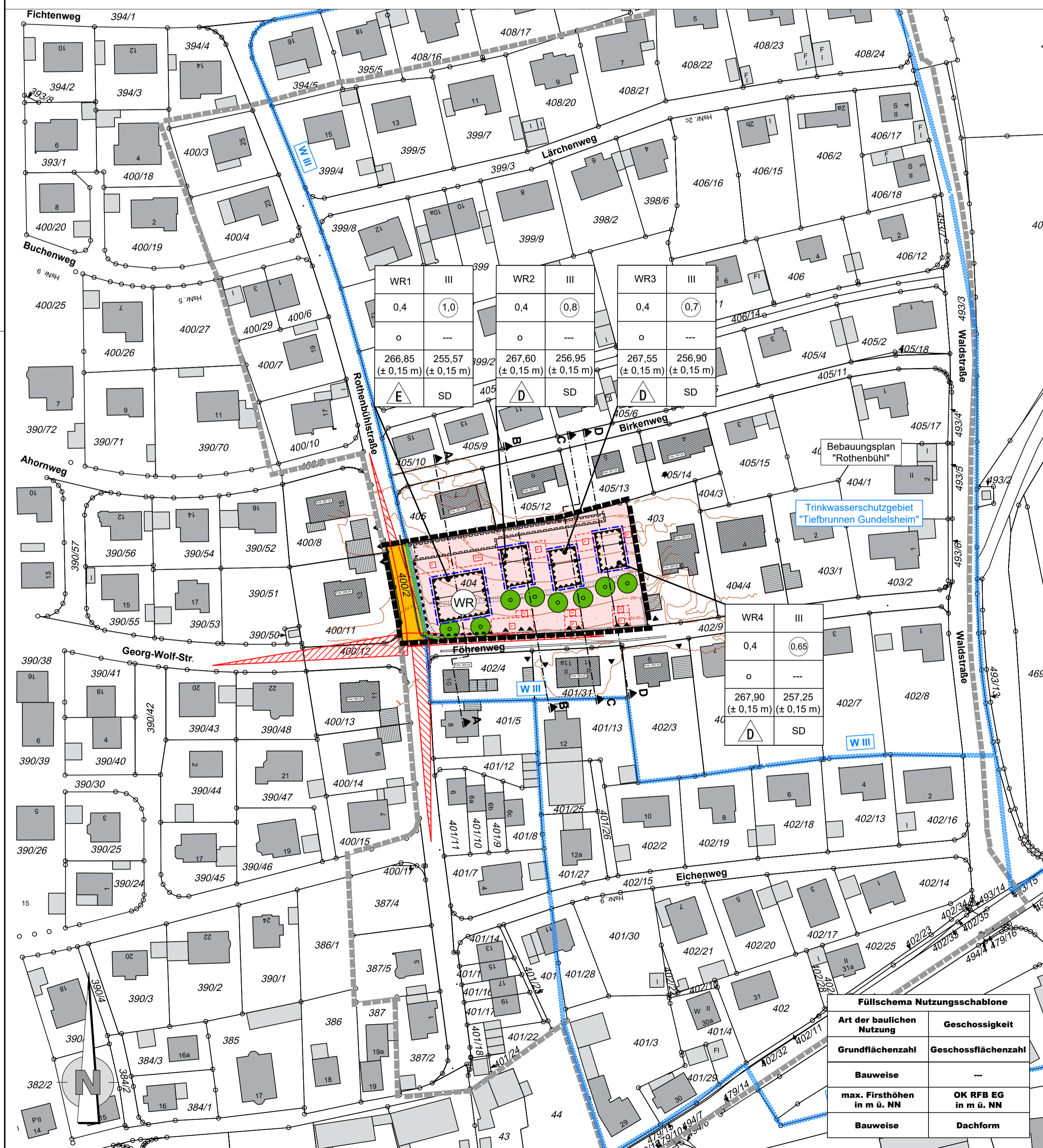




Gemeinde Gundelsheim

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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Reines Wohngebiet ("WR1" - "WR4"), § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 2 BauNVO
z. B. 0,4
Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
III
Max. drei (III) Vollgeschosse (VG) zulässig, § 20 Abs. 1 BauNVO
"WR1": Nur ein freistehendes Einzelhaus (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
"WR2" - "WR4": Jeweils nur ein freistehendes Doppelhaus (D) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenzen, § 23 Abs. 3 BauNVO
Wohn-/Hauptgebäudeorientierung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
"WR1": Nur ein freistehendes Einzelhaus (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
"WR2" - "WR4": Jeweils nur ein freistehendes Doppelhaus (D) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO
Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenzen, § 23 Abs. 3 BauNVO
Wohn-/Hauptgebäudeorientierung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- 4. Verkehrsflächen**
Öffentliche (öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Einfahrtbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
Grundstücksein- bzw. Ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
