

Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete i. S. d. § 4 BauNVO max. 2 WO max. Anzahl der zulässigen Wohnungen je Grundstücksparzelle mit eigenständiger Flurstücksnummer
 - 0,4** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
 - 0,6** max. zulässige Geschöflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II** Baugrenze
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - E** Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 - Hauptstrichrichtung** für Hauptgebäude, zwingend
 - Hauptstrichrichtung** für Hauptgebäude, wahlweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - II** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: zwei
 - o** Offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - Hauptstrichrichtung** für Hauptgebäude, zwingend
 - Hauptstrichrichtung** für Hauptgebäude, wahlweise
- Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - P** Öffentliche Parkfläche
 - V** Verkehrsberuhigter Bereich
 - Z** verbindliche Grundstückszufahrten
 - H** Haltestelle öffentlicher Personennahverkehr (Bus)
 - Fuß- und Radweg**
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche**
 - private Grünflächen**
 - öffentlicher Spielplatz**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - zu pflanzende Hecke mit Ortsbestimmung**
 - zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung**
 - zu erhaltende Hecke**
 - zu erhaltender Baum**
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (interne Ausgleichsmaßnahme) mit Teilflächennummerierung**
 - bestehender Baum zu erhalten**
 - Naturnahe Gestaltung der Böschungen für die Regenrückhaltebecken**
 - bestehender Baum / bestehende Hecke Rodung zulässig**
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft**
 - RRB** offene Rückhaltung für Oberflächenwasser aus Planungsgebiet (Regenrückhaltebecken)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität**
 - Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Abfall**
 - gepl. Niederschlagswasserableitung / bestehende Abwasserleitung (unterirdisch)**

Nutzungsschablonen:

W1		W2	
WA	II	WA	II
0,35	0,7	0,3	0,6
o	ED	o	E
max. 3 WO		max. 2 WO	

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (3,00) Bemaßung in Meter, z. B. 3,0 m
 - gepl. Standort Sirene**
 - Umgrünung von Flächen für Garagen und Carports**
 - Fläche für gepl. Löschwasserbevorratung** (W2 467,00)
 - freizuhaltende Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Straße (Schenkellänge 70 m im Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der untergeordneten Straße)**
 - Zuordnung der Teilflächen zu den Nutzungsschablonen, z. B. Zuordnung zu Nutzungsschablone W1**
 - Umgrünung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz**

Nutzungsschablone:

W1		Zahl der Vollgeschosse, z. B. zwei	
WA	II	0,3	0,6
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3		max. zul. Geschöflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6	
Offene Bauweise		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
max. Anzahl der zulässigen Wohnungen je Grundstücksparzelle mit eigenständiger Flurstücksnummer		max. 2 WO	

- Hinweise durch Planzeichen**
- Verlauf Flurgrenzen 1520/151 Flurnummer
 - Höhenlinie (mit Höhenangabe ü. NN) 450m
 - best. Bebauung (Haupt-/Nebengebäude) 8830-0095-013
 - best. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (unterirdisch)
 - Bestandteile für Recyclingfraktionen

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Baudenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das nördliche Drittel des Planungsgebietes sowie der Geltungsbereich im Umfeld des festgesetzten Regenrückhaltebeckens (RRB) sind als Vermutungslinie für Bodendenkmäler einzustufen. Bodeneingriffe jeglicher Art in diesem Bereich bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis dem. Art. 7. BayDSchG. Auch im Bereich der externen Ausgleichsflächen A4, A5, A6, A8 und A9 können Bodendenkmäler vorkommen. Auch hier gilt der Denkmalvermutungsverdacht gem. Art. 7. BayDSchG. Bodeneingriffe bedürfen auch hier einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die Untere Denkmalbehörde im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, Bahnhofstraße 2 (Gebäude A), 91781 Weißenburg i. Bay., Tel. 09141-902-0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Altlasten:
Altlasten oder Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Reutberg III" in Gunzenhausen

Bestandteile des Bebauungsplanes "Reutberg III" in Gunzenhausen in der Fassung vom 24.11.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen sowie Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema
- Lageplan mit Verortung der naturschutzrechtlichen externen Ausgleichsflächen

