich westlich von Falls (Waldflächen um den Weißenstein) und besonders östlich von Gefrees (Waldflächen um Bischofsgrün).

Schutzgut Landschaft:

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die bauliche Gestaltung der geplanten Gebäude abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar, da keine Wirtschaftswege entlang des Gebietes verlaufen. Bodenveränderungen finden nur in untergeordnetem Maßstab statt. Eine kleinräumige Änderung der Vegetation tritt ein, weil Flächen versiegelt werden.

Visuelle Störungen beschränken sich auf den Nahbereich, Einsehbarkeit von der Gemeindeverbindungsstraße nach Metzlersreuth ist gegeben. Dies sollte bei der Gestaltung der Gebäude berücksichtigt werden.

Damit sich das Vorhaben ins Landschaftsbild einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Visuelle Störungen beschränken sich auf den Nahbereich, Einsehbarkeit von der Gemeindeverbindungsstraße nach Metzlersreuth ist gegeben. Dies sollte bei der Gestaltung der Gebäude insoweit berücksichtigt werden. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt, da das Vorhaben von seinem Umfang her zu kleinräumig ist, um solche Auswirkungen hervorzurufen. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt ein, weil bisherige landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

**14. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS Ingenieurbüro GmbH**  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 14. Dezember 2023  
Aufgestellt: Kronach, im Dezember 2023

## Bauleitplanung

# Satzung der Stadt Gefrees über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“

### Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Stadtrat der Stadt Gefrees in der Sitzung am ..... behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 184), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), erlässt die Stadt Gefrees folgende

### Satzung:

#### § 1

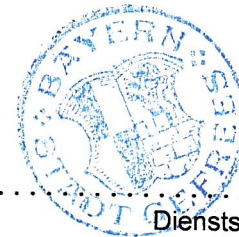
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Gefrees für das Allgemeine Wohngebiet „Putzengraben“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 21. September 2023, geändert am 14. Dezember 2023 wird hiermit beschlossen.

#### § 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gefrees, im Dezember 2023

  
.....  
Oliver Dietel  
Erster Bürgermeister



.....  
Dienstsiegel

