

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gundelsheim erlässt insbesondere aufgrund § 9 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie Art. 4 Abs. 2 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) und des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der jeweils wirksamen Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes "Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker (5. Änderung)" treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker" vom 09.04.1974, die "2. Änderung Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker" vom 19.05.1980, die "3. Änderung Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker" sowie die "4. Änderung Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker" außer Kraft.

FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß in Typen A und B Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden bis zu dem durch die Zahl der notwendigen Stellplätze bestimmten Maß, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 in den Typen A und B.
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl als Höchstmaß in Typ A
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß in Typ B
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zwingende Zahl der Vollgeschosse
WE	Pro Wohngebäude in Typ A ist eine Wohneinheit zulässig Pro Haushälfte in Typ B ist je eine Wohneinheit zulässig
— — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
• • • •	Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
E, D	Einzelhaus, Doppelhaus

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB, §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

SD, ZD	Satteldach, Zeltdach
Typ A	zweigeschossige Bauweise 15° bis 25° bei Zeltdach und 22° bis 45° bei Satteldach, max. Firsthöhe 7,25 m, gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße (259 m ü. NN) bis zur Oberkante First; Baufensterordnungsseite mittig Dachgauben sind nur bei Satteldach zulässig
Typ B	zwingend zweigeschossige Bauweise 22° bis 40°, max. Firsthöhe 9,0 m, gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße (259 m ü. NN) bis zur Oberkante First; Baufensterordnungsseite mittig Dachgauben sind zulässig
↔	Hauptfirstrichtung bei Satteldach zwingend
— — — —	Baugrenze
Nebenanlagen	Genehmigungspflichtige Nebenanlagen außerhalb der Baufenster sind unzulässig.
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. GESTALTUNG

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Gestaltung Doppelhäuser sind einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Traufhöhe, Dacheindeckung und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Das zuerst errichtete Gebäude bestimmt die Maße für die zweite Doppelhaushälfte.

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— — — —	Straßenbegrenzungslinie
■	Straßenverkehrsfläche

Garagen, Carports, Stellplätze Garagen, Carports und Stellplätze sind in abweichender Bauweise als Grenzbebauung oder im Anschluss an Gebäude auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenzen entlang der Parkanlage.

Stellplätze Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gundelsheim sind für jede Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten.

5. GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Abgrabungen/ Aufschüttungen	Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,0 m können als Ausnahme zugelassen werden.
Einfriedigungen	Im Bereich der Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind Einfriedigungen als Schnitthecken aus Laubgehölzen und senkrechte Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Straßenoberkante zulässig. Mauern sind als Einfriedigungen nicht zulässig. An sonstigen Grundstücksgrenzen sind Laubhecken bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über Geländeneiveau zulässig. Alle Hecken und Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen.
Oberflächenversiegelung	Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig. Befestigungen, wie Asphaltierungen und Betonierungen von Flächen sind nicht zulässig.
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	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.
Pflege/Unterhaltung	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	Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5 Grad sind extensiv zu begrünen. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenze
	z.B. 378/1
	Flurnummer
	Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
	Höhenlinien (Aufmaß Ingenieurbüro geotech janka; 02/2025)
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Bestehende Einteilung der Straßenverkehrsfläche
	Bestehende Friedhofsfläche
	Leitungsbestand Regenwasser
	Leitungsbestand Schmutzwasser
	Maße in Metern
	2,0

Nutzungsschablone:	Haustyp
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Dachform	Dachneigung

Schutz des Oberbodens 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.

Grundwasser- und Versickerung Das anfallende Oberflächenwasser, sollte möglichst an Ort und Stelle versickern. Aufgrund von anstehenden Tonen ist mit einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Diese sollte durch den Bauherren vor Baubeginn durch entsprechende Bodenuntersuchungen geprüft werden.

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 gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Bebauung Es wird empfohlen bei einer Bebauung des Geländes eine objektbezogene Baugrunderkundung durchzuführen. Die Bauwerke sind gegen eventuell auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B. durch wasserdichte Wannen).

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.

Pflanzliste Eine Artenliste mit Pflanzempfehlungen liegt im Anhang der Begründung bei.

Denkmalschutz Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951 / 4095-0 anzuzeigen sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Gundelsheim hat in der Sitzung vom 23.07.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 17.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2025 bis 28.11.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2025 bis 28.11.2025 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gundelsheim hat mit Beschluss vom 17.12.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2025 als Satzung beschlossen.

Gundelsheim, den Gemeinde Gundelsheim

.....
Jonas Merzbacher
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gundelsheim, den Gemeinde Gundelsheim

.....
Jonas Merzbacher
Erster Bürgermeister

Die Regierung von Oberfranken wurde mit Schreiben vom über das Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes unterrichtet.



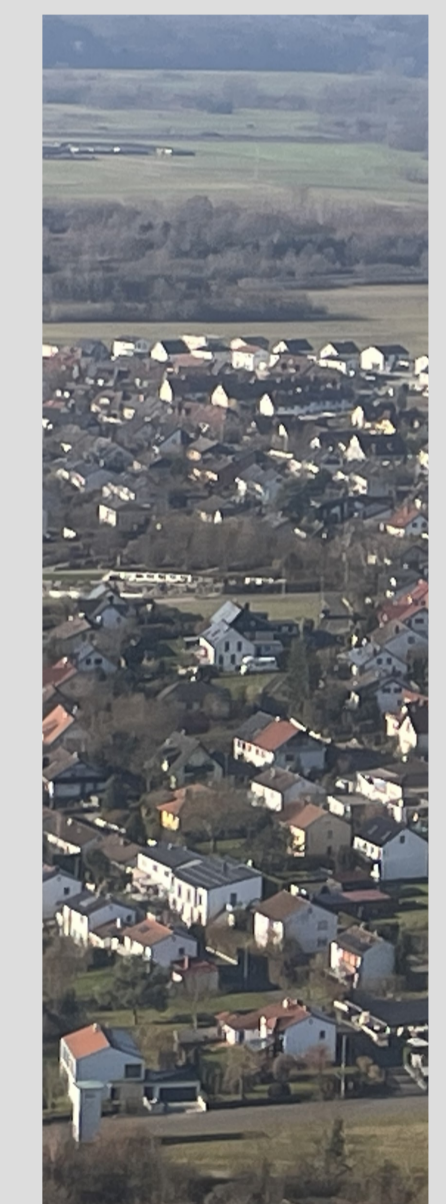
GEMEINDE GUNDELSHEIM

Bebauungsplanänderung

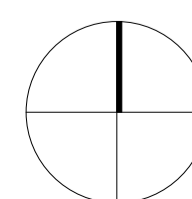
mit integriertem Grünordnungsplan für den Bereich nördlich der Georg-Wolf-Straße und östlich des Friedhof

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Gemeinde Gundelsheim
Karmelitenstraße 11
96163 Gundelsheim



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



Maßstab 1 : 500
17. Dezember 2025

"Westlicher Rothenbühl-Dorfäcker" (5. Änderung)