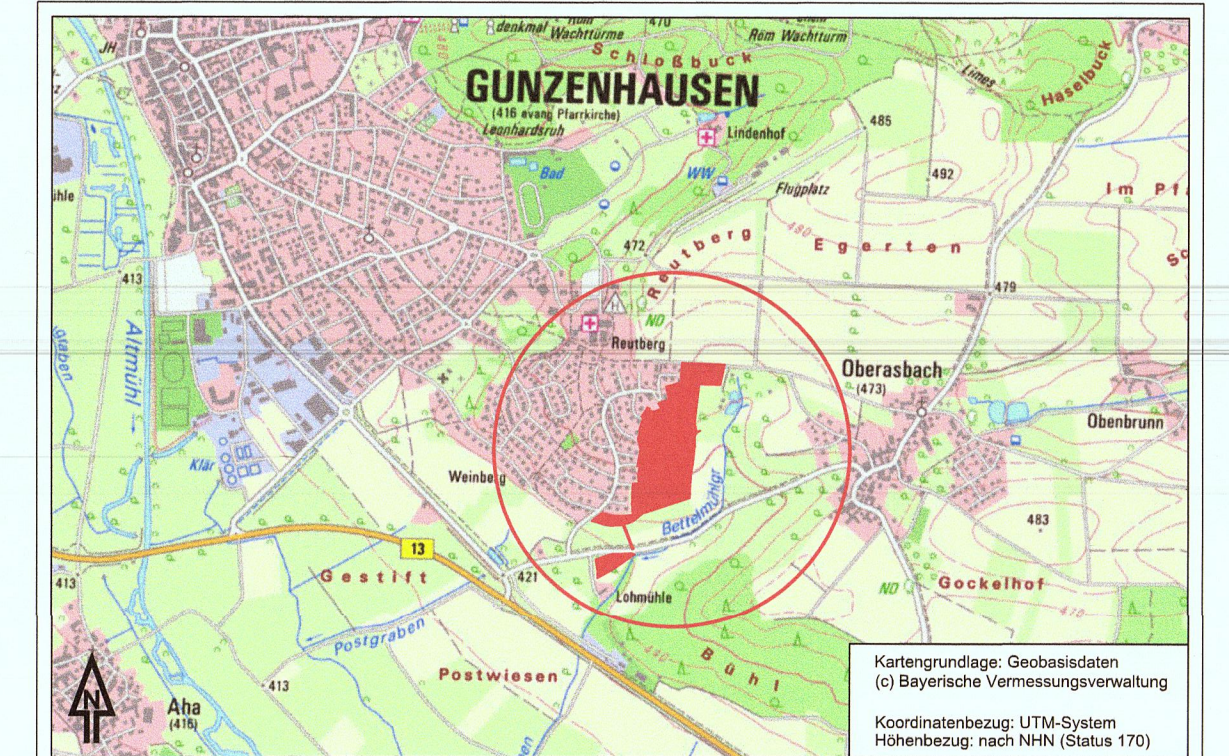
Koordinatensystem:

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Lagesystem: UTM 32, ETRS89 / GRS80-Ellipsoid Mittelmeridian 9° (Streckenverzerrung beachten)
 Höhensystem: Höhe über NormalhöhenNull (NN) in DHHN2016 Status 170

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung vom 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Reutberg III" in Gunzenhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Reutberg III" in Gunzenhausen, in der Fassung vom 24.06.2021 hat in dem Zeitraum vom 14.07.2021 bis 19.08.2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.07.2021 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Reutberg III" in Gunzenhausen in der Fassung vom 24.06.2021 hat in dem Zeitraum vom 14.07.2021 bis 19.08.2021 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Reutberg III" in Gunzenhausen in der Fassung vom 25.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 15.08.2022 bis 30.09.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes "Reutberg III" in Gunzenhausen in der Fassung vom 25.08.2022 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 15.08.2022 bis 30.09.2022 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.08.2022 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
 - Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2022 den Bebauungsplan "Reutberg III" in Gunzenhausen einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom 24.11.2022 als Satzung beschlossen.
- Gunzenhausen, den **3.1. März 2023**
- Gunzenhausen, den **3.1. März 2023**
- Gunzenhausen, den **03. April 2023**
- Gunzenhausen, den **03. April 2023**

Bebauungsplan "Reutberg III"
mit integriertem Grünordnungsplan
Stadt Gunzenhausen
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen



Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 14.06.2021, zuletzt geändert am 25.05.2022, 24.11.2022

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
 Vermessung • Planung • Baubegleitung
 Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn
 Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 10
 info@christofori.de

