



- Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen**
- WA 3 Wg  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden, hier: 3 Wohnungen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III (U+II) Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse hier: drei Vollgeschosse
- Vollgeschossdefinition (gem. Art. 63 Abs. 7 BayVO (derzeit gültige Fassung BayVO 2006) i.V.m. Art. 2 Abs. 5 (der zum 31.12.2007 geltende Fassung):  
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.  
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche.
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) hier: z.B. 0,8
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsflächen
- Versorgungsanlagen/Hauptver- und Entsorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch  
Hauptversorgungsleitung oberirdisch
- Elektrizität  
Wasser  
Abwasser
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- mit Leitungsrechten belastete Flächen  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Hauptfirstrichtung zwingend  
mögliche Fledermausquartiere (Bäume)  
Darstellung gemäß: artenschutzrechtliche Begutachtung; Büchelberg Altensiedlung 13089-1 vom 11.12.2013, Bauer Konzept GmbH Gunzenhausen  
Quartiersart Vogelnistkasten  
1-F, H Quartiersnummer, F=Quartier für Fledermäuse, H= Quartier für Höhlenbrüter (Vögel)  
-vgl. hierzu § 11 der nebenstehenden Textfestsetzungen.
- HINWEISE**
- Gebäudebestand  
Grundstücksgrenze  
Flurnummern  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Bemaßung, hier: 15,0m  
geplanter Straßenausbau
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**
- kartierte Biotope aus der amtlichen Biotopkartierung mit Biotopnummer
- 6830-0026-017 gemischte Haselhecke entlang Grundstücksgrenze und Hohlweg.  
6830-0026-018 dichte, geschlossene Hecke mit Waldbodenvegetation im Unterwuchs und wiesentypischem Saum.  
6830-0026-019 gemischte Hasel-Schlehen-Eichen-Hecke an steiler Straßenseite. Durchgehend dicht geschlossene artenreiche Hecke, im unteren Saum zum Teil im Aufwuchs, Unterwuchs zum Teil mit Waldbodenarten; Saum gras- und hochstaudenreich.

**WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baulflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden insgesamt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt das im Planblatt jeweils durch Planzeichen festgesetzte Maß baulicher Nutzung, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten Geschosszahl und der überbaubaren Grundstücksflächen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

(1) Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude:  
Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,30m über dem höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlich anstehenden Gelände liegen.

(2) Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse:  
Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig - mit der Einschränkung, dass zur Erreichung der maximalen Zahl der Vollgeschosse das Untergeschoß ein Vollgeschöß sein muss.

(3) Festsetzung zur max. zulässigen Wandhöhe  
Die maximal zulässige bergseitige Wandhöhe wird mit 6,60m über der Oberkante EG-Rohfußboden festgesetzt.

(4) Festsetzung zur max. zulässigen Gebäudehöhe  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 9,00m über der Oberkante EG-Rohfußboden festgesetzt.

**§ 3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

(1) In allen Teilen des Baugebietes gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.  
(2) Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

**§ 4 Dächer**

(1) Die Hauptfirstrichtung wird zwingend gemäß Planzeichen festgesetzt.  
(2) Die addierte Gesamtbreite von Dachgauben darf max. 1/2 der Firstlänge betragen. Die Abstände zum Ortsgang müssen mindestens 1,50m, zum Dachfirst mindestens 1,00m betragen.  
(3) Für geneigte Dächer werden rote bis rotbraune sowie anthrazit-farbene Ziegel bzw. Dachziegeldeckungen festgesetzt. Glasierete oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dächer mit einer Dachneigung unter 18° können auch extensiv begrünt werden.  
(4) Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

**§ 5 Stützmauern**

Stützmauern sind nicht zulässig.

**§ 6 Fassadengestaltung**

Aufgrund der Fernwirksamkeit sind Gebäudefassaden mit nicht reflektierenden Materialien in gedeckten Farben auszuführen.

**§ 7 Garagen, Stellplätze**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Grundstücksgrenzen Garagen/ Stellplätze sowie mit der Garage verbundene Nebengebäude, gemäß den Regelungen nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 BauGB zulässig.

**§ 8 Unbebaute Grundstücksfläche**

Wege und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (wie Splittfugenpflaster) zu befestigen.

**§ 9 Pflanzgebote**

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen oder zu erhalten. Für Neupflanzungen wird folgende Mindestpflanzqualität festgesetzt: Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20 cm.

