



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 0,7 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse
- FH Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß: Firsthöhe
- SD / ZD / PD / FD Satteldach, Zeltdach
Pultdach, Flachdach
- Firstrichtung
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächenbesonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 Öffentliche Parkfläche
 Private Stellplätze
 Ein- bzw. Ausfahrt
- Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Elektrizität
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Straßenbegleitgrün
- öffentliche Grünflächen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor Schädlichen
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesmissionsschutzgesetzes
- Festgesetzte Bezugshöhenlage

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Durchfahrt, Durchgang Loggia, Vordächer
- Vorhandene Mauer
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Böschung
- Gehölz
- Höhenlinien des ursprünglichen Geländes
Geländeaufmaß vom 03.03.2015 Ing. Büro Sauer+Harrer GmbH
- mögliche Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- Maße in Metern
- Vorgeschlagene Einteilung des Straßenraums

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

„Nordwest II“
für das Gebiet im Anschluss an den „Königsweg“, „Obere Motschen“ und der „Hohenlohestraße“, nördlich der „Hohenlohestraße“ und „In der Hasenleite“ vom 27.12.2017

Die Gemeinde Gundelshheim erlässt gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 27.12.2017 auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08. April 2013 (GVBl. S. 174)

folgende Bebauungsplan-Satzung:

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl
Dachform	Dachneigung
Bauweise	Wohnheiten

§ 1

In Ergänzung der im Planleit getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Tankstellen und Vergnügungsstätte auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.
- Bauweise**
3.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Bei einer Wohneinheit sind Garagen, Carports und Stellplätze in abweichender Bauweise (Zresbebauung) im Bereich der bebauten Fläche zulässig. Bei zwei Wohneinheiten sind die Stellplätze für die zweite Wohneinheit in einer offenen nicht überdachten Bauweise auf der dafür vorgesehenen Fläche nachzuweisen.
- Die Abstandsflächen-Regelung nach Art. 6 BayBO 2013 ist einzuhalten
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
4.1 Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind die Dächer als Satteldach oder Zeltdach mit 15-22°±3° mit mittleren First und gleicher Neigung der Dachflächen oder als Pultdach bis 18° oder als Flachdach auszuführen.
4.2 Bei einer eingeschossigen Bauweise sind die Dächer als Satteldach oder Zeltdach mit 15-45°±3° mit mittleren First und gleicher Neigung der Dachflächen oder als Pultdach bis 18° oder als Flachdach auszuführen.
- Die Dachflächen sind in naturrot bzw. anthrazitfarbenen Tondachziegel oder Betondachsteinen auszuführen, ausgenommen hiervon sind Flachdächer.
- Die max. Firsthöhe ist 8,75 m (gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis Oberkante First)
- Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche oder der zulässigen Aufschüttung bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand der Gebäude und Gebäudeteile maximal 6,5m; gemessen in Höhe der Wandmitte (traufseitig) oder an der Ecke des Gebäudes (giebelständig).
- Garagen und Carports sind mit maximal 3,0 m Wandhöhe zulässig. Ein Kniestock ist nicht zulässig. Die Dachform der Garagen bzw. Carports ist der des Haupthauses anzupassen oder als Flachdach auszuführen.
- Als Gebäudeform für die Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude sowie freistehende Garagen sind rechteckige Baukörper zu wählen mit einem Seitenverhältnis der Hausbreite zu Hauslänge von 82,5:100. Das bedeutet, dass die Hausbreite nicht mehr als 82,5 Hundertstel der Hauslänge betragen darf. Der First ist parallel zur Traufseite anzuordnen. Untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Erker und sonstige Anbauten bleiben dabei außer Betracht. Dies gilt nicht für Gebäude mit Flachdach und Zeltdach.

- Versorgungsleitungen**
5.1 Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.
- Flächen für Aufschüttungen**
6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich das Vorhaben in den Bebauungsplan einfügt und nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt sind. Bezugshöhe ist die rechnerisch ermittelte Höhe (siehe Tabelle) der jeweiligen Parzelle.

Parzelle m. ü.NN	Parzelle m. ü.NN	Parzelle m. ü.NN	Parzelle m. ü.NN
01 252,3	11 258,3	21 251,8	31 258,0
02 253,2	12 258,7	22 251,7	32 258,3
03 254,5	13 259,5	23 252,3	33 258,4
04 255,7	14 260,2	24 253,4	34 259,0
05 257,1	15 260,8	25 254,2	35 259,2
06 257,3	16 261,7	26 255,2	36 259,5
07 257,3	17 262,3	27 256,2	37 260,1
08 257,6	18 262,6	28 257,0	38 260,7
09 257,7	19 262,9	29 257,2	39 261,2
10 257,9	20 263,4	30 257,7	

