

Die

## STADT GUNZENHAUSEN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) den

die

### **Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet II und V“ durch Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sonnenstraße“**

als

## SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurstücksnummer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flur-Nrn. 332, 1470/3 und 1482/41, jeweils Gemarkung Gunzenhausen, sowie Teilflächen der Fl. Nr. 333, Gemarkung Gunzenhausen.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen**

3.1 Soweit sich aus den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

Eine Überschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten GRZ um insgesamt max. 0,1 für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Terrassen im Sinne vom Freischankflächen ist zulässig.

3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. I [ein], III [drei], IV [vier] oder V [fünf] Vollgeschossen bestimmt.

In dem im zeichnerischen Teil mit IV und V festgesetzten Bereich sind über dem letzten zulässigen Vollgeschoss keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

3.3 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Die max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden über max. Gebäudehöhen definiert.

Bauliche Anlagen sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, nur mit der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten max. Gebäudehöhe über dem festgesetztem Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN) zulässig.

*Hinweis: Die max. zulässigen Gebäudehöhen sind vom höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika des Flachdaches bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als höchster Punkt des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalhöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.*

#### § 4 – Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baulinien durch filigrane Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 0,75 m zulässig. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Unterschreitungen der festgesetzten Baulinien sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.
- 4.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster sowie der weiterhin festgesetzten Flächen Stellplätze zulässig.
- 4.4 Im Planungsgebiet werden die Abstandsflächen durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien geregelt. Gem. Art. 6 Absatz 5 Satz 3 BayBO finden Art. 6 Absatz 5 Satz 1 und 2 BayBO keine Anwendung.

#### § 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Dachformen und Dachneigungen

Die Errichtung der baulichen Anlagen ist mit Dachformen entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig. Unzulässig ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausführung von baulichen Anlagen mit Zeltdächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern sowie Tonnendach.

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung.

- 5.2 Dachgauben sind als Satteldach-, Flachdach- oder Schleppdachgauben zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.
- 5.3 Dächer von Carports, Garagen und Tiefgaragen sind als Gründächer auszuführen.
- 5.4 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (< 20°) dürfen Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 0,75 m begrenzt.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 0,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.*

#### § 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Für Wohnnutzungen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Anzahl der Wohneinheiten. Je Wohneinheit (Wohnungen) sind bei Wohnungen bis max. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz und bei Wohnungen > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.

*Hinweis: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln.*

*In Gunzenhausen besteht eine „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Gunzenhausen“ (zurzeit Fassung vom 19.07.2018). Entsprechend dieser Satzung sind für die Nutzungen die notwendigen Fahrradabstellplätze herzustellen.*

## § 7 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 7.1 Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen, Müllboxen, Fahrradabstellanlagen u. ä)  
Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zugelassen.
- 7.2 Stützmauern  
Stützmauern zum Ausgleich von Höhendifferenzen zwischen den Grundstücken sowie den Grundstücken und dem öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer max. sichtbaren Höhe der Stützmauer von 1,50 m zulässig. Größerer Höhendifferenzen sind abzutreten.

## § 8 – Grünordnung

- 8.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen  
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen.

*Hinweis: Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden.*

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Baumpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten.

Grundsätzlich sind nicht zulässig landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume. Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden. In der anhängenden Vorschlagsliste für Bepflanzungen werden fachlich geeignete Beispiele genannt.

- 8.2 Baum-, Hecken- und Gehölzbestand  
Die Rodung der im Planungsgebiet vorhandenen Obstbaumbestände ist zulässig. Eingriffe in den Baumbestand sind jedoch auf das erforderliche Minimum zu beschränken.
- 8.3 Artenschutzrechtliche Belange  
Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Rodung der Bäume, Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen. Nachtbaustellen sind zum Schutz von potentiellen vorhandenen Fledermäusen im städtebaulichen Umfeld unzulässig.
- 8.4 Sicherung des Oberbodens  
Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

## § 9 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

## § 10 – Grund- und Oberflächenwasser

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden, das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

## § 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet II und V“ durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sonnenstraße“ in der Fassung vom 18.06.2019 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie
- die Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

*Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.*

## § 12 – Rechtskraft

Die Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet II und V“ durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sonnenstraße“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 18.06.2019 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 19.11.2018  
zuletzt geändert: 03.04.2019, 18.06.2019

-----  
Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

22.08.19  
Gunzenhausen, den .....

-----  
Stadt Gunzenhausen  
Karl-Heinz Fitz  
Erster Bürgermeister



## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

<b>Großkronige Bäume:</b>		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
	Heimische Obstbäume	
<b>Kleinkronige Bäume:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Heimische Obstbäume	
<b>Heister:</b>		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
<b>Sträucher:</b>		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
++	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
+	Liguster	Ligustrum vulgare
+	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
+	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
<b>Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):</b>		
<b>Selbstklimmend:</b>		
++	Efeu	Hedera helix
	Wilder Wein (Mauerwein)	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
	Wilder Wein (dreispitzige Jungefarnrebe)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
<b>Rankhilfe erforderlich:</b>		
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
+	Waldrebe	Clematis, starkwüchsige Arten
	Hopfen	Humulus lupulus
+	Geißblatt	Lonicera, in Arten
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Kletterrosen	Rosa, in Sorten
++	Blauregen	Wisteria sinensis

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze, Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt Anzahl der + bestimmt Giftigkeitsgrad, + leichte Vergiftungen möglich, ++ Vergiftungen mit weniger schwerem Verlauf, +++ schwere bis tödliche Vergiftungen möglich. (Quellen BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GLZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm