

Bebauungsplanverfahren mit integriertem Grünordnungsplan

5. Änderung des Bebauungsplans
"Westlicher Rothenbühl - Dorfäcker"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

im Bereich nördlich der Georg-Wolf-Straße und westlich des
Ahornwegs

Begründung

zum Plan vom 17.09.2025

Gemeinde Gundelsheim

5. Änderung des Bebauungsplans "Westlicher Rothenbühl - Dorfäcker" mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet nördlich der Georg-Wolf-Straße und westlich des Ahornweges

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Gundelsheim beabsichtigt durch die Änderung des Bebauungsplanes "Westlicher Rothenbühl - Dorfäcker" das Plangebiet zwischen der Ecke Holunderweg / Ahornweg, nördlich der Grundstücke entlang der Georg-Wolf-Straße und östlich des Friedhofes, als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Die Gemeinde Gundelsheim weist im Vergleich zu ihrer Nachbarkommune Memmelsdorf eine besondere positive Bevölkerungsentwicklung auf. Der fast permanente Geburtenüberschuss sowie der positive Wanderungssaldo von Personen in der Familiengründungsphase haben zu einem Bevölkerungswachstum geführt, das in vielen Regionen Deutschlands und Bayerns nicht der Regelfall ist.

In den vergangenen Jahrzehnten erfolgten daher sukzessive Nachverdichtungen sowie die Aktivierung bislang ungenutzter Flächen. Allein in den Jahren 2018 bis 2020 wurden im Gemeindegebiet 24 Wohngebäude errichtet. Parallel zur Schließung von Baulücken wurden zahlreiche Gebäude im Ortskern saniert. Das Stadtentwicklungskonzept (SEK) der Gemeinde Gundelsheim weist angesichts dieser Tendenz auf eine „weitgehende Ausschöpfung der Baulandpotenziale“ hin. Eine moderate Neuausweisung von rund 0,18 ha Bauland für die weitere Entwicklung erscheint aufgrund der genannten Rahmenbedingungen als gut begründet.

Die bisherige Bedarfsfläche für den Friedhof wurde bereits 2015 durch die dritte Änderung des Bebauungsplans "Westlicher Rothenbühl - Dorfäcker" aufgegeben und soll nun zugunsten der Schaffung von drei weiteren Bauparzellen fortgeführt werden. Der künftige Bedarf an Friedhofsflächen ist durch eine sich verstärkende Tendenz zur flächensparenden Urnenbeisetzung ausreichend gedeckt.

Die neue Bebauung fügt sich in Art und Maß der Nutzung in die städtebauliche Struktur des umgebenden Bestandes ein.

1.2 Art des Verfahrens

Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden. Der Bebauungsplan mit ca. 1.784 m² Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplans gemäß §13a BauGB und kann dementsprechend im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Dort wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. In den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Lage im Gemeindegebiet / Orts- und Landschaftsbild

Das ansteigende Plangebiet liegt südöstlich des zentralen Friedhofs in der Mitte des Gemeindegebiets von Gundelsheim. Es erstreckt sich vom südlichen Ende des Holunderweges und westlich in der Verlängerung des Ahornweges bis an die Nordkante der Grundstücke entlang der Georg-Wolf-Straße. Die städtebauliche Struktur in der direkten Umgebung des Plangebiets ist

durch eine offene Bauweise geprägt. Die Gebäude der Umgebung stehen hangparallel und überwiegend traufständig zur Erschließungsstraße. In Bereichen von Kreuzungen stehen die Kopfgebäude giebelständig, um die Eingangssituation zu markieren.

An das Gebiet grenzt im Westen unmittelbar der Friedhof mit einer neu gestalteten Parkanlage an. Im Osten stehen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit traufständigen Satteldächern. Die Gebäudereihe staffelt sich jeweils leicht versetzt entlang der Topographie am Ahornweg bis zum Abzweig zur parallel verlaufenden Georg-Wolf-Straße im Süden. Unterhalb des Plangebietes befinden sich drei zweigeschossige Wohngebäude mit Zelt- bzw. Satteldächern die zur Georg-Wolf-Straße hin erschlossen sind.

