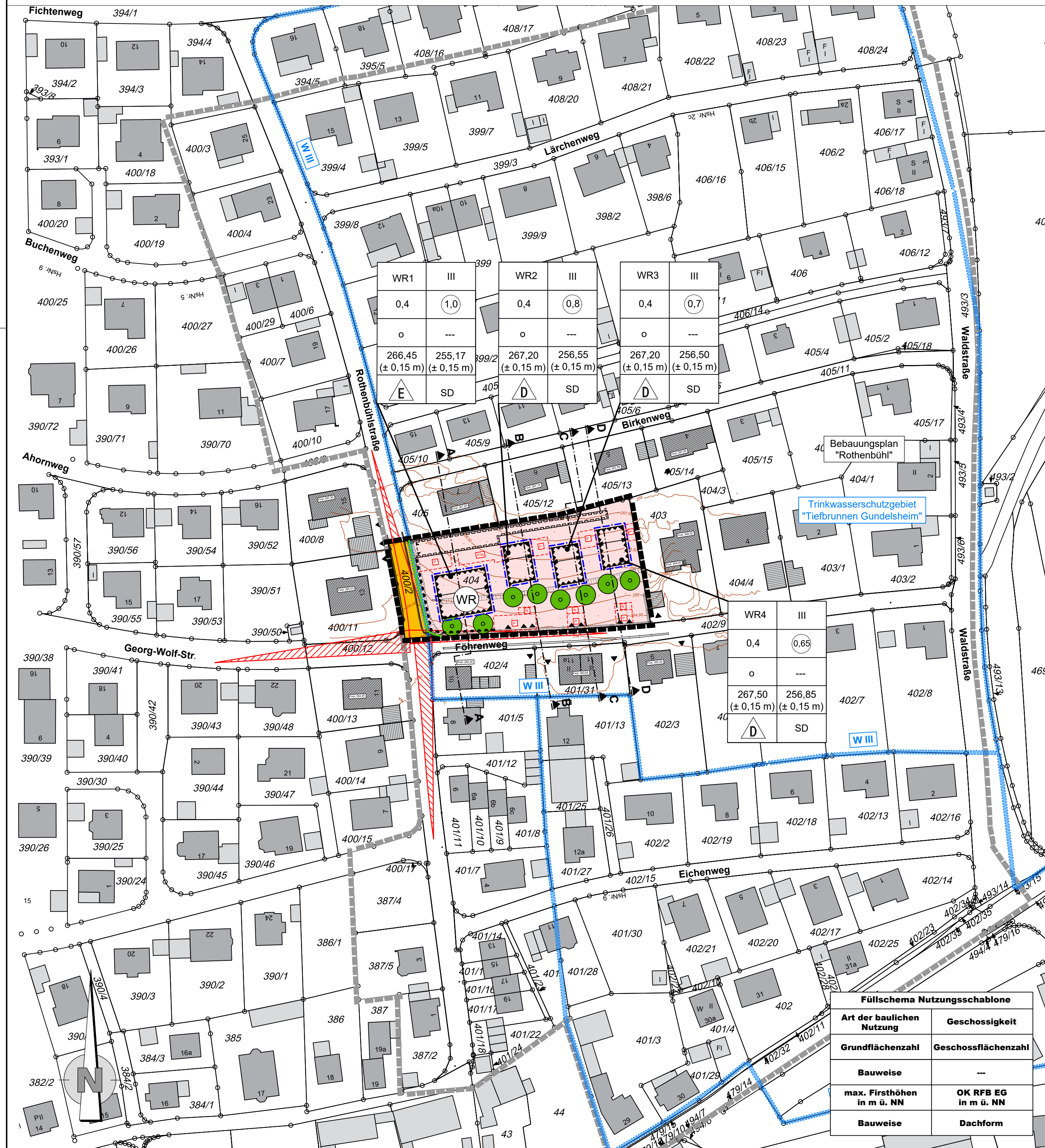




Gemeinde Gundelsheim

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 Ingenieurlösungs- und Grünordnungsplanung (BBP/GOP) "Rothenbühl" in der Fassung vom 14.09.2022 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind das Baugesetzbuch, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) 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

- 1. Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet ("WR1" - "WR4"), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung: Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 1 BauNVO; Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO; Max. drei (III) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: "WR1": Nur ein freistehendes Einzelhaus (E) zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauGB; "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-/Hauptgebäuderichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
4. 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
5. 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

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen: 1.1 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). 1.2 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. 1 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). 1.2.2 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. 1.2.3 Die max. zulässige Hauptgebäudehöhe (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-

- büdes im "WR1" wird mit 255,17 m ü. NN, die OK FFB EG der Doppelhäuser im "WR2" mit 256,55 m ü. NN, im "WR3" mit 256,50 m ü. NN und im "WR4" mit 256,85 m ü. NN festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB). 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO). Im "WR1" dürfen diese im Westen und Süden jeweils durch Balkone bis max. 2,0 m überschritten werden, sofern die Balkonaußenkanten hierbei zu den vorderen Grundstücks-grenze(n) einen Abstand von mindestens (mind.) 3,0 m einhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen (N) gem. § 14 BauNVO (z. B. Mülleneinhausungen, Fahrradüberdachungen, Garten-/Gerätehäuser) sowie von Stellplätzen/Carports/Garagen (P) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hier-für besonders gekennzeichneten Bereiche (hier sind Lageverschiebungen bis max. 2,0 m zulässig) zu-lässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). 1.3.2 Im "WR1" sind die Errichtung nur eines freistehenden Einzelhauses (E) und in den Bereichen "WR2" bis "WR4" jeweils nur die Errichtung eines freistehenden Doppelhauses (D) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO). Die jeweils festgesetzten Hauptgebäudefrüstrichtungen sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). 1.4 Verkehrsflächen: In den in der Planzeichnung gekennzeichneten und mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der SBL/vorderen Grundstücks-grenze(n) ist die Errichtung priv. Stellplatz-, Carport- und/oder Garagen- ein-/ausfahrten sowie priv. Gartentüren/-tore unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). 1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen: Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: In den Bereichen "WR2" - "WR4" ist jeweils mind. ein kleinkröniger, standortgerechter, stadtklimaresistenten Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand), im "WR1" mind. zwei dieser Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als In-sektenweidel-/nährgehölze Bedeutung/Funktion zukommt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). 1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen: 1.7.1 Auf den gekennzeichneten Teilflächen am Nordrand des Grundstückes Fl.-Nr. 404 (Gmkg. Gundelsheim) werden jeweils mit Leitungsräumen (Regen-/Schmutzwasserkanal bis jeweils DN 300, Strom-, Telekommunikationsleitungen) zu Gunsten der Grundstückseigentümer der Bereiche "WR1" bis "WR4" zu Lasten der jeweils westlich/östlich davon liegenden Grundstücke mit Breiten zwischen 3,0 m - 6,0 m festgesetzt sowie ergänzend Geh-/Fahrtrechte zu Gunsten der Feuerwehr und des Rettungswesens (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). 1.7.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten, auf Privatgrund liegenden Bereichen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen (Flächen für Sichtdreiecke) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Garagen und Nebengebäude (NA, die Gebäude sind) sind hier unzulässig. Sonstige untergeordnete NA (z. B. Zäune, Stapel, Haufen) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht-sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der FOK des Föhrenweges bzw. der Rothenbühlstraße jeweils an der vorderen Grundstücks-grenze zulässig. Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK des Föhrenweges bzw. der Rothenbühlstraße jeweils an der vorderen Grundstücks-grenze nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der FOK des Föhrenweges bzw. der Rothenbühlstraße jeweils an der vorderen Grundstücks-grenze liegt. 1.8 Immissionsschutz: Zum Schutz vor Verkehrslärm und zur Wahrung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse müssen Fenster schallschützender Räume nach DIN 4109 mind. der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 ("Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") entsprechen und mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Eine ausreichende Luft-wechselluft ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenschirmung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelagerter Fremdegebäude die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 (2Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schallschneidende Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) für ein "WR" sowohl zur Tag-(6:00 Uhr - 22:00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) an der maßgeblichen Fassaden-seite eingehalten werden. 2. Örtliche Bauvorschriften: 2.1 Abstandsflächen: Für den Bereich "WR4" gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB). Die konkret von dem hier zulässigen Doppelhaus einzuhaltenden Abstände werden durch die Baugrenzen definiert. 2.2 Dachgestaltung: Wohn-/Hauptgebäude und NA (inkl. Garagen, Carports) sind mit einem Satteldach (symmetrisch, asymmetrisch, versetzt, gegenläufig) auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Im Bereich der NA (inkl. Garagen, Carports) ist auch das Flach- und das Pultdach zulässig. Flachdach-er sind dann flächig mind. extensiv (z. B. mittels Sedum-Anspritzbegrünung/Sedum-Sprossensatz) zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Dachdeckungen sind in den Farbtonen Rot oder Grau bis Schwarz mit nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldachdeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig. 2.2.2 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nut-zungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig. 2.3 Fassaden-Wandgestaltung: Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarorange, Nr. 3001 Signarot, Nr. 4008 Signarviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung spiegelnder/reflektierender Fassadenmaterialien ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Die Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2 gilt hier analog. Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungedeckter, durchsichtiger Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochviskoser Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber matterer, halbttransparenter Scheiben (z. B. Milchglascheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Überckenfenster). Die Verwendung aufgeklebter Vogelschuttscheiben (Bird-Sticker) ist unzulässig. Stützwände ab einer sichtbaren Wandhöhe von 0,75 m sind dauerhaft flächig zu begrünen, sofern es sich nicht um lose geschichtete Natursteinmauerwerk (z. B. Trockenmauern) handelt. Die Begrünungsart kann frei gewählt werden. 2.4 Einfriedungen: Grenzstäbe Einfriedungsmauern sind allgemein unzulässig. Einfriedungssockel sind nur entlang der SBL bzw. der vorderen Grundstücks-grenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: FOK an der SBL/vorderen Grundstücks-grenze; ob. HBP: OK Sockel). An allen übrigen Grundstücks-grenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen (unt. HBP: FOK Bau-grenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen (unt. HBP: FOK Bau-grenzen). Die Höhe der Einfriedung ist mind. 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. an der SBL/vorderen Grundstücks-grenze; ob. HBP: Untere Kante Einfriedung). Grenzstäbe Einfriedungen (inkl. Sockel/ Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. an der SBL/vorderen Grundstücks-grenze; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten. Ergänzend sind die Vorgaben gem. der text. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.7.2 zu beachten. Tore/Türen müssen in die Privatgrund-stücke hinein aufliegen. Grenzstäbe Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Son-

