



**Verfahrensvermerke:**

- Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in der Sitzung vom 25.02.2015 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Billigungsbeschluss wurde am 31.05.2017 gefasst.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 hat in der Zeit vom 10.07.2017 bis 14.08.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 hat in der Zeit vom 10.07.2017 bis 14.08.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 29.03.2018 bis 30.04.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.03.2018 bis 30.04.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 18.06.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den 04.07.2018

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

**7. Ausgefertigt**

Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den 04.07.2018

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

17 Juli 2018

**8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**

Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den 17. Juli 2018

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

**Präambel:**

Die Stadt Gunzenhausen erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 6, 2 Abs. 1, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Süd, Teilbaugebiet IIIa“ durch Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 1505/65, 1505/176, 1505/7 (TF) und 1505/6 (TF) Gemarkung Gunzenhausen als Satzung.

**§ 1 Geltungsbereich**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro Ermisch & Partner, Gartenstraße 13, 91154 Roth ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Regelungsinhalt**  
Die Satzung besteht aus dem Planblatt einschließlich der darauf befindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.

**§ 3 Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

**A. Festsetzungen**

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

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1 Die Baufläche wird als Sondergebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Verwaltung“ bzw. "Wohnen/integriertes Wohnen/ soziale Zwecke" ausgewiesen.

1.2 Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Anlagen für Verwaltung":

- Gebäude und Anlagen für eine Verwaltung sowie die dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen.
- Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen/integriertes Wohnen/ soziale Zwecke":
  - Wohnungen
  - Tagespflegeeinrichtung
  - Arztpraxis
  - Laden/Tagescafe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden Sondergebiete durch Nutzungsschablonen festgesetzt, die jeweils für einzelne Zonen gelten.

2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich jeweils auf die an das Gebäude angrenzende OK der Erschließungsstraße.

2.3 Das Penthaus muss gegenüber den Außenmauern der darunterliegenden Geschosse einen Rücksprung von mindestens 1,5 m aufweisen.

- 0,8 maximal zulässige Geschosflächenzahl
- 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH max. maximal zulässige Firsthöhe über OK der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsstraße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenze festgesetzt

3.2 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die folgenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig: Garage bis zu einer Größe von 60 m<sup>2</sup>, befestigte Flächen für Terrassen, Zugänge, Stellplätze und Einfriedungen.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

- offene Bauweise
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Wege und Hofflächen sind weitestgehend in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

4.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4.3 Es sind folgende Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen:

- pro Wohnung bis 70 m<sup>2</sup> = 1 Tiefgaragenstellplatz
- pro Wohnung größer 70 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze, davon mindestens 1 Stellplatz unterirdisch.
- pro 6 Wohneinheiten zusätzlich 2 Besucherstellplätze oberirdisch.

4.4 Es sind folgende Fahrradstellplätze nachzuweisen:

- pro Wohnung: 1 Fahrradstellplatz
  - Betreutes Wohnen / Altenwohnen: 1 Fahrradstellplatz / 6 WE
  - Büro, Verwaltung, Arztpraxen: 1 Fahrradstellplatz / 80 m<sup>2</sup>
- Die Fläche eines Fahrradstellplatzes soll mindestens 1,30 m<sup>2</sup> pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist.

- öffentlicher Gehweg
- öffentliche Stellplätze (Bestand)
- Einfahrt

Sichtdreieck; es sind Sichtdreiecke in beiden Richtungen von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 80 cm über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

5. Abwasserbeseitigung

Bei der Niederschlagswasserableitung ist sicher zu stellen, dass nach Bebauung beim maßgeblichen Regenereignis der Wiederkehrzeit T= 20 Jahre kein größerer Abfluss in die städtische Kanalisation abgeleitet wird als derzeit aus der un bebauten Fläche mit Q<sub>20=6l/s</sub>. Hierfür sind Rückhaltesysteme, Versickerungsanlagen oder andere abflussreduzierende Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünungen in geeigneter und ausreichender Weise vorzusehen. Nachweise der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit des gewählten Systems sind einem Bauantrag beizulegen.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Erhaltung:

- Einzelbaum
- geschnittene Hecke
- freiwachsende Hecke

6.2 Pflanzgebot A - Bäume ohne Standortbindung

Es sind zur Eingrünung der Hochbauten Bäume der folgenden Artenliste in der Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen:

Feld-Ahorn (Acer campestre "Elsrijk), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata")  
Baum-Hasel (Corylus colurna), Ginkgo (Ginkgo biloba), Gleditschie (Gleditsia triacanthos "Shademaster"), Robinie (Robinia pseudoacacia "Bessoniana"), Schnurbaum (Sophora japonica), Mehlbeere (Sorbus aria).

Die Pflanzen sind mit einem Dreibeck zu sichern, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

6.3 Es ist die DIN 18916 zu beachten: Für jeden zu pflanzenden Baum ist eine offene Bodenfläche von ≥ 6 m<sup>2</sup> und eine durchwurzelbare Fläche von ≥ 16 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Sicherung hat mit einem Pfahlreibeck zu erfolgen, es ist nach Bedarf zu wässern, bei Ausfall zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

6.4 Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

6.5 Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB, die dieser Bebauungsplan verursacht, sind nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 1.689 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche notwendig. Der externe Ausgleich erfolgt auf der Fl.Nr. 152, Gemarkung Gräfensteinberg.

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- TG Tiefgarage
- GA Garagen
- FSt Fahrradunterstand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb der Baugebiete

**B. Hinweise**

- Gebäude, geplant
- private Straßen-/Wegefläche
- Flurgrenze/Flurnummer
- Bemessung
- Trafo vorhandene Trafostation
- Leitungstrasse, unterirdisch

Nutzungsschablone:

Bezeichnung der Zone	
bauliche Nutzung	Geschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
	Gebäudehöhe

Projekt

3. Änderung des Bebauungsplanes „Süd, Teilbaugebiet IIIa“ durch Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 1505/65, 1505/176, 1505/7 (TF) und 1505/6 (TF) Gemarkung Gunzenhausen

Auftraggeber

Stadt Gunzenhausen

Plan

Ausfertigung

Plan Nr.: 1 Projekt Nr.: 21539 Maßstab: 1:500

Datum: 18.06.2018 Plangröße: 73,13 x 57,26 cm

Ergänzt:

Bearbeitet: L. Ermisch, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsplanerin, Stadtplanerin; A. Kühn, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarch.

Unterschrift:

**ERMISCH & PARTNER** LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch  
Dipl.-Ing. (FH)

Lucia Ermisch  
Landschaftsarchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de