**§ 10 Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Regelabstandsflächen anzuwenden.

**§ 11 Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise:**

Folgende Vorkehrungen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um Gefährdungen von Vögeln und deren Bruten sowie von Fledermäusen zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

**Maßnahmen bei Brutstandorten von Vögeln:**  
- Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d.h. gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG kein Gehölzschnitt im Zeitraum vom 01. März bis 30. September), zur Vermeidung der unmittelbaren Schädigung von genutzten Brutstätten, Eiern und Jungtieren, erfolgen.  
- Als Ersatz für natürliche Baumhöhlen, die potentielle Vogelquartiere sind, sind mindestens eine Vegetationsperiode vor der Fällung Vogelnistkästen aufzuhängen. Ein geeigneter Ort wäre, neben dem Baugrundstück selbst, der Waldrand nördlich des Baugebiets (städtische Flurstücke Nr. 154 und 383). Es ist 1 Kasten pro natürlichem Höhlenquartier aufzuhängen. Die Standorte sind mit der Bauverwaltung der Stadt Gunzenhausen abzustimmen.

**Maßnahmen bei Fledermausquartieren:**  
- Untersuchung der Bäume im Eingriffsbereich rechtzeitig vor der Fällung und ggf. Verschluss von potentiellen Fledermausquartieren im Spätsommer/ Frühherbst: die potentiellen Quartiere von Fledermäusen werden im Spätsommer/ Frühherbst, wenn die Aufzucht der jungen Fledermäuse in sogenannten Wochenstuben beendet ist, untersucht. Künstliche Nisthilfen können, falls sie unbesetzt sind, an anderen, nicht zu fallenden Bäumen aufgehängt werden. Fall sie besetzt sind, muss die Verlegung des Standorts nach dem abendlichen Ausfliegen der Fledermäuse erfolgen. Natürliche Quartiere müssen für eine Wiederbesiedlung durch Verschluss unbrauchbar gemacht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige der Fledermausarten (Abendsegler, Große Bartfledermaus, Rauhauffledermaus, Wasserfledermaus) Baumhöhlen (Rindenspalten) auch zur Überwinterung nutzen. Daher muss der Verschluss rechtzeitig (September, Anfang Oktober) vor der Nutzung als Winterquartier durchgeführt werden. Die Quartiere sind gegebenenfalls erst nach Ausfliegen der Fledermäuse zu verschließen bzw. mit einem „Vorhang“ so zu verschließen dass ein Ausflug möglich ist, aber ein Wiedereinflug ausgeschlossen ist (KOORDINATIONSTELLEN FÜR FLEDERMAUSCHUTZ IN BAYERN, 2011). Der Verschluss erfolgt durch eine fachkundige Person oder ein Büro, welches mit dem Umgang von Fledermäusen Erfahrungen besitzt.

Aufhängen von Fledermauskästen im Umfeld vor der Fällung von Bäumen mit potenziellen Fledermausquartieren als Ausgleich für künftig zerstörte oder beeinflusste Quartiere. Zwischen dem Aufhängen der Fledermauskästen und Baumfällung muss mindestens ein halbes Jahr liegen. Dadurch kann die ökologische Funktion als Fledermauslebensraum im engen räumlichen Zusammenhang kontinuierlich aufrecht erhalten werden. Die Fledermauskästen sollten in kleinen Gruppen von 3-5 Stück an geeigneten Bäumen an Waldändern, Lichtungen oder baumreichen Gärten aufgehängt werden. Das Aufhängen der Kästen ist sowohl auf städtischen wie privaten Grundstücken möglich. Werden die Kästen auf privaten Grundstücken aufgehängt, ist eine Kontrolle notwendig, ob die Nistkästen rechtzeitig aufgehängt werden. Für die Fledermauskästen sollten Standorte gewählt werden, die sich in der Nähe der zerstörten Fledermausquartiere befinden. Dazu eignen sich unter anderem die nördlich des Untersuchungsgebiets gelegenen städtischen Flächen mit den Flurnummern 383 und 154. Auf diesen beiden Flächen können etwa 13 - 15 Fledermauskästen aufgehängt werden. Falls alle kartierten Quartiere verloren gehen, sind 23 Kästen aufzuhängen, wenn zwischen dem Aufhängen der Nistkästen und der Baumfällung mindestens ein Jahr liegt (1 Kasten pro potentielle Quartier). Falls weniger als ein Jahr zwischen dem Aufhängen der Nistkästen und der Baumfällung liegt, muss die Anzahl der aufzuhängenden Fledermauskästen verdoppelt werden.