- nensegel, 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 SBL/vorderen Grundstücks-grenze; 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 SBL/vorderen Grundstücks-grenze; ob. HBP: OK Hecke) zulässig. 2.5 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 Zier-, Split- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von Flora/Fauna relevanten, weitläufigen "Extremstandorten" im Sinne artenreich gestalteteter Steingärten (z. B. Alpinum) oder vergleichbarer Trockenbiotopstrukturen sowie von Sandspielflächen, Fallschutzbereichen von Spielgeräten und von Traufstreifen. 2.6 Beleuchtung: Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (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. 2200° 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: 1. Allgemeine Hinweise: Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 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. 1.2 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 Planungsfassung des BBP "Rothenbühlstraße" vollständig außer Kraft. 2. Maß der baulichen Nutzung, Mauerhöhen: Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 1.2.3 gemachten Höhengvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländemaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen. 3. 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 lägemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.6. 4. Abstandsflächen: Für die Bereiche "WR1" bis "WR3" gelten die Regelvorgaben gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. 5. Artenschutzrechtlicher 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 bereits Festsetzungen vorsieht bzw. gesetzliche Regelungen/Vorgaben vorhanden sind. 6. Immissionsschutz: Beim Betrieb einer haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) ist am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) ein Teilbereichspegel 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- weisführung obliegt dem jeweiligen Betreiber im Rahmen der Bauvorlage. 7. Sonstige Satzungen: Das gemeindliche Satzungsrecht (u. a. Entwässerungssatzung, Stellplatzsatzung) ist zu beachten. 8. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen: Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können 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: 404 Vorhandene Haupt-/Nebengebäude gem. amtlicher digitaler Flurkarte (DFK) 404 Vorhandene Grundstücks-grenzen mit Flurnummern gem. DFK 404 Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen) 257 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 5m Bemaßung/Maßkette VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: A A Führung Systemschnitte (s. Anlage 1 zur Planbegründung) W III Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne W III Trinkwasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Gundelsheim" (mit Angabe Schutzzonen)



Übersichtskarteplan (geordnet, ohne Maßstab)
Gemeinde Gundelsheim
4. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Rothenbühl"
Höhner & Partner
INGENIEURKUNFTSGESellschaft
BERATUNG INGEINIEUR
Vorentwurf: 16.03.2022
Entwurf: 01.06.2022
Satzung: 14.09.2022

- 1. 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 örtlich bekannt gemacht. 2. 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. 3. 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. 4. 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. 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.06.2022 wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt. 6. Die Gemeinde Gundelsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2022 als Satzung beschlossen. Gemeinde Gundelsheim, den 14/09/2022, Jonas Merzbacher 1. Bürgermeister (Siegel) 7. Ausgefertigt: Gemeinde Gundelsheim, den 23/09/2022, Jonas Merzbacher 1. Bürgermeister (Siegel) 8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07.10.2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem 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 07/10/2022, Jonas Merzbacher 1. Bürgermeister (Siegel)