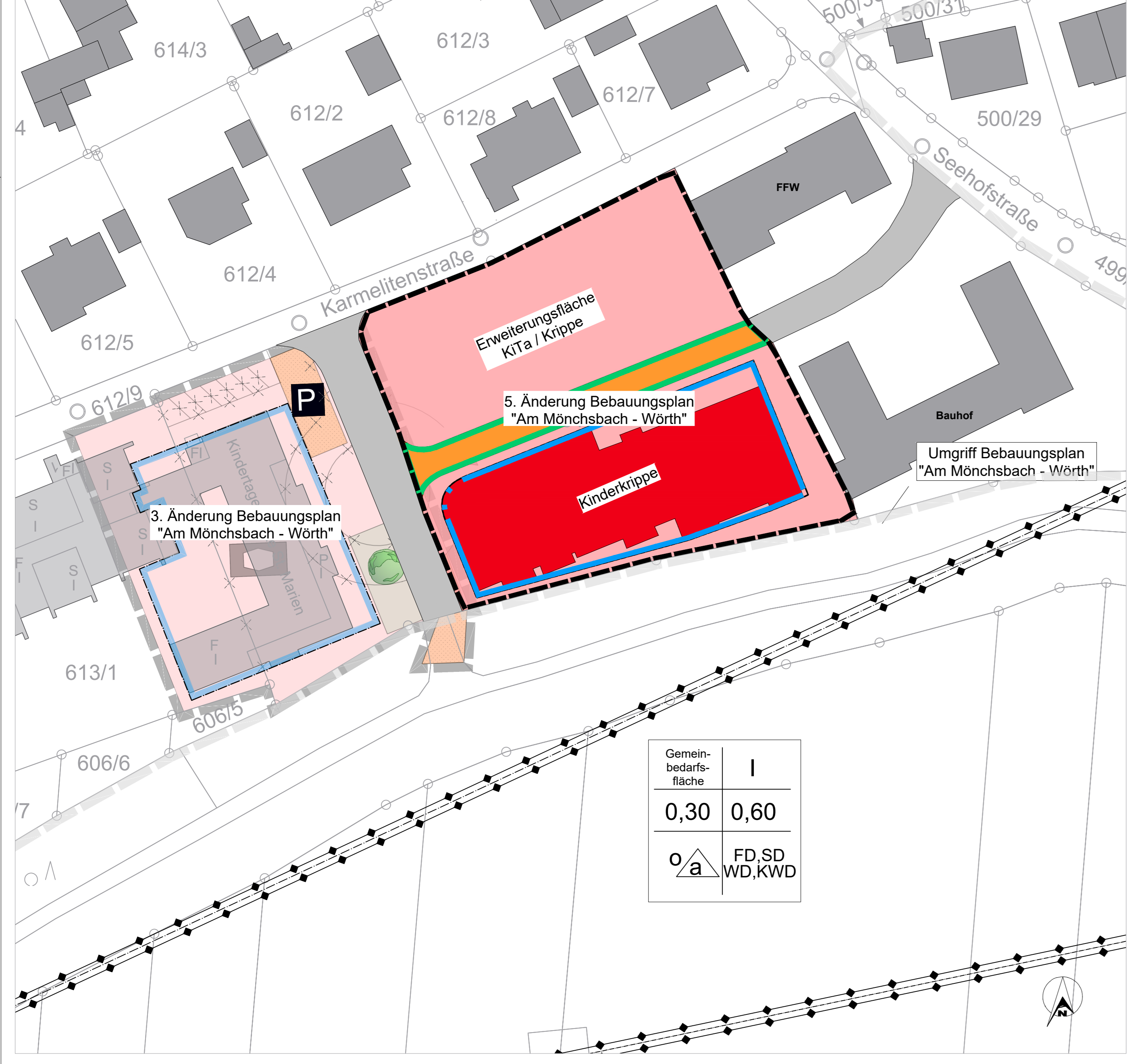


5. Bebauungsplanänderung "Am Mönchsbach - Wörth"



Gemeinde Gundelsheim - Landkreis Bamberg

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gundelsheim erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom _____ nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bebauungsplanänderung "Am Mönchsbach - Wörth" in der Fassung vom _____, bestehend aus dem Bebauungsplan, der Begründung und seinen Anlagen, als Satzung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.02.2021 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 01.02.2021 (GVBl. S. 375)

TEIL B - PLANZEICHEN

Als Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

B 1. Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen.

B 2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse
- I Max. ein Vollgeschoss Zulässig
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

B 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze

B 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

B 5. Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Bestehende Hochspannungsfreileitung

B 6. Sonstiges

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Vorhandene Grundstücksgrenze

- Vorhandene Bebauung
- Maß in Metern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Hauptgebäude (Beispiel)

Zusätzlich dazu haben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Mönchsbach - Wörth" weiterhin Gültigkeit.

TEIL C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- C1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
- C2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximal zulässigen Geschosse (oberirdische Geschosse, Vollgeschosse) festgesetzt und beträgt 0,6. Die Festsetzungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.
Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80 festgelegt.
- C3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
Als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
Die Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 6) sind einzuhalten.
- C4. Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
Grundriss des Hauptgebäude
Winkelhäuser mit Vor- und Rücksprüngen sind zulässig.
Wandhöhe/Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 3,80 m bei Z = 1. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante des Rohfußbodens (EGRFB) bis zur Schnittlinie, Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Die Darstellung und Bezugnahme auf die festgesetzten Höhenbezugspunkte ist im Eingabeplan zwingend erforderlich.
Dachform
Zulässig: Flachdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Gründach
Dachneigung
Die Neigung beim Satteldach muss beidseitig gleich sein und zwischen 2° und 10° betragen. Vordächer sind zugelassen.
Dacheindeckung und Dachaufbauten
Als Dacheindeckung werden zusätzlich Blecheindeckungen und Dachbegrünungen zugelassen. Metalldächer aus Zink, Blei und Kupfer sind unzulässig. Beschichtete Metalldächer müssen die Korrosionskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhalten.
Fenster
Fenster sind auch in liegenden und runden Formaten zugelassen.
Fassadengestaltung
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien geprägt sein. Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind zugelassen. Es sind starke Farbkontraste der Fassadenbauteile zur Gestaltung zugelassen.
Sonnenkollektoren sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Sie müssen an First und Traufseite einen Abstand von 30 cm von den Dachrändern einhalten. Die Modifizierung ist in geschlossener Rechteckform und bei geneigten Dächern dachflächenparallel auszuführen.
Geländeanpassung
Eine Abgrenzung der Nutzungsschwerpunkte ist durch einen Erdwall zulässig.
Grünordnung
Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Die festgesetzten Gehölzstandorte können, soweit Zugänge und Zufahrten entgegenstehen ortsnah verschoben werden.
Öffentliche Grünflächen
Pflanzung und Saatgut mit autochthonem Pflanz- und Saatgut. Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzanleitung.
Pflanzung eines heimischen Laubbaumhochstammes (Mindestens H 3xv, StU 16-18 cm). Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb zweier Vegetationsperioden nach Abschluss der Baummaßnahme auszuführen.
Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen
Pro Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.

Private Bauparzellen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze der 1. und 2. Wuchsortung dürfen nicht verwendet werden. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig. Je Grundstück ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Fassaden- und Wandbegrünung, sowie begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht.

Minimierung der Versiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belägen wie wassergebundenen Decken, Betonsteinpflaster, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit Splitt und Raserfugen herzustellen. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.

- c 9. Ausnahmen (§ 31 BauGB)**
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßnahmen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) bzw. explizit ökologisch sinnvolle Konzeptionen berücksichtigen können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen eingehalten werden.
- c 10. Altlastenverdacht**
Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Frei- oder Binderde, Verfestigung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.

Zusätzlich dazu haben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Mönchsbach - Wörth" weiterhin Gültigkeit.

TEIL D - Hinweise

Landwirtschaftliche Emissionen in den Randbereichen
An das Pflanzgebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden. Werden bei Baumaßnahmen best. Drainagen gefunden sind diese vor Umbauung und Stilllegung in Rücksprache mit den Bewirtschaftern angrenzender Flächen umzuverlegen.

Grundstücksentwässerung, Grundwasser und Versickerung
Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die Abwasserentsorgung des Geltungsbereiches wurde ein modifiziertes Trennsystem erstellt. Schmutzwasser ist getrennt von Regenwasser (Niederschlagswasser) über jeweilige Kanalschlüsse abzuleiten. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf dem Grundstück die Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder evtl. für die Toilettenspülung zu verwenden oder durch Sickerschächte auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2-3 m³ nicht unterschreiten.
Dachbegrünungen sind zur Entschärfung des Abflusses nach Möglichkeit auszuführen. Die Bauwerke sind gegen evtl. auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B. durch wasserdichte Wannen). Grund-, Quell- und Drainagewasser sind nicht in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Rückstausicherung
Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschoße sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
Baustoffverwendung
Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.

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 Arbeiten 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.

Restmüllentsorgung
Die Müllgefäße sind an einer für 3-achsige Müllfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

Klimaschutz
Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutz sollen die Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweiligen Fassung ist dabei zu beachten.

Artenschutz
Baufeldbeschränkung:
Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken. Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerfläche sind nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.

Beseitigung der Vegetation
Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Eine Schwarzbrache ist bis Baubeginn zu erhalten. Für das Entfernen der Vegetation ist zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich.

Versorgungssicherheit
Die Erschließung des Grundstückes (Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Strom-, Gasversorgung, Netz- und Telefonanschluss) ist gewährleistet.

Zusätzlich dazu haben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Mönchsbach - Wörth" weiterhin Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

A) Die Gemeinde Gundelsheim hat in der Sitzung vom 16.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Die frühzeitige Unterrichtung (vorgezogene Bürgerinformation) nach §3 Abs. 1 wurde in der Zeit vom 11.10.2021 bis 16.11.2021 durchgeführt.

C) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 beteiligt.

D) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2021 bis 05.01.2022 öffentlich ausgestellt.

E) Die Gemeinde Gundelsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.03.2022 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.11.2021 als Satzung beschlossen

Gemeinde Gundelsheim, den 06.04.2022

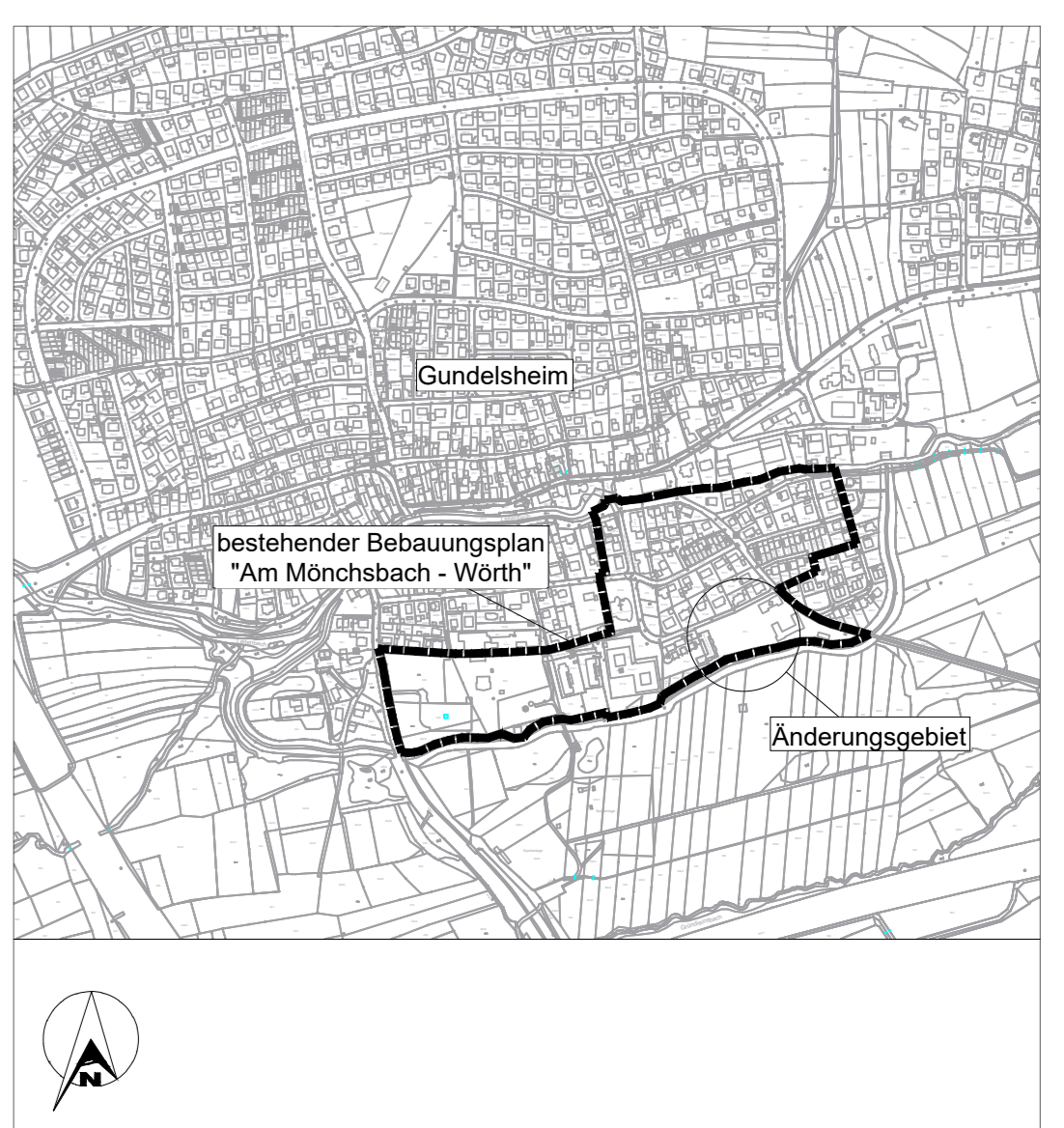
(Jonas Merzbacher, 1. Bürgermeister)

G) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.04.2022 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 Bau GB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Gundelsheim, den _____

(Gemeinde, Siegel)

(Jonas Merzbacher, 1. Bürgermeister)



PROJEKT	Gemeinde Gundelsheim
DARSTELLUNG	5. Bebauungsplanänderung "Am Mönchsbach - Wörth"
ENTWURF	BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG M 1:500 Fassung vom 17.11.2021
	Hächstadler Straße 2a 91330 Eggolsheim fon 09545 - 3598050 fax 09545 - 35980599 info@sauer-harrer.de