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
7.1 Die Flächen werden erhalten und als Lehrpfad gestaltet; dieser wird mit Elementen der fränkischen Kulturlandschaft als Streuobstwiesen, Extensivgrünland und Trockenmauern ergänzt.
- Schutz vor Schallmissionen**
8.1 Der passive Schallschutz ist gemäß den Anforderungen der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen; dies bedeutet für die geplante Wohnbebauung erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile von erf. R_{w,reg} ≥ 30 dB.
- An dem von haustechnischen Anlage (Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsanlagen nach EnEV etc. nächstgelegenen Wohnhaus darf tags (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilübertragungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Zudem darf die Anlage nicht tiefrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.
- Grünordnung**
9.1 Gemäß zeichnerischer Darstellung sind Straßenbäume im Straßenraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Anlage 7 Pflanzliste). Die Gehölze können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungsstrassen der Pflanzung entgegenstehen ortsnah verschoben werden. Das Straßenbegleitgrün ist als Mulde, bewachsener Bodenfilter und als Schotterrasen auszubilden.
- Im Bereich der Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen als Schritthecken und senkrechte Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Straßenoberkante zulässig. Stützmauern sind als Einfriedungen nicht zulässig. Freiwachsende Laubhecken sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über Geländeneau zulässig. Alle Hecken und Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Zwischen Zaun und Boden sind mindestens 10 cm freizulassen.
- Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig. Befestigungen, wie Asphaltierungen und Betonierung von Flächen sind nicht zulässig.
- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gem. Art. 7 BayBO standorttypisch, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist in allen privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m² nicht überbauter Fläche ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Anlage 7 Pflanzliste).
- Der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahme anfallende Mutterboden ist gemäß §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er soll im Gebiet verbleiben und für notwendige Erdarbeiten verwendet werden.

§ 2 Hinweis

- Ausgleichsflächen und Kompensation
Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 37.989 m²) werden außerhalb des Geltungsbereichs erbracht.
Auf Fl.Nr. 528, 538, 603/2, 603, 602, 604, 605/3, 606, 607/2, 644, 646, 644/8, Gemarkung/Gemeinde Gundelshheim, werden die Ausgleichsmaßnahmen mit dem Entwicklungsziel eines extensiv Grünlands vorgesehen. Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre.
- Denkmalschutz
Aufgedufene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sowie unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
- Darstellung des Geländeverlaufs
Der Verlauf des künstlichen Geländes ist im Bauantrag in Fassaden und Schnitte einzutragen.
- Grundwasser und Versickerung
4.1 Bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen in den Untergrund nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gemäßigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGWV) zu beachten.
- Aufgrund von anstehenden Tonen ist mit einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Drainagen sind nicht zulässig.
- Die Bauwerke sind auf Grund der zu erwartenden Geologie gegen eventuell auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B durch wasserdichte Wannen).
- Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwasserumsetzung (z.B Gartenbewässerung, Toilettenspülung) mit einem Fassungsvermögen von etwa 3m³ bis 6m³ empfohlen. Der Überlauf kann an das Trennsystem angeschlossen oder, soweit möglich, zur Versickerung gebracht werden.
- Klimaschutz
5.1 Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutz sollten die Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten.
- Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind die Modulfläche in Rechteckform einheitlich flächig in der Dachfläche zu integrieren und nicht durch Gauen, Fenster, Kamine usw. zu unterbrechen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Gundelshheim,

Jonas Merzbacher
1. Bürgermeister

- Der Gemeinderat der Gemeinde Gundelshheim hat in der Sitzung vom 22.10.2014 gem. § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Nordwest II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2015 hat in der Zeit vom 30.03.2015 bis 30.04.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2015 hat in der Zeit vom 30.03.2015 bis 25.05.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2015 bis 05.10.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.08.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2015 bis 05.10.2015 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 27.04.2016 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom 13.06.2016 bis 04.07.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 27.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB in der Zeit vom 13.06.2016 bis 04.07.2016 erneut öffentlich ausgestellt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Gundelshheim hat mit Beschluss vom 27.12.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 27.12.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gundelshheim, den

Jonas Merzbacher
Erster Bürgermeister

Gemeinde Gundelshheim, den

Jonas Merzbacher
Erster Bürgermeister

10) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 12.01.2018 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Gundelshheim
Bebauungsplan Nordwest II
mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Gundelshheim
Karmelitenstraße 11
96163 Gundelshheim

plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10
96047 Bamberg
Tel 0951 20 850 840
Fax 0951 20 850 849
info@planundwerk-bsa.de

Maßstab 1 : 1.000
27. Dezember 2017

für das Gebiet im Anschluss an den „Königsweg“, „Obere Motschen“ und der „Hohenlohestraße“, nördlich der „Hohenlohestraße“ und „In der Hasenleite“.