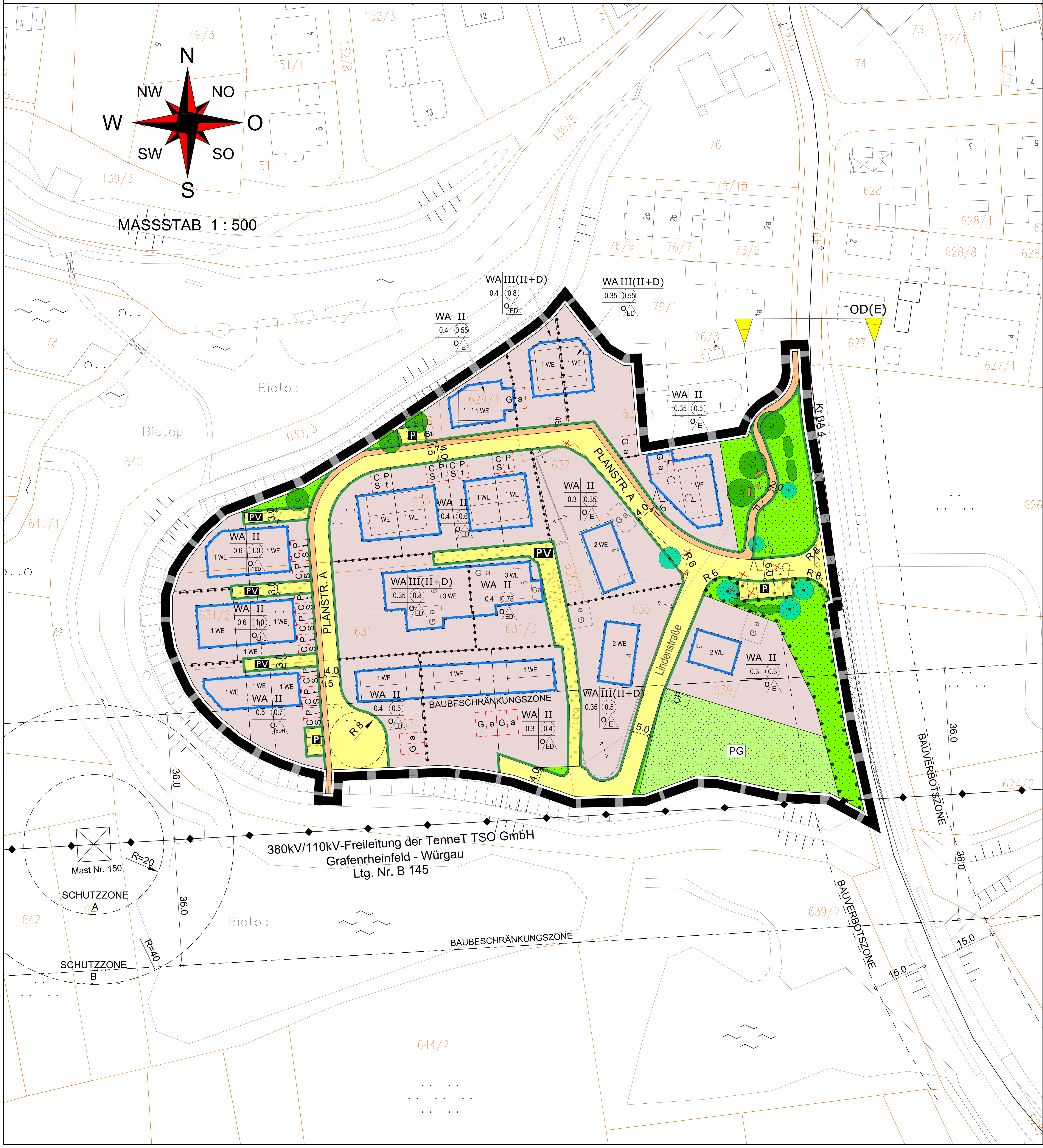
GEMEINDE GUNDELSHEIM

LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
LINDENSTRASSE
UND 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES AM MÖNCHSBACH - WÖRTH



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mönchsbach - Wörth", Gemeinde Gundelsheim, Landkreis Bamberg. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Gundelsheim vom 16.05.2018.

Präambel

Die Gemeinde Gundelsheim erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.Juli 2017 (GVBl. S 375) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom. 15. September 2017 geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes(BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 39b Abs. 20 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 230) geändert worden ist

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) — WA
Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet ist pro neu entstehendem Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren. — 1 WE
Bei den bestehenden Wohngebäuden gelten die maximalen Wohneinheiten gemäß Planeinschrieb. — 2 WE, 3 WE

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Geschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II. — II

2.1.2 Maximal III Vollgeschosse zulässig: Z = III (II + D). — III(II+D)
Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) — z. B. 0.4

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) — z. B. (0.8)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei **II** 6,60 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt bei **II** 10,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei **III** 9,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt bei **III** 12,70 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) — o

3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig. — E

3.1.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. — ED

3.1.3 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. — EDH

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die städtebauliche begründete und erwünschte Nachverdichtung erfordert die Inanspruchnahme des Art. 6 Abs. 5 BayBO und damit die Festsetzung von Abstandsflächen, die die dortigen Werte unterschreiten. Das Heranrücken an die Nachbargrenzen wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

5.1 Kreisstraße BA 4 mit 15,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG sowie Ortsdurchfahrtsgrenze gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStrWG (OD-E) — BAUVERBOTSZONE, OD(E), 15.0, Kr BA 4

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und geplanter Fahrbahnkante im Einmündungsbereich
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

6.2 Eigenständiger Fußweg

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

6.3.1 Öffentliche Parkfläche — P

6.3.2 Private Verkehrsfläche — PV

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Einmündungsradius / Radius Wendeanlage — R 12.5

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Freileitung der TenneT TSO GmbH, mit 36,0 m breitem Schutzstreifen — 380kV/110 kV Freileitung TenneT, 36.0, 36.0
Stromleitung Grafenrheinfeld - Würgau

Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Leistungsachse der 380/110-kV-Freileitung Grafenrheinfeld - Würgau der TenneT TSO GmbH, Ltg. Nr. B 145, Mastbereich 150-151.

Die Baubeschränkungszone von 36,0 m reicht in den Geltungsbereich hinein.
Deshalb sind folgende Hinweise und Auflagen zu beachten:

Sollten Bauvorhaben (Häuser, Stellplätze, Lagerflächen, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmasten, Straßen etc.) innerhalb der Baubeschränkungszone der TenneT TSO GmbH Freileitung geplant und realisiert werden, so sind der TenneT TSO GmbH alle Bauvorhaben zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hier benötigt die TenneT TSO GmbH die tatsächlichen ± 0,00 Ebenen (Standorthöhen) in Meter ü.NN. Dies gilt auch für die Ga- ragen.

Da die max. mögliche Bauhöhe von der TenneT TSO GmbH für jedes Bauwerk individuell je nach Standort und Gebäudegeometrie berechnet wird, kann die TenneT TSO GmbH keine pauschalen Aussagen zur max. Bauhöhe treffen. Anfragen bzgl. einer möglichen Unterbauung unserer Leitung innerhalb der Baubeschränkungszone sind rechtzeitig zu Beginn der Planungen mit Angaben der Höhen in Meter ü. NN an die TenneT TSO GmbH zu richten.

Außerhalb der im Lageplan eingetragenen Baubeschränkungszone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen, Biogas- und Tankanlagen, Zelt- aufbauten und Antennenträger, die bezüglich der Abstände zu der TenneT TSO GmbH Höchstspannungsleitungen separat mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden müssen.

Die Dachhaut von Gebäuden innerhalb der Baubeschränkungszone muss in harter Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden. Zur Vermeidung einer statischen Aufladung empfiehlt die TenneT TSO GmbH - sofern vorgesehen - Trapezbleche an der Außenwand bzw. im Dachbereich leitend untereinander und mehrfach mit den Stahlkonstruktionen der Bauwerke und dem Fundamenterder (Potenzialausgleichsschiene) zu verbinden.

Bei Brauchwasserkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden sowie bei Freiflächenanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren.

Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Grundsätzlich darf in der Baubeschränkungszone weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeniveauveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Falle die vorherige Zustimmung der TenneT TSO GmbH erforderlich.

Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone der 380/110-kV-Freileitung sind mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, abzustimmen. Gegen Anpflanzungen mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe von + 4,00 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, gibt es keine Ein- wände.

Vorsorglich weist die TenneT TSO GmbH darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Die TenneT TSO GmbH bittet hier um Beachtung, gerade im Bereich von geplanten Stell- plätzen, Lagerflächen und Straßen innerhalb der Baubeschränkungszone. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewähr- leistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korro- sionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Um- bau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durch- geführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse / zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und sofern möglich auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen mit überwiegend standortheimischen Gehölze (siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes sind vereinzelte Baumstandorte vorgeschlagen (siehe 13.1).

9.2 Private Grünflächen — PG
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

9.3 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Durchgrünung des Baugebietes ist dabei mindestens ein Laub- oder Obstbaum je Baugrundstück zu pflanzen (siehe 13.1). Bestehende Grundstückseingrünung wird angerechnet.
Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünung sind zulässig.

Artenliste standortheimischer Gehölze:

Großbäume	Sträucher
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus laevigata)
Stieleiche (Quercus robur)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Winterlinde (Tilia cordata)	Liguster (Ligustrum vulgare)
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Mittelgroße und kleine Bäume	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Feldahorn (Acer campestre)	Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Birke (Betula pendula)	Hundsrose (Rosa canina)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Salweide (Salix caprea)
Salweide (Salix caprea)	Holunder (Sambucus nigra)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	
Obstgehölze in Sorten	

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
Hochwasserdamm bestehend
Der Hochwasserdamm, der das Plangebiet im Norden, Westen und Süden umschließt, ist unangetastet zu belassen. Veränderungen des Dammbauwerks, wie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
Die Fußweganbindung am südlichen Ende der Planstraße A auf den bestehenden Fußweg auf der Dammkrone ist sensibel vorzunehmen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
Baukörper am Nord-, West- und Ostrand des Plangebietes und somit am Dammfuß des Hochwasserdammes sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Bäume und Hecken
Zur Durchgrünung des Baugebietes ist je Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu pflanzen. Bestehende Grundstückseingrünung wird angerechnet. Des Weiteren sind Laubbäume und Heckenstreifen aus überwiegend standortheimischen Laubgehölzen (siehe Artenliste) im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu pflanzen. Die dargestellten Standorte sind als Vorschlag zu sehen und sind lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

13.2 Erhaltungsgebote für Bäume.
Die zum Erhalt dargestellten Laubbäume sind zu Erhalten sofern keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu schützen.

13.3 Erhaltungsgebot für Vegetationsbestände
Im Bereich der Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen ist der Vegetationsbestand zu erhalten, sofern keine Gefährdung besteht.

13.4 Versiegelungen
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

13.5 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen — Ga, CP, St
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen bzw. der explizit dargestellten Flächen zulässig.
Auf die gemeindliche Satzung über die "Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen und deren Ablösung" in der jeweils aktuellen gültigen Fassung wird hingewiesen. Diese ist zu beachten.
Soweit bei den bestehenden Wohngebäuden die Stellplätze gemäß der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Gundelsheim nicht realisiert wurden, ist diese Satzung künftig zu erfüllen. Die Stellplätze sind auf den betroffenen privaten Grundstücken überall zulässig.

15.2 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrslärm
Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende schalltechnische Untersuchung der Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH (BASIC), Gundelsheim, vom 04.07.2013 wird explizit hingewiesen.
Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm werden teilweise deutlich überschritten. Der passive Lärmschutz ist gem. den Forderungen der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Dies bedeutet, dass für den entsprechenden Lärmpegelbereich für die geplante Wohnbebauung erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile von erf. $R'_{w,res}$ von 30 dB bis 35 dB zu fordern sind. Es gilt der Volltext des schalltechnischen Berichts.
Die Festsetzungen beziehen sich auf den kompletten Geltungsbereich und sind ohne Plansymbol gültig.

15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig.
Aneinander gebaute Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen dieselbe Dachform und Firstrichtung aufweisen.
Bei Pultdächern ist nur eine Dachneigung zwischen 10° und 15° zulässig.
Der Dachvorsprung an der Traufe und am Ortgang darf maximal 50 cm betragen

1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Die Vorschriften der Bay. Bauordnung sind zu beachten.
Bei ausgebautem Dachgeschoß sind grundsätzlich Sattel- und Schleppdachgauben zulässig.
Der Grundsatzbeschluss der Gemeinde Gundelsheim zur Gestaltung von Dachgauben im Gemeindegebiet (Dachgaubenbeschluss) ist in der jeweils aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

1.3 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.

1.4 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf im Mittel maximal 30 cm über fertiggestelltem Straßenniveau im Grundstücksmittel an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2. Garagen

2.1 Flächen für Garagen und Carports
Garagen und Carports sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der explizit dargestellten Flächen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden. Diese Fläche ist mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster zu befestigen.

2.2 Dachform bei Garagen
Es sind Sattel- Pult und Flachdächer zulässig.

2.3 Gestaltung von Garagen
Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind am Dach des Wohngebäudes auszurichten. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.4 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

2.5 Stellplätze
Die von der Gemeinde Gundelsheim erlassene "Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösung" in der jeweils aktuellen gültigen Fassung ist zu beachten.

3. Einfriedungen
Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig. Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

4. Geländeanpassung
Das bestehende Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.
Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen maximal bis zu EFOK vorgenommen werden.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstückszugehörigkeit
4. Flurstücksnummern — z. B. *639/1*
5. Bestehende bauliche Anlagen
5.1 Hauptgebäude mit Hausnummern sowie Nebengebäude
5.2 Garagen / Carports — Ga, CP
6. Abzubrechende Bauteile bzw. zu beseitigender Baumbestand
7. Bildstock mit Sitzplätzen geplant
8. Maßzahlen — 5.0
9. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
10. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten (wasserdichte Ausführung).

11. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

12. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Zisternen auf dem Grundstück zurück zu halten.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.

13. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände (Art. 47 AGBGB) einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

14. Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 Arbeit 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.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

15. Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der privaten Zufahrt in die Kreisstraße BA 4 gemäß RASt mit der Seitenlänge von 70 m in Richtung Innerort und 110 m in Richtung Außerort und einem Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt.
Bezüglich der Freihaltung der Sichtfelder gelten die allgemeinen Bauvorschriften.

16. Die Baugrundstücke liegen in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen und an Feuchtbiotopen an. Während der Ernte, Gülleausbringung und beim Pflanzenschutz ist mit Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Feuchtbiotopflächen sind von Eingriffen freizuhalten und zwangsläufig ist zeitweise mit Geräuschemissionen (Amphibienlauten etc.) zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" und die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mönchsbach - Wörth" in Gundelsheim wurden vom Gemeinderat Gundelsheim in der Sitzung am 16.05.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ……………2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……….2018 bis ……….2018 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ………..2018 bis …………2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am …………..2018 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Gemeinde Gundelsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ……………….. den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" und die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mönchsbach - Wörth" in Gundelsheim in der Fassung vom ……….. gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gundelsheim, den ....
(Siegel)

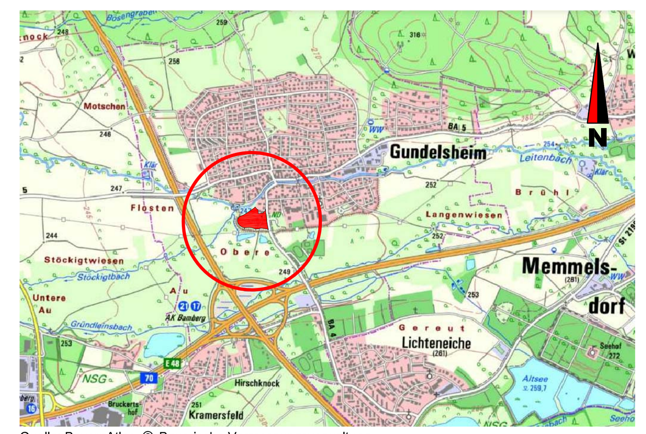
....
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" und die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mönchsbach - Wörth" in Gundelsheim wurden am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lindenstraße" und die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Mönchsbach - Wörth" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gundelsheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Gundelsheim, den ....
(Siegel)

....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
LINDENSTRASSE
UND 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MÖNCHSBACH-WÖRTH
GEMEINDE GUNDELSHEIM
LANDKREIS BAMBERG



Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

BAMBERG, 20.06.2018

ENTWURFSVERFASSER

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de