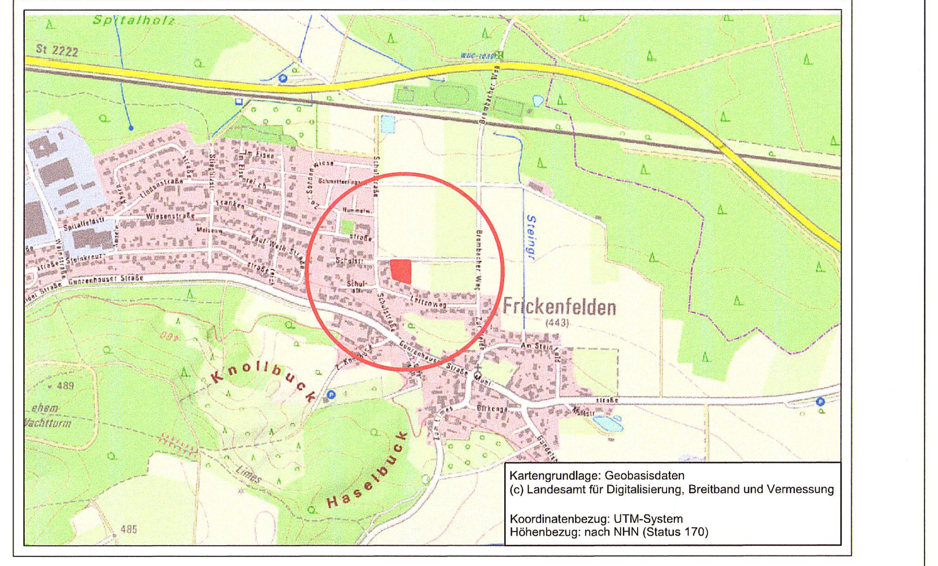
Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Kindergarten Frickenfelden"
in Gunzenhausen, Ortsteil Frickenfelden

Stadt GUNZENHAUSEN

Stadt Gunzenhausen
Landkreis Weissenburg-Gunzenhausen

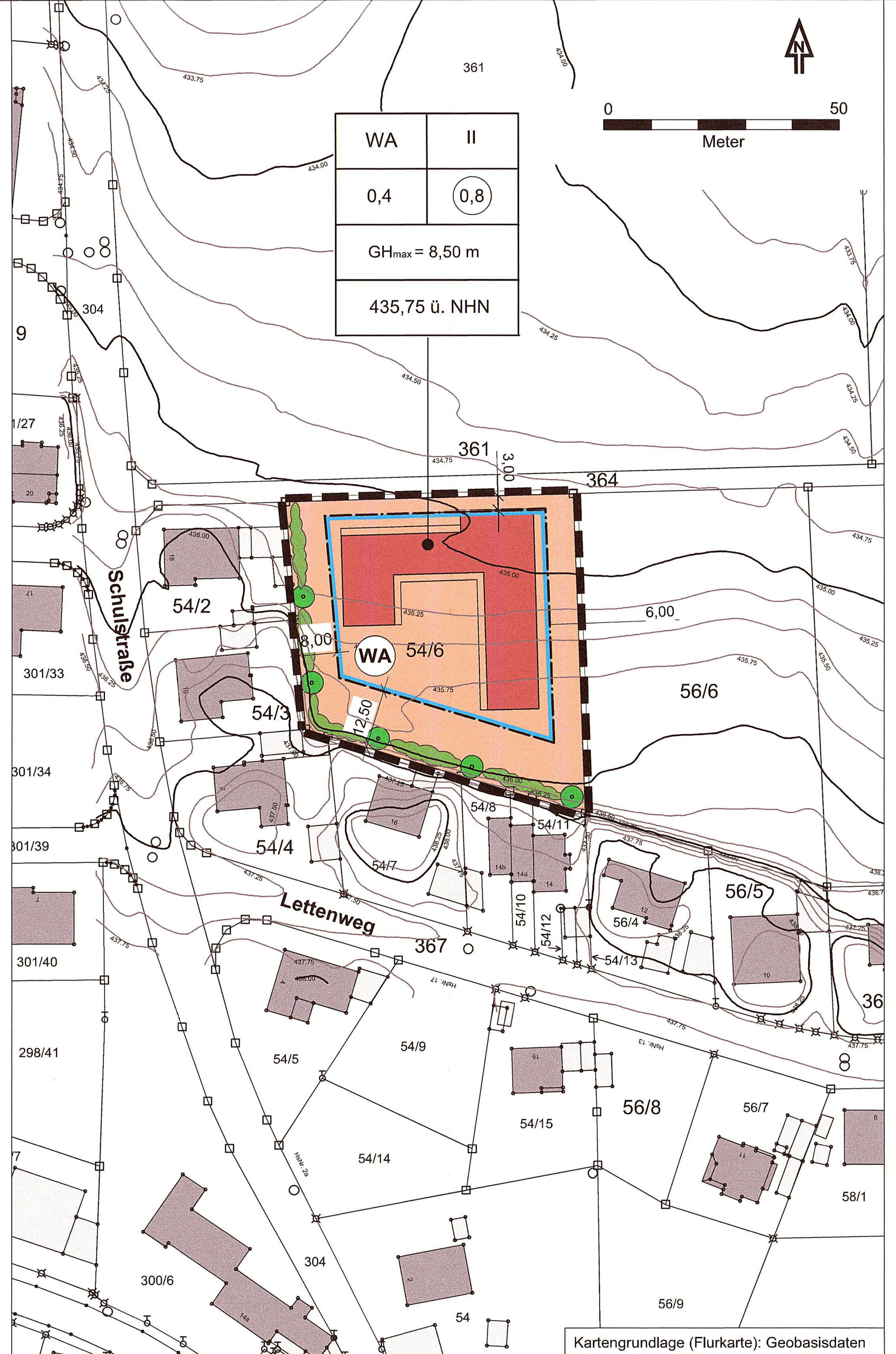


Übersichtslageplan M 1:15.000

Aufgestellt: 04.01.2021
zuletzt geändert am
19.05.2021, 30.09.2021

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerbestraße 9 91560 Heilsbronn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de

Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner



Kartengrundlage (Flurkarte): Geobasisdaten
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4	