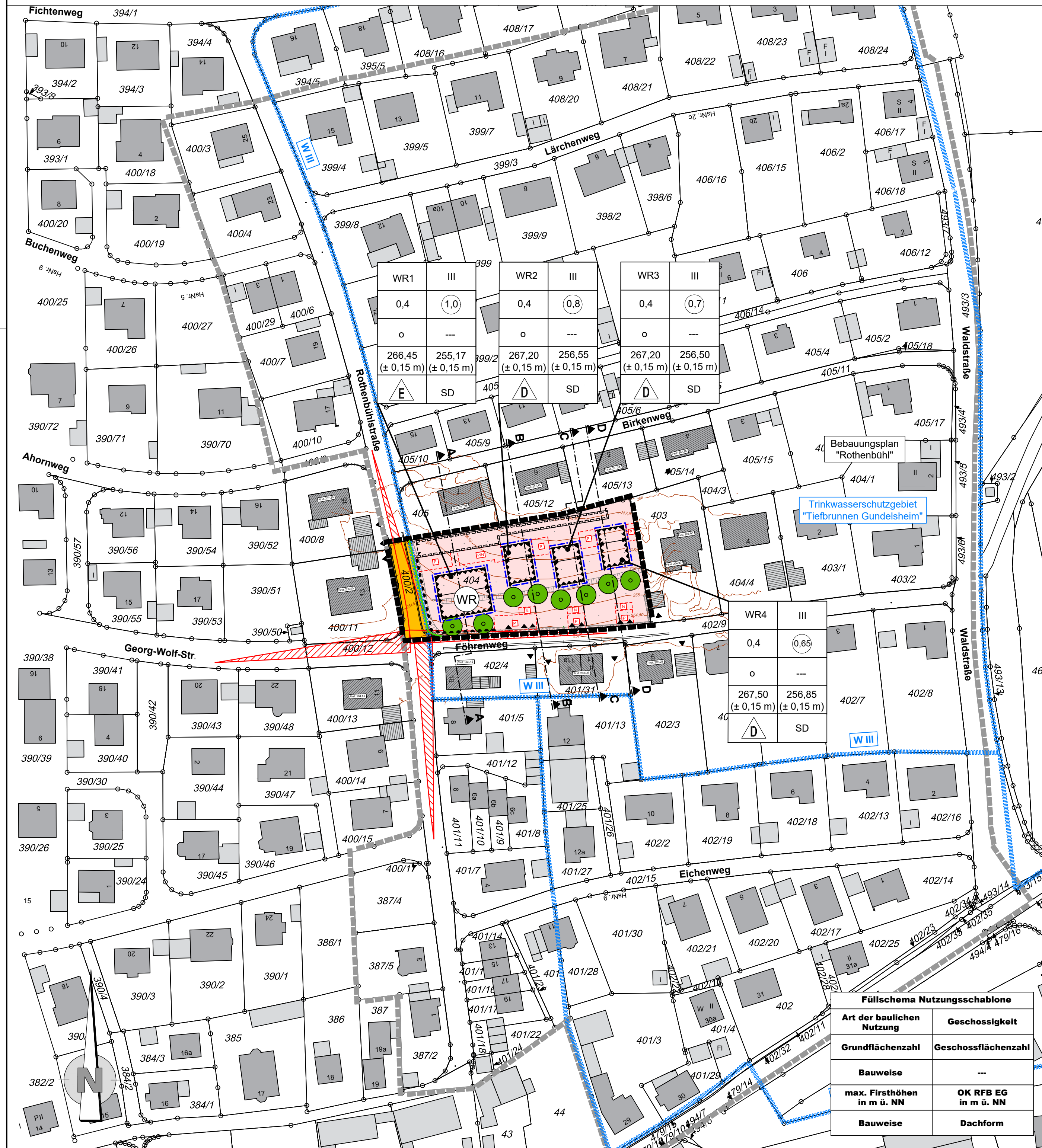




# Gemeinde Gundelsheim

## 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 Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P) ausgearbeitete 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) "Rothenbühl" in der Fassung vom xx.xx.2022 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) 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
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: "WR1": Nur ein freistehendes Einzelhaus (E) zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
4. Verkehrsflächen: Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 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
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)
1.2.1 Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. III VG zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
1.2.2 Die max. zulässige Hauptgebäudefirsthöhe (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)

- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
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)
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)
1.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen: Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegung 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 kleinkroniger, standortgerechter, stadtklima-resistenter Laubbau mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand)
1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen: Auf den gekennzeichneten Teilflächen am Nordrand des Grundstückes Fl.-Nr. 404 (Gmkg. Gundelsheim) werden jeweils mit Leitungsrechten (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 Rettungsdienstes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
1.7.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten, auf Privatgrund liegenden Bereichen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen (Flächen für Sichtreiecke) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.7.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten, auf Privatgrund liegenden Bereichen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen (Flächen für Sichtreiecke) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
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
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)
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)
2.2.1 Fassaden-Wandgestaltung: Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün) ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.3 Einfriedungen: Grenzständige Einfriedungsmauern sind allgemein unzulässig

- 2.6 Beleuchtung: Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeäußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig
2.7 Textliche Hinweise: 2.7.1 Allgemeine Hinweise: Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Bau- und Denkmalschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Atlas- und -listen), 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
2.7.2 Maß der baulichen Nutzung, Mauerhöhen: Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffer 1.2.3 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländemaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Wohn-/Hauptgebäude nachzuweisen
2.7.3 Abstandsflächen: Für die Bereiche "WR1" bis "WR3" gelten die Regelvorgaben gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO
2.7.4 Artenschutzrechtliche Belange: Die in Kap. 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen
2.7.5 Immissionsschutz: Beim Betrieb einer haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) ist am möglichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) ein Teilbeurteilungspegel 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
2.7.6 Sonstige Satzungen: Das gemeindliche Satzungsrecht (u. a. Entwässerungssatzung, Stellplatzsatzung) ist zu beachten
2.7.7 Gesetze, Richtlinie, 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
V. ZEICHNERISCHE HINWEISE: 1. Vorhandene Haupt-/Nebengebäude gem. amtlicher digitaler Flurkarte (DFK)
2. Vorhandene Grundstücksgrößen mit Flurnummern gem. DFK
3. Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
4. Höhenschichtlinien (gem. Bestandsvermessung H & P)
5. Urgelände (gem. Bestandsvermessung H & P)
6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit beiderseits V = 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
7. Bemaßung/Maßkette
VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: 1. Führung Systemschnitte (s. Anlage 1 zur Planbegründung)
2. Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne
3. Trinkwasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Gundelsheim" (mit Angabe Schutzzonen)



Übersichtsplan (genordet, ohne Maßstab)
HALLSTADT (239 Pfarrk)
Lichteneiche (251)
Gundelsheim
Bösengraben, Steinichtknock, Stöckigbach, Gundelsins, Bemberg, AK, Waldstraße, Birkenweg, Eichenweg, Georg-Wolf-Str., Buchenweg, Ahornweg, Fichtenweg, Lärchenweg, Waldstraße

## Gemeinde Gundelsheim 4. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Rothenbühl"

Table with 2 columns: Entwurfsverfasser (Höhnen & Partner) and Vorentwurf (16.03.2022). It contains a list of 10 numbered entries detailing the planning process, public participation, and the final decision on the plan change.

Größe: 1.135 x 516 mm G:\GUNT10\Bauleitplanung\Bebauungsplan2022-06-01-Unterlagen\_EW\_BB\_P\_EW\_BB\_P\_EW.dwg