

STADT GUNZENHAUSEN  
LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN  
SONSTIGES SONDERGEBIET „VERWALTUNG“



SATZUNG

*Entwurf*

*30.04.2021*



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)  
Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549  
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten  
91154 Roth  
Fax. 09171/87560



*Hinweis: Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind blau-kursiv dargestellt.*

## A. Präambel

Die Stadt Gunzenhausen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), *zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)* i. V. m. der *Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)*, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), *zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)* und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) *i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I)*, *zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)*, folgenden qualifizierten Bebauungsplan in Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB:

### BEBAUUNGSPLAN

### SONSTIGES SONDERGEBIET "VERWALTUNG"

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom ..... zuletzt geändert am ..... und diesen textlichen Festsetzungen.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der nördlichen Kernstadt von Gunzenhausen und umfasst 6.294 m<sup>2</sup> mit den Flurnummern 405/3 (Tfl.), 441, 441/2, 441/4 (Tfl.), 441/6 (Tfl.), 456/2 (Tfl.), 698/2, 698/4 und 698/5 der Gemarkung Gunzenhausen.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung" i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt.

#### 2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von ~~3,0~~ *2,4* festgesetzt, soweit sich nicht aus den Darstellungen im Plan ein geringeres Maß ergibt.

*Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 HS 2 BauNVO wird eine Überschreitung der GRZ in geringfügigem Ausmaß zugelassen.*

#### 2.3. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs.3 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die festgesetzte maximale Traufhöhe gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgelegt.

Im Norden und Westen ist eine max. Traufhöhe von ~~17,50 m~~ *12,90 m*, ~~gemessen ab OK nächstliegende Erschließungsstraße am Haupteingang des Gebäudes~~, zulässig.

Im Süden entlang der Nürnberger Straße, ist innerhalb des im Planblatt gekennzeichneten Bereichs ~~auch punktuell~~ eine max. Traufhöhe von ~~21,50 m~~ *15,30 m* zulässig.

*Als Bezugspunkt gilt der im Planblatt dargestellte Punkt im Nordwesten mit einer Höhe von 421,0 NHN.*

## 2.4. Bauweise und Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

*Es wird keine Bauweise festgesetzt.*

*Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach der im Planblatt eingetragenen Baugrenze. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies gilt insbesondere für die bis zu 2,10 m breiten Lichtschächte Richtung Nürnberger Straße.*

Im Plangebiet werden die Abstandsflächen zu der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze durch die festgesetzten Baugrenzen geregelt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 ~~und Satz 2~~ BayBO keine Anwendung. *Nebengebäude, für die gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO keine eigene Abstandsfläche erforderlich ist, können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.*

## 2.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Es sind 55 Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen.

Der Nachweis der Stellplätze bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie nach der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Stadt Gunzenhausen.

## 3. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.13, 14 und 16)

### 3.1. Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GVV 125 ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### 3.2. Müll

Die Erschließung für Müllfahrzeuge erfolgt von den vorhandenen angrenzenden und ausreichend dimensionierten Straßen.

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

### 3.3. Entwässerung / Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Kanäle der Stadt Gunzenhausen im Mischsystem.

*Bei Starkregenereignissen ist ein ausreichender Überflutungsschutz der Anliegergrundstücke zu gewährleisten. Gegen Rückstau in die Grundstücksentwässerungsanlage aus dem öffentlichen Kanalnetz über den Abwassergrundstücksanschluss hat sich, unabhängig von Wiederkehrzeiten von Regenereignissen, jeder Anschlussnehmer entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Gunzenhausen selbst zu schützen, z.B. durch Rückstauverschlüsse oder Hebeanlagen.*

*Aufgrund der vorliegenden Berechnungsergebnisse muss die abwassertechnische Erschließung so ausgeführt werden, dass es zukünftig bei Regenereignissen bis zu Wiederkehrzeiten von  $T=20$  Jahren zu keiner wesentlichen hydraulischen Mehrbelastung der Kanalisation kommt.*

*Technisch kann diese Abflussdrosselung in die öffentliche Kanalisation durch die Schaffung von unterirdischen Regenrückhalteräumen innerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage sichergestellt werden. Überschlüssig berechnet ist hier mit einem erforderlichen Rückhaltevolumen im Bereich von rund  $V=30\text{ m}^3$  zu rechnen.*

*Reduziert werden könnte dieses Rückhaltevolumen durch ergänzende Maßnahmen an der Oberfläche wie z.B. Schaffung von Mulden in den Grünflächen oder Dachbegrünungen.*

*Ein oder zwei zentrale Regenrückhalteräume, die gesichert nach jedem Regen wieder entleert werden und deren Volumen damit für den nächsten Regen wieder zur Verfügung steht, ist der Anordnung von zahlreichen, einzelnen Zisternen vorzuziehen.*

*Für gering verschmutzte Verkehrsflächen und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

### **3.4. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Gunzenhausen sichergestellt.

### **3.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Gunzenhausen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

### **3.6. Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben in Ihrer derzeitigen Dimension und Funktion bestehen.

Die *öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg* können als Fußgängerbereiche, Grün- und Stellflächen genutzt werden.

An der Bahnhofstraße ist eine Ausfahrt nur in Fahrtrichtung rechts und an der Nürnberger Straße eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage möglich.

Für den Geltungsbereich ist eine fußläufige Durchwegung von *der Nürnberger Straße* Richtung Norden, *Flur-Nr. 697/2*, und von *der Bahnhofstraße* Richtung Osten gem. der Eintragung "Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg; Eigentümerweg öffentlich nutzbar" vorzusehen.

### **3.7. Wasserschutz**

*Der Baubereich liegt im weiteren Einzugsgebiet der von den Stadtwerken Gunzenhausen betriebenen Trinkwasserbrunnen 3 und 4. Im Zusammenhang mit dem Einwirken in den Baugrund sind daher folgende Anforderungen zu berücksichtigen:*

*Bei erdberührenden Bauteilen wie Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein. Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. bei der Lagerung von Heizöl,...) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann.*

*Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Bei Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben kann nur der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden.*

*Beim Bau der Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Bundesanlagenverordnung) zu beachten.*

*Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.*

*Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen.*

*Die Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über Dränagen in den städtischen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.*

## 4. Maßnahmen Artenschutz

*Folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung mit Stand vom 09.06.2021 festgesetzt:*

- *V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 29.2.)*
- *V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten*  
*Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).*
- *CEF-M 1: Einbau von 3 künstlichen Nisthilfen für Haussperling im neuen Gebäude (z.B. Schwegler 1SP in der Fassade) ab 2 m Höhe, jährliche Wartung*

*Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht erfüllt.*

## C. Hinweise

### Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Roth bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

## D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Gunzenhausen

Gunzenhausen, den .....

.....

1. Bürgermeister Karl-Heinz Fitz