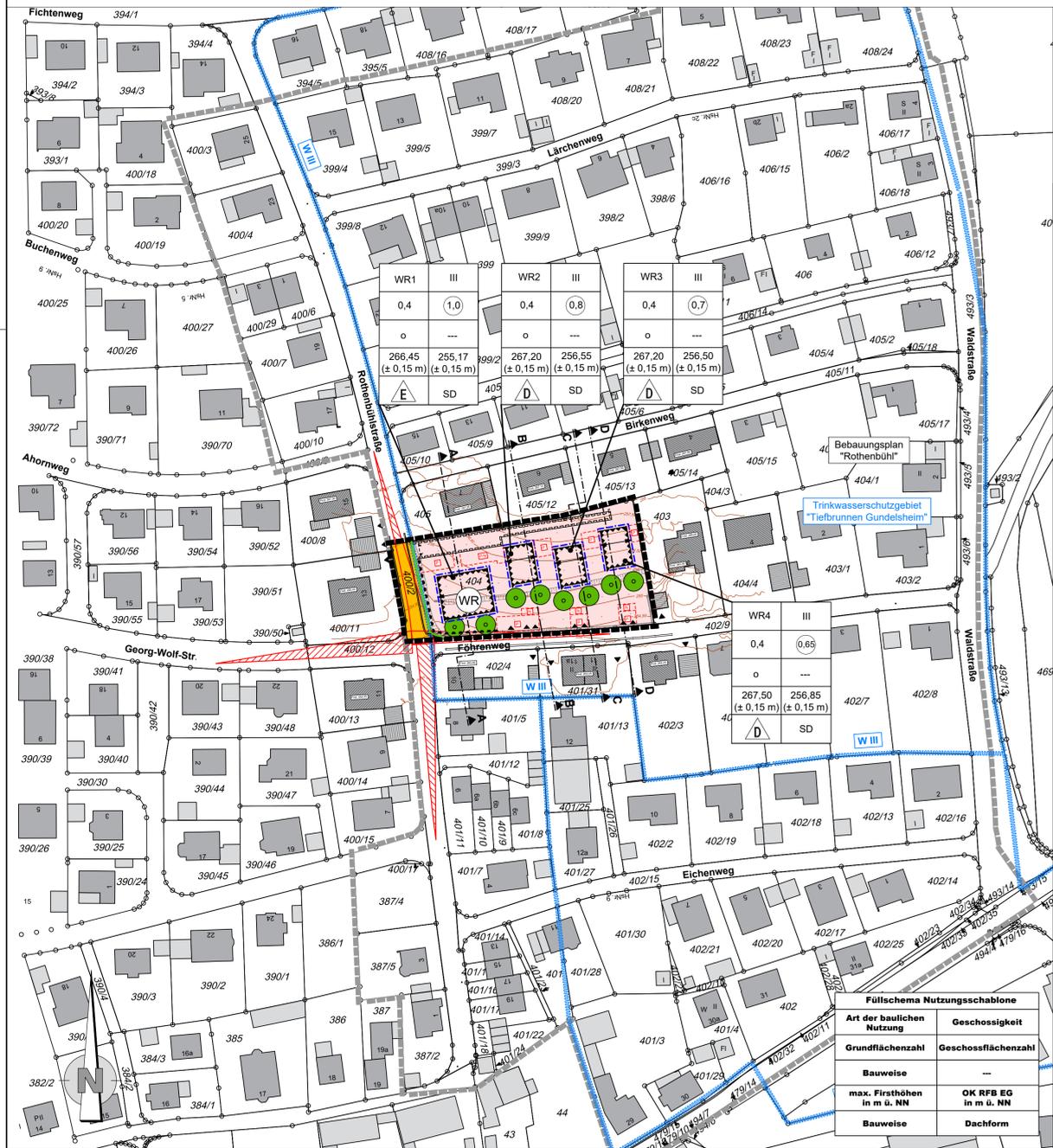




Gemeinde Gundelsheim

4. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Rothenbühl"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 05/2021)

I. PRÄAMBEL

- Der Gemeinderat der Gemeinde Gundelsheim beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P) ausgearbeitete 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/ GOP) "Rothenbühl" in der Fassung vom xx.xx.2022 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WR Reines Wohngebiet ("WR1" - "WR4"), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO
 - z. B. 0,7 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO
 - III Max. drei (III) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - "WR1": Nur ein freistehendes Einzelhaus (E) zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - "WR2" - "WR4": Jeweils nur ein freistehendes Doppelhaus (D) zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Wohn-/Hauptgebäudeorientierung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Einfahrtbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
 - Grundstücksein- bzw. Ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
 - Bereich ohne Gartentüren/-tore, Grundstücks-, Garagen-, Stellplatz-, Carportzufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (NA), Stellplätze, Carports und/oder Garagen (P) und Gemeinschaftsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit beiderseits 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** Festgesetzt wird ein "Reines Wohngebiet" ("WR1" - "WR4"), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO. Im Bereich "WR1" sind max. 8 Wohneinheiten ("Wo") zulässig, in den Bereichen "WR2" bis "WR4" je Doppelhaushälfte jeweils nur 1 "Wo" (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - Maß der baulichen Nutzung** Die max. zulässige GRZ wird mit 0,4 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO). Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die max. zulässige GFZ im "WR1" wird mit 1,0, im "WR2" mit max. 0,8, im "WR3" mit max. 0,7 und im "WR4" mit max. 0,65 fest-gesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO).
 - Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. III VG zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). In den Bereichen "WR2" bis "WR4" darf das Erdgeschoss (EG) jeweils als "split level" ausgeführt werden.
 - Die max. zulässige Hauptgebäudefirshöhe (jeweils ± 0,15 m) wird im "WR1" mit 266,45 m über (ü.) Normal Null (NN), im "WR2" mit 267,20 m ü. NN, im "WR3" mit 267,20 m ü. NN und im "WR4" mit 267,50 m ü. NN festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Höhenlage der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) EG (jeweils ± 0,15 m) des Wohn-/Hauptge-

- nensesel, Gabionen) sind nur im Bereich von Terrassen, Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP; FOK Baugrundstück bzw. an der SBLvorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP; OK Sichtschutzeinrichtung) zulässig. Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind grenzständige, bis max. 2,0 m hohe Hecken (unt. HBP; FOK Baugrundstück bzw. FOK an der SBLvorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP; OK Hecke) zulässig.
 - Nicht überbaute Flächen** Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig ist die Ausführung von Zierkiefern-, Split- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von Flora/Fauna relevanten, steilflachen "Extremstandorten" im Sinne artenreich gestalteter Steingärten (z. B. Alpinum) oder vergleichbarer Trockenbiotop/-strukturen sowie von Sandspielflächen, Fallschutzbereichen von Spielgeräten und von Traufstreifen.
 - Beleuchtung** Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeäußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung i. S. der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Für diese Art von Beleuchtung sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender schutz-würdiger Nutzungen vermieden werden. Gleiches gilt für die mit dem künftigen Fahrverkehr entlang des nördlichen Geltungsbereichs verbundene Beleuchtung gegenüber den nördlich/östlich benachbarten Grundstücken.
- ### IV. TEXTLICHE HINWEISE
- Allgemeine Hinweise**
 - Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmal, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Atlas-ten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 ("Sonstige Schutzgüter und Belange"), 8.5.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 8.7 (Sonstige Planzeichen und Festsetzungen), 9.6 (Nicht überbaute Flächen), 10. (Immissionsschutz), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.
 - Mit Rechtskraft der 4. Änderung des BBP/GOP "Rothenbühlstraße" treten die für seinen Geltungsbereich bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der seit dem 22.08.1986 rechtskräftigen Planurfassung des BBP "Rothenbühlstraße" vollständig außer Kraft.
 - Maß der baulichen Nutzung, Mauerhöhen** Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffer 1.2.3 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvor-lage durch ein Geländemaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen des Urgeländes, des künftigen geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind weder lagemaßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.6.
 - Abstandsflächen** Für die Bereiche "WR1" bis "WR3" gelten die Regelvorgaben gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
 - Artenschutzrechtliche Belange** Die in Kap. 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen der Baugenehmigung bzw. mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren, sofern der BBP/GOP hier-für nicht bereits Festsetzungen vorsieht bzw. gesetzliche Regelungen/Vorgaben vorhanden sind.
 - Immissionsschutz** Beim Betrieb einer haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) ist am möglichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA - Lärm tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von max. 44 dB(A) und nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 29 dB(A) einzuhalten. Die Nach-wisführung obliegt dem jeweiligen Betreiber im Rahmen der Bauvorlage.
 - Sonstige Satzungen** Das gemeindliche Satzungsrecht (u. a. Entwässerungssatzung, Stellplatzzatzung) ist zu beachten.
 - Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen** Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften kö-nen im Rathaus der Gemeinde Gundelsheim (Zimmer 4, Karmelitenstraße 11, 96163 Gundelsheim) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.
- ### V. ZEICHNERISCHE HINWEISE
- Vorhandene Haupt-/Nebengebäude gem. amtlicher digitaler Flurkarte (DFK)
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern gem. DFK
 - Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
 - Höhenschichtlinien (gem. Bestandsvermessung H & P)
 - Urgelände (gem. Bestandsvermessung H & P)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit beiderseits V = 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - Bemaßung/Maßkette
- ### VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Führung Systemschnitte (s. Anlage 1 zur Planbegründung)
 - Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne
 - Trinkwasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Gundelsheim" (mit Angabe Schutzzonen)



Gemeinde Gundelsheim

4. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Rothenbühl"

Entwurfsverfasser:		Vorentwurf: 16.03.2022 Entwurf: 01.06.2022 Satzung:
--------------------	--	-----------------------------------------------------------

- Der Gemeinderat der Gemeinde Gundelsheim hat in der Sitzung vom 16.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Rothenbühl" nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.06.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Gundelsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Gundelsheim, den
- (Siegel)
- Bürgermeister
 - Ausgefertigt: Gemeinde Gundelsheim, den
 - Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gundelsheim zur 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 Gundelsheim, den
- (Siegel)
- Bürgermeister