Bereich ohne Gartentüren/-tore, Grundstücks-, Garagen-, Stellplatz-, Carportzufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 5. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Nl), Stellplätze, Carports und/oder Garagen (P) und Gemeinschaftsanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit beiderseits 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein "Reines Wohngebiet" ("WR1" - "WR4") gemäß (gem.) § 3 Abs. 1 - 3 BauNVO. Im Bereich "WR1" sind max. 9 Wohneinheiten ("Wo") zulässig, in den Bereichen "WR2" bis "WR4" je Doppelhaushälfte jeweils nur 1 "Wo".
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
Die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die max. zulässige GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO im Bereich "WR1" wird mit 1,0 festgesetzt, im Bereich "WR2" mit max. 0,8, im Bereich "WR3" mit max. 0,7 und im Bereich "WR4" bis max. 0,65.
 - 1.2.2** Je Wohn-/Hauptgebäude sind max. III VG zulässig. In den Bereichen "WR2" bis "WR4" darf das Erdgeschoss (EG) jeweils als "split level" ausgeführt werden.
 - 1.2.3** Die max. zulässige Hauptgebäudefirsthöhe (jeweils ± 0,15 m) im Bereich "WR1" wird mit 266,85 m über (ü.) Normal Null (NN) festgesetzt, im Bereich "WR2" mit 267,80 m ü. NN, im Bereich "WR3" mit 267,65 m ü. NN und im Bereich "WR4" mit 267,90 m ü. NN. Die Höhenlage der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) EG des Wohn-/Hauptgebäudes im Bereich "WR1" wird mit 255,57 m ü. NN (± 0,15 m) fest-

Füllschema Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	---
max. Firsthöhen in m ü. NN	OK FFB EG in m ü. NN
Bauweise	Dachform

- setzt. Die OK FFB EG des Doppelhauses im Bereich "WR2" darf ein Maß von max. 256,95 m ü. NN (± 0,15 m) nicht überschreiten, im Bereich "WR3" ein Maß von max. 256,90 m ü. NN (± 0,15 m) und im Bereich "WR4" ein Maß von max. 257,25 m ü. NN (± 0,15 m).
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Bereich "WR1" nur die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses (E) und in den Bereichen "WR2" bis "WR4" jeweils nur die Errichtung eines freistehenden Doppelhauses (D) zulässig. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO festgesetzten Hauptgebäudefirstrichtungen sind einzuhalten.
 - 1.3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Im Bereich "WR1" dürfen diese im Westen und Süden jeweils nur durch Balkone bis max. 2,0 m überschritten werden. Die Balkonaußenkanten müssen hierbei jedoch zu den/den vorderen Grundstücks-grenze(n) einen Abstand von mindestens (mind.) 3,0 m einhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen (N) gem. § 14 BauNVO (z. B. Mülleinhäuser, Fahrradüberdachungen, Garten-/Gerätehäuser) sowie von Stellplätzen, Carports und/oder Garagen (P) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür besonders gekennzeichneten Bereiche (hier sind Lagerversteckungen bis max. 2,0 m zulässig) zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 1.4 Verkehrsflächen**
In den gekennzeichneten und mit der grünen SBL umgrenzten Bereichen werden öffentl. Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der SBL bzw. der vorderen Grundstücksgrenze(n) ist die Errichtung priv. Stellplätze, Carport- und/oder Garagen-ein-/ausfahrten sowie priv. Gartentüren/-tore unzulässig.
 - 1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
 - 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 je mind. ein standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand), im Bereich "WR1" mind. zwei Laubbäume der Qualität. Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückergrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölzer mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch Insektenweide-/nährgehölzige Bedeutung/Funktion zukommt.
 - 1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - 1.7.1** 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-/Fahrradrechte zu Gunsten der Feuerwehr und des Rettungswesens.
 - 1.7.2** Für die auf Privatgrund liegenden Sichtdreieckflächen gilt: Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Stapel, Häufen) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der FOK des Föhrenweges bzw. der Rothenbühlstraße jeweils an der vorderen Grundstücksgrenze zulässig. Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der FOK des Föhrenweges bzw. der Rothenbühlstraße jeweils an der vorderen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronensatz mind. 1,80 m über der FOK des Föhrenweges bzw. der Rothenbühlstraße jeweils an der vorderen Grundstücksgrenze liegt.
 - 1.8 Immissionsschutz**
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zu öffnende/nicht zu öffnende Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 mind. gem. Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" in Kombination mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen herzustellen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenschwingung des Gebäudes bzw. durch die Abschirmung vorgelagerter Fremdgebäude die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 für ein "WR" sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit eingehalten werden.
- 2. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen**
 - 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. Die konkret von dem hier zulässigen Doppelhaus einzuhaltenden Abstände werden durch die Baugrenzen definiert.
 - 2.2 Dachgestaltung**
Wohn-/Hauptgebäude und Nebenanlagen (inkl. Garagen, Carports) sind mit einem Satteldach (symmetrisch, asymmetrisch, versetzt, gegenläufig) auszuführen. Im Bereich der Nebenanlagen (inkl. Garagen, Carports) ist auch das Flach- und/oder das Pultdach zulässig. Flachdächer sind dann flächig mind. extensiv (z. B. mittels Sedum-Anspritzbegrünung/Sedum-Sprossensaat) zu begrünen. Dachendeckungen sind mit rot- od. grau- bis schwarzgetöntem, nicht glänzendem (z. B. glasiertem) Material auszuführen. Metalldachendeckungen jeder Art sind allgemein unzulässig.
 - 2.2.2** Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.
 - 2.3 Fassaden/Wandgestaltung**
Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signaviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perifarben sowie die Verwendung spiegelfender/reflektierender Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.2.2 gilt hier analog.
 - 2.3.2** Vogelschlag ist zu vermeiden/minimieren (z. B. durch die Vermeidung großflächiger, ungliederter Glasfronten, durch das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber matterter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), durch die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenverkleidungen, durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Überkfenster). Die Verwendung sog. "Bird - Sticker" (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig.
 - 2.3.3** Stützwände ab einer sichtbaren Wandhöhe von 0,75 m sind dauerhaft flächig zu begrünen, sofern es sich nicht um lose geschichtete Natursteinmauerwerk (z. B. Trockenmauern) handelt. Die Begrünungsart kann frei gewählt werden.
 - 2.4 Einfriedungen**
 - 2.4.1** Grenzständige Einfriedungsmauern sind allgemein unzulässig. Einfriedungssockel sind nur entlang der SBL bzw. der vorderen Grundstücksgrenze(n) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: FOK der SBL vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sockel). An allen übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m aufweisen (unt. HBP: FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante Einfriedung).
 - 2.4.2** Grenzständige Einfriedungen (inkl. Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. an der SBL vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Einfriedung) nicht überschreiten. Ergänzend sind die Vorgaben gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.8.2 zu beachten. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufliegen. Grenzständige Sichtschutzsicherungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnenschirme, Gabeln) sind nur im Bereich von Terrassen, Sitzplätzen/-flächen, Freisitzen und Ruhebereichen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. an der SBL vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sichtschutz-

- 2.5 Nicht überbaute Flächen**
Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (z. B. Grundstückszufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Müllagerung) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, sicherfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Spilltuffen, wassergeb. Bauweisen). Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Zierkies-, Splitt- und/oder Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist die Herstellung von für Flora/Fauna relevanten, wertvollen "Extremstandorten" (z. B. Alpinum) und sonstiger Trocken-/Magerflächen, von Sandspielflächen, Fallschutzbereichen von Spielgeräten und von Traufstreifen.
 - 2.6 Beleuchtung**
Eine nur optisch - ästhetische Zwecke (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Gebäudeaußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung i. S. der Beleuchtung von Terrassen, Hauseingängen und Stellplätzen. Für diese Art von Beleuchtung sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden. Gleiches gilt für die mit dem künftigen Fahrverkehr entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes verbundene Beleuchtung gegenüber den nördlich/östlich benachbarten Grundstücken.
- IV. TEXTLICHE HINWEISE**
 - 1. Allgemeine Hinweise**
 - 1.1** Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.2 ("Schutzgebiete"), 7.3 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), 7.4 ("Geologie/Baugrund"), 7.5 ("Altlasten"), 7.6 ("Geothermie"), 7.7 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") und 7.8 ("Sonstige Schutzgüter und Belange") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in den Kap. 8.5.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), 8.7 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), 9.6 ("Nicht überbaute Flächen"), 10 ("Immissionsschutz"), 11 ("Umweltbezogene Belange") und 12 ("Artenschutzrechtliche Belange").
 - 1.2** Mit Rechtskraft der 4. Änderung des BBP/GOP "Rothenbühlstraße" treten die für seinen Geltungsbereich bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften/Gestaltungs-festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung des BBP "Rothenbühlstraße" außer Kraft.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung, Mauerhöhen**
Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 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-/Haupt- und Nebengebäude nachzuweisen.
 - 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind weder lägermäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textl. Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.7.1.
 - 4. Abstandsflächen**
Für die Bereiche "WR1" bis "WR3" gelten die Regelvorgaben gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
 - 5. Artenschutzrechtlicher Belange**
Die in Kap. 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen der Baugenehmigung bzw. mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren, sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht bzw. gesetzliche Regelungen/Vorgaben vorhanden sind.
 - 6. Immissionsschutz**
Beim Betrieb einer haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) ist am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109) ein Teilbereichungspegel 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. Die Nachweisführung obliegt dem jeweiligen Betreiber im Rahmen der Bauvorlage.
 - 7. Sonstige Satzungen**
Das gemeindliche Satzungsrecht (u. a. Entwässerungssatzung, Stellplatzsatzung) ist zu beachten.
 - 8. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen**
Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rahmen der Baugenehmigung (Zimmer 4, Karmelitenstraße 11, 96163 Gundelsheim) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.
 - IV. ZEICHNERISCHE HINWEISE**
 - Vorhandene Haupt-/Nebengebäude gem. amtlicher digitaler Flurkarte (DFK)
 - Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern gem. DFK
 - Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)
 - Höhenschichtlinien (gem. Bestandsvermessung H & P)
 - Urgelände (gem. Bestandsvermessung H & P)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke, Anfahrtschwindigkeit beiderseits V = 50 km/h), § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - Bemaßung/Maßskette
 - Führung Systemschnitte (s. Anlage 1 zur Planbegründung)
 - Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne
 - Trinkwasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Gundelsheim" (mit Angabe Schutzzonen)
 - VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne
 - Trinkwasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Gundelsheim" (mit Angabe Schutzzonen)



Gemeinde Gundelsheim

4. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Rothenbühl"

Entwurfsverfasser:		Vorentwurf: 16.03.2022 Entwurf: 16.03.2022
<ol style="list-style-type: none"> Der Gemeinderat der Gemeinde Gundelsheim hat in der Sitzung vom 16.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Rothenbühl" nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde Gundelsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. 		
Gemeinde Gundelsheim, den		
(Siegel)		
1. Bürgermeister		
7. Ausgefertigt:		
Gemeinde Gundelsheim, den		
(Siegel)		
1. Bürgermeister		
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gundelsheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 Gundelsheim, den		
(Siegel)		
1. Bürgermeister		