Die Fledermauskästen sollten vorzugsweise nach Süden orientiert sein. Aber auch andere Himmelsrichtungen, außer Norden, sind in Ordnung. Die Kästen dürfen nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt sein, da sie sich sonst zu stark erhitzen und von den Fledermäusen gemieden würden. Der Kasten sollte an nicht zu windigen Stellen aufgehängt werden. Die ideale Hanghöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können. Es dürfen keine Äste vor das Anflughoch ragen. Höhlenkästen dienen höhlenbewohnenden Fledermäusen als Quartier und bedürfen einer jährlichen Betreuung. Sie müssen im Herbst kontrolliert und ggf. gereinigt werden. Flachkästen dienen spaltenbewohnenden Fledermäusen als Quartier und bedürfen keiner Reinigung, da der Kot nach unten heraussfällt. Die Wahl des anzubringenden Fledermausersatzquartiers erfolgt je nach Art des zerstörten Quartiers.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden nur notwendig, wenn das mögliche (kartierte) Fledermausquartier zerstört wird bzw. verloren geht, z.B. durch Absägen des Quartierbaums.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(1) Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Arbeiten im Herbst kontrolliert und ggf. gereinigt werden. Flachkästen dienen spaltenbewohnenden Fledermäusen als Quartier und bedürfen keiner Reinigung, da der Kot nach unten heraussfällt. Die Wahl des anzubringenden Fledermausersatzquartiers erfolgt je nach Art des zerstörten Quartiers.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. DIE VERBANDSVERSAMMLUNG DES ZWECKVERBANDES ALTMÜHLSEE HAT IN DER SITZUNG VOM 17.07.2013 DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 26.07.2013 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

2. DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB WURDE FÜR DEN VORENTWURF IN DER FASSUNG VOM 01.07.2013 IN DER ZEIT VOM 29.07.2013 BIS 30.08.2013 DURCHFÜHRT.

3. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB WURDE IM ZEITRAUM VOM 29.07.2013 BIS 30.08.2013 DURCHFÜHRT.

4. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 02.01.2014 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 26.02.2014 BIS 28.03.2014 BETEILIGT.

5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 26.02.2014 BIS 28.03.2014 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

6. DER ZWECKVERBAND ALTMÜHLSEE HAT MIT BESCHLUSS DER VERBANDSVERSAMMLUNG VOM 09.04.2014 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 01.04.2014 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GUNZENHAUSEN, DEN 02.05.14  
STADT GUNZENHAUSEN  
JOACHIM FEDERSCHMIDT  
ERSTER BÜRGERMEISTER  
1. VORSITZENDER

GUNZENHAUSEN, DEN 02.05.14  
STADT GUNZENHAUSEN  
JOACHIM FEDERSCHMIDT  
ERSTER BÜRGERMEISTER  
1. VORSITZENDER

GUNZENHAUSEN, DEN 02.05.14  
STADT GUNZENHAUSEN  
JOACHIM FEDERSCHMIDT  
ERSTER BÜRGERMEISTER  
1. VORSITZENDER

8. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 15.05.14 GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN.

GUNZENHAUSEN, DEN 15.05.14  
STADT GUNZENHAUSEN  
JOACHIM FEDERSCHMIDT  
ERSTER BÜRGERMEISTER  
1. VORSITZENDER

**PRÄAMBEL**

>> Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt der Zweckverband Altmühlsee gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 09.04.2014, den Bebauungsplan "Gunzenhausen Büchelberg - 2. Änderung", bestehend aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 01.04.2014, als Satzung. Mit Inkrafttreten der Satzung treten für den Geltungsbereich der 2. Änderung alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes außer Kraft.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004, das zuletzt durch Art. 1 d. Gesetzes vom 11.06.2013 BGBl. I 1548 (Nr.29) geändert worden ist,
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 BGBl. I 1548 (Nr.29) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S.588), zuletzt geändert durch Art. 63 Abs. 1, 2 und 5 a. u. g. h. (§§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)<<

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft. Da der aktuelle Bebauungsplan an deren Stelle tritt.

**STADT GUNZENHAUSEN**  
BEBAUUNGSPLAN  
"GUNZENHAUSEN-BÜCHELBERG - 2. ÄNDERUNG"  
Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN (TF=TEILFLÄCHEN) 40 (TF); 41 (TF); 47/2 (TF); 48; 49/1-2; 49; 49/1-3; 50; 51; 52; 53; 54; 54/1; 55; 56; 57; 58; 59; 59/1-7; 60; 61; 62; 63; 64; 65; 66; 67 (TF); 163; 163/1; 164; 165; 167; 168; 169; 169/1; 170; 171; 172; 173; 174; 175; 176; 177; 178; 179; 180; 383 (TF) alle Gemarkung Büchelberg.

Planungsträger: STADT GUNZENHAUSEN  
MARKTPLATZ 23  
91710 GUNZENHAUSEN

Teilplanübersicht Büchelberg M 1:10.000

ENTWORFEN: PROJEKT 4 ha/Wi  
GEZEICHNET: PROJEKT 4 ha/Wi  
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Änderungsvermerke:  
Ausfertigung:

- MASSSTAB 1 : 1.000
- FASSUNG 01.04.2014
- BEARBEITER ha/Wi
- PROJEKT-Nr. 13580

Projekt 4 | Allersberger Str. 165/11a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82