Regionalplanung

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken West (Planungsregion 4) gehört Gundelsheim zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Bamberg. Die vorliegende Planung folgt den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Planungsrechtlicher Bestand

Das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan von 1983 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Es liegt zentral im Gemeindegebiet. Im südlichen und östlichen Anschluss wird ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB.

Vorhandenes Baurecht

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlicher Rothenbühl – Dorfäcker“ vom 09.04.1974, geändert am 19.05.1980 als Bedarfsfläche für den Friedhof festgesetzt. Gegenwärtig besteht deshalb kein Baurecht.

Denkmale/ Nachrichtliche Übernahmen/ Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine derartigen Schutzgüter bekannt. Die nächsten bekannten Bodendenkmale liegen in einer Entfernung von 600 m westlich bzw. 900 m östlich des Plangebietes.

Sollten Bodendenkmale aufgefunden werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sowie unverändert zu belassen.

2.4 Flurstücke

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Flurstückes 391 und der Flurstücke 390/95 und 390/68. Alle von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gundelsheim.

2.5 Art und Maß der Nutzung

Die derzeit extensiv genutzte Wiesenfläche diene als Erweiterungsfläche des Friedhofs.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von Norden über den Holunderweg und von Osten über den Ahornweg erschlossen. Zusätzlich führt, von Süden kommend, ein Gehweg zwischen der Georg-Wolf-Straße und dem Ahornweg entlang der östlichen Grenze des Plangebietes.

In etwa 300 m Entfernung befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr. Der Fahrradverkehr wird auf der vorhandenen Erschließungsstraße geführt.

2.7 Natürliche Grundlage / Bestandsaufnahme und Bewertung

Boden

Die im Planungsgebiet anthropogen überprägten Böden dienen nicht der Entwicklung besonderer Biotope. Der ökologische Wert der Böden ist daher gering bis durchschnittlich. Die anstehenden Böden (lehmiger Ton) bieten eine geringe Versickerungsleistung (Bodenschätzungs - Übersichtskarte Bamberg Nord M 1: 25.000, 1976).

Es sind keine Altlastverdachtsfälle nach Art. 3 BayBodSchG im Altlastenkataster eingetragen. Weder Altlastverdachtsflächen noch Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen sind bekannt.

Wasser

Der maßgebende Grundwasserleiter besteht aus Sandsteinkeuper mit Trias, ungegliedert überdeckt durch Feuerletten. Die Grundwassergleichen liegen bei etwa 245,0 m ü. NN (Hydrogeologische Karte 1:100.000; Bodeninformationssystem Bayern, Dezember 2013). Die Topografie liegt zwischen 254,0 m ü NN und 260,0 m ü NN. Somit kann der Flurabstand (also der Höhenunterschied zwischen Erdoberfläche und Grundwasseroberfläche) von 8 m als ausreichende bewertet werden.

Aus der Erfahrung mit Bauvorhaben im Umfeld sowie aufgrund der Topografie und der anzunehmenden Bodenbeschaffenheit wird die Ausführung der Keller als wasserundurchlässige Wanne empfohlen.

Flora / Fauna

Die bestehende Fläche ist eine Grünfläche; Sie ist im Bebauungsplan von 1980 als Bedarfsfläche für die Erweiterung des Friedhofs dargestellt.

Die extensive Wiesenfläche beheimatet eine Mischung von Gewöhnlicher Schafgarbe, Weißem Labkraut, Ackerwinde, Hirtentäschel, Breitwegerich, Klee, Löwenzahn, Zypressen Wolfsmilch, Luzerne, Hornklee, Wiesen Pippau und Kriechendem Hahnenfuß zusammen.

Insgesamt hat der Vegetationsbestand im Plangebiet eine durchschnittliche **bis** niedrige Biotopausstattung und erfüllt keine besondere Funktion für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund der Artenzusammensetzung des Vegetationsbestands wird auf der Fläche mit einem Vorkommen von weit verbreiteten Tierarten gerechnet.

Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen sind nicht betroffen.

Erholung

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet befindet sich die neu gestaltete Parkanlage am Friedhof. Sie dient auch als Erholungsfläche und schließt an das Plangebiet an. Für die Zukunft ist eine Nutzung als Friedwald vorgesehen. Ihre Erholungsfunktion wird durch die Schaffung von Gärten und die Ergänzung zusätzlicher Wegeverbindungen gestärkt.

Klima

Die lokalklimatischen Verhältnisse sind größtenteils durch die umliegende lockere Bebauung geprägt. Der hohe Vegetationsbestand am Friedhof wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Die

geplante Maßnahme hat aufgrund der geringen Gesamtfläche keinen nennenswerten negativen Einfluss auf den Luftaustauschprozess im Siedlungsgebiet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2.8 Vorbelastungen

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Bedarfsfläche des Friedhof und der umgebenden allgemeinen Wohnnutzung bestehen keine nennenswerte Hinweise auf eine Vorbelastungen.

Am nahegelegenen Friedhof kann es bei Beerdigungen und Prozessionen zu Glockengeläut und ggf. Musik kommen. Diese sind Einzelereignisse und charakteristisch für das dörfliche Zusammenleben.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine über die Orientierungswerke der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinausgehenden Belastung durch Immissionen vor.

2.9 Versorgung und Erholung

In fußläufiger Entfernung von rund 150 m Metern liegt ein großzügig ausgestatteter Kinderspielfeld. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind in rund 600 m Gastronomie und Einzelhandel mit einem vielfältigen Angebot für den täglichen Bedarf.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sowie die Gemeindebücherei finden sich in etwa 700 m Entfernung.

Ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeitflächen liegt zentrumsnah im Übergang zur Kulturlandschaft am südlichen und nördlichen Ortsrand. Für ein übergeordnetes Angebot an Freizeit- und Erholungsflächen besteht Anschluss an einen Radwanderweg des Landkreis Bamberg sowie des Wanderwegenetz durch den Zückshuter Forst.

3. Planungsziel und städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan folgt dem übergeordneten Planungsziel der Innenentwicklung auf einer nicht mehr als Friedhofserweiterung benötigten Brachfläche im zentralen Innenbereich der Gemeinde Gundelsheim. In Anbetracht der Lage und Größe des Plangebiets entsprechen die drei Baurechte einer organischen Ortsentwicklung.

Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Der Flächennutzungsplan kann dementsprechend gemäß § 13a Abs.2 Ziff. 2 BauGB angepasst werden.

3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet liegt mittig im Gemeindegebiet. Die städtebauliche Struktur in der direkten Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die drei neuen Baurechte setzen das Maß der Nutzung in dem angrenzenden Wohngebiet fort und werden als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,7 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl

entspricht der Empfehlung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der Geschossigkeit der umliegenden Bebauung und liegt daher unter der in der BauNVO empfohlenen Obergrenze. Durch die Reduzierung der Geschossfläche wird auch ein gestufter Übergang zur westlich angrenzenden Park- und Friedhofsfläche geschaffen.

Geschossigkeit

Die zwei neuen Baukörper fügen sich als Einzel- bzw. Doppelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen in die prägende Bau- und Nutzungsstruktur des umgebenden Wohngebiets ein. Sie werden mit einer Wohneinheit je Gebäude, bzw. einer Wohneinheit je Haushälfte festgesetzt.

Dächer

In ihrer Höhenentwicklung, Ausrichtung und Dachform orientieren sich die neuen Wohngebäude ebenfalls am prägenden Gebietscharakter und den in der Umgebung vorherrschenden Dachformen: Sattel- und Zeltdach.

Dementsprechend ist bei eingeschossiger Bauweise auch eine steilere Dachneigung zulässig als bei zweigeschossiger Bauweise. Gauben sind aufgrund der Geometrie der Dachflächen beim Bau eines Satteldachs zulässig und gewährleisten eine zweckmäßige Nutzung des Dachgeschosses.

3.2 Bauweise

Die im umgebenden Baugebiet vorzufindende geordnete städtebauliche Entwicklung in offener Bauweise wird durch die Schaffung von drei neuen Baurechten fortgesetzt.

Die Ausrichtung und die zurückgesetzten Baugrenzen der drei neuen Baukörper beziehen sich auf dieses charakteristische Erscheinungsbild sowie die vorherrschenden Gebäudefluchten und Raumkanten. Zugleich entstehen durch die Planung gut besonnte Gärten.

Bauweise Typ A

Das Gebäude im westlichen Baufeld wird in ein- oder zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 15° bis 25° als Zeltdach, bzw. 22° bis 45° als Satteldach ausgebildet. Die maximale Firsthöhe von 7,25 m bemisst sich von der Oberkante der Erschließungsstraße bis zur Oberkante des Firstes. Sie wird mittig an der Baufensternordseite gemessen.

Aufgrund der Geländeneigung nach Süden ergibt sich zwischen der Erschließungsstraße und der nördlichen Kante des Baufensters ein Höhenunterschied von etwa 1,5 m. Bei der Berechnung der Firsthöhe ist dieser Höhenversatz entsprechend zu berücksichtigen.

Die Höhe und Dachform entspricht dem städtebaulichen Leitgedanken, den westlichen Abschluss der Bebauung in Verlängerung des Ahornweges, gegenüber der Parkanlage am Friedhof und der Kapelle zurücktreten zu lassen.

Dachgauben sind nur bei der Errichtung eines Satteldaches zulässig.

Bauweise Typ B

Die Gebäude im östlichen Baufeld werden in zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 22° bis 40° ausgeführt. Die maximale Firsthöhe von 9,0 m bemisst sich ebenfalls von der Oberkante der Erschließungsstraße bis zur Oberkante des Firstes. Sie wird gleichsam mittig an der Baufensternordseite gemessen. An dieser Stelle ergibt sich aufgrund der Geländeneigung nach Süden zwischen der Erschließungsstraße und der nördlichen Kante des Baufensters ein Höhenunterschied von rund 1 m.

Die Errichtung von Dachgauben ist zulässig.

Die festgesetzte Bauweise schreibt das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung, insbesondere der Bebauung am Ahornweg, nach Westen hin fort.

Firstrichtung

Der für das Baugebiet typischen hangparallelen Firstausrichtung folgend, werden die Hauptfirste bei der Errichtung von Satteldächern in West-Ost-Richtung ausgeführt.

Nebenanlagen

Zur Vermeidung zusätzlicher Oberflächenversiegelung wird die Errichtung genehmigungspflichtiger Nebenanlagen außerhalb der Baufenster ausgeschlossen.

Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 10 % jeweils in der Länge und Breite des Baurechts ist zulässig, sofern die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte eingehalten werden.

3.3 Gestaltung

Um ein homogenes Erscheinungsbild der entstehenden Neubauten sowohl zueinander als in Bezug zu der umgebenden Bebauung zu gewährleisten, sind die Doppelhäuser einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Dacheindeckung und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Das zuerst errichtete Gebäude bestimmt die Maße für die zweite Doppelhaushälfte.

3.4 Verkehrsflächen, Stellplätze

Das Plangebiet ist mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln gut erreichbar. Erschlossen werden die neuen Baurechte über den Ahornweg.

Zur Ermittlung der Anzahl der Stellplätze für den ruhenden Verkehr gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gundelsheim. Diese sieht für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vor.

Eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen stehen im Straßenraum östlich des Friedhofes und im direkten Anschluss nördlich des Plangebietes zur Verfügung.

Eine öffentliche Fußwegeverbindung besteht zwischen der Georg-Wolf-Straße und dem Ahornweg.

Die technische Ver- und Entsorgung des Baugebiets schließt an bestehende Leitungen an. Für den Anschluss an das Trennsystems wurde in der Georg-Wolf-Straße ein neuer Regenwasserkanal errichtet.

Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind in abweichender Bauweise als Grenzbebauung oder im Anschluss an Gebäude auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Um die städtebaulich beabsichtigten Sichtbeziehung, die bereits Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans von 1974 ist, in Verlängerung des Ahornweges zu erhalten und zugleich einer baulichen Verdichtung in unmittelbarer Nähe zu der öffentlichen Parkanlage entgegenzuwirken, gilt die genannte Festsetzung nicht für die Grundstücksgrenzen entlang der Parkanlage.

3.6 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, eine möglichst gute Integration des Baugebiets in die bestehende Landschafts- und Siedlungsstruktur zu erreichen.

Die geplanten Gartenflächen nehmen die Größe und Ausrichtung der bestehenden Gärten auf. Sie bieten durch ihre Größe und Lage eine wirksame Grundstruktur für einen artenreichen Garten mit Schutz- und Erholungsfunktion.

Abgrabungen

Aufgrund des leicht abschüssigen Geländes können Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,0 m für die Erschließung und Gründung als Ausnahme zugelassen werden.

Einfriedungen

Im Bereich der Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Schnitthecken aus Laubgehölzen und Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante zulässig. Mauern sind als Einfriedungen aus ökologischen und räumlichen Gründen unzulässig.

An allen weiteren Grundstücksgrenzen sind Laubhecken bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über Geländeniveau zulässig.

Alle Hecken und Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren

Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

Oberflächenversiegelung

Zum Erhalt der ökologischen Vielfalt und als Beitrag zum Klimaschutz sind Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen etc. auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig. Befestigungen, wie Asphaltierungen und Betonierungen von Flächen sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung und damit der Versiegelungsgrad wird sich in der Planung vom derzeitigen Bestand unterscheiden. Wertgebende Vegetationsbestände sind nicht betroffen.

Die bestehende Vorbehaltsfläche für den Friedhof wird mit drei Einfamilienhäusern mit großzügigen Gärten belegt. Durch das Pflanzen von standortgerechten Pflanzen in den Gärten wird die Durchgrünung der Ortsmitte und die Artenvielfalt gefördert. Demnach sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen erforderlich.

Zum Schutz des Oberbodens ist im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen der Oberboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Der Boden soll für notwendige Erdarbeiten im Planungsgebiet zu nutzen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gem. Art. 7 BayBO gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist in allen privaten Baugrundstücken je angefangene 300 m² nicht überbauter Fläche ein mittelgroßer, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität: Hst, 3xv, m.Db., StU 14-16, Artenauswahl siehe Pflanzliste

Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser, sollte möglichst an Ort und Stelle versickern, da unter anderem der rasche, unverzögerte Regenwasserabfluss von befestigten Flächen die Hochwasserspitzen kleiner Fließgewässer verschärft. Aufgrund von anstehenden Tonböden ist jedoch mit einer eingeschränkten

Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit sollte vor Baubeginn durch entsprechende Bodenuntersuchungen geprüft werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es nicht vor Ort versickert, im Trennsystem auf privaten Grund in den neuen öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Bei einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen in den Untergrund nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) werden die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet.

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) mit einem Fassungsvermögen von etwa 3 m³ bis 6 m³ anzulegen. Der Überlauf wird, soweit möglich, zur Versickerung gebracht, oder an das Trennsystem angeschlossen.

Im Gemeindegebiet soll die vorhandene Qualität der Freiräume und Straßen in ihrer Wirkung als Gesamtraum erhalten und verbessert werden. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

Pflege und Unterhaltung der Freiflächen

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Dachbegrünung

Im Sinne des Klimaschutzes sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5 Grad extensiv, pflegearm und niedrig, beispielsweise mit Sukkulente oder Gräsern, zu begrünen.

3.7 Immissionsschutz

Haustechnische Anlagen wie z.B. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen etc. müssen dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechen. Sie sind möglichst abgeschirmt zur Nachbarbebauung, bzw. zu Nachbargrundstücken aufzustellen. Für die Beurteilung gelten die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

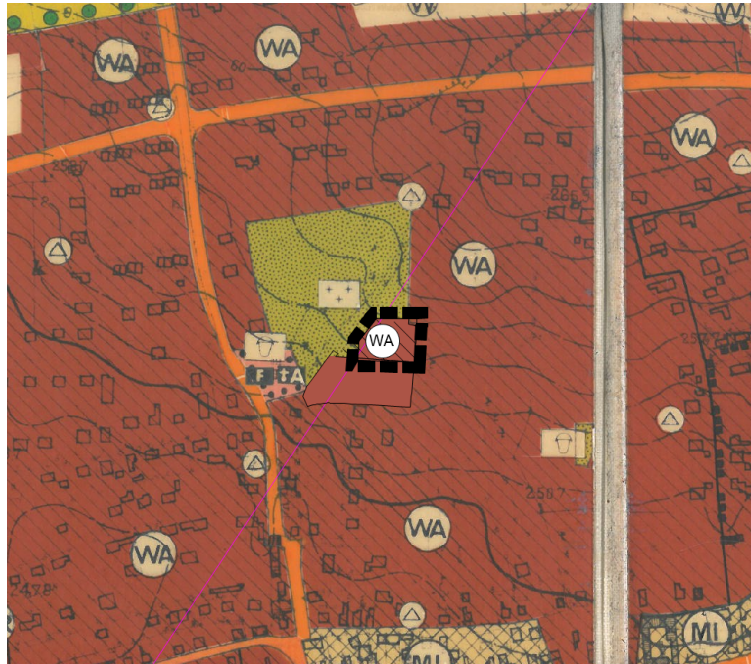
3.8 Klimaschutz

Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Vorhaben so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nachdem die Nutzungsänderung in ein allgemeines Wohngebiet nicht der Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen würde, ist eine entsprechende Anpassung erforderlich.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2, Ziff. 2 BauGB.



Auszug aus dem FNP mit Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB

5. Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplans östlich des Friedhofs im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2, Ziff. 2 BauGB) angepasst werden.

Die Versorgung durch öffentliche und private Infrastruktur ist durch die bestehende Infrastruktur gewährleistet. Für den Anschluss an das Trennsystems ist ein Anschluss an den Regenwasser- und Schmutzwasserkanal in der Georg-Wolf-Straße vorhanden.

Das neue Wohnbaugebiet ist durch seine Lage, Struktur und Ausstattung insbesondere auf Familien und jüngere Paare ausgerichtet.

6. Zusammenfassende Erklärung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend ist keine zusammenfassenden Erklärung erforderlich.

Anlagen:

Pflanzenliste, FNP

Bamberg, 17. September 2025

Dipl.-Ing. Franz Ullrich
Architekt und Stadtplaner

Auftragnehmer

plan&werk Büro für Städtebau und Architektur, Schillerplatz 10, 96047 Bamberg

Anlagen

1. Pflanzenliste

Artenliste für Gehölzpflanzungen

Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten

Obstbäume in den Hausgärten,

Pflanzqualität: Hst, 3xv, m.B.; StU 16-18

Juglans regia	- Walnuss
Malus domestica	- Apfel in Sorten
Prunus avium	- Kirsche in Sorten
Prunus domestica	- Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	- Birne in Sorten

Laubbäume d.h. mittelgroße Bäume,

Pflanzqualität: Hst, 3xv, m.B.; StU 16-18

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche

Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: Hst, 3xv, m.B.; StU 16-18

Malus sylvestris	- Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	- Gefüllte Vogel-Kirsche

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

hier nach Möglichkeit je Schnitthecke nur eine Gehölzart

Acer campestre	- Feld-Ahorn (Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	- Hainbuche (Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus *	- Pfaffenhütchen
Forsythia europea	- Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	- Liguster (Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	- Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia	- Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Flieder
Viburnum lantana *	- Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

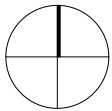


Gemeinde Gundelsheim
Anpassung an den Flächennutzungsplan
gem. § 13a BauGB Abs. 2 Ziff. 2

Gemeinde Gundelsheim
Karmelitenstraße 11
96163 Gundelsheim



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 : 5.000
17. September 2025

"Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker"
(5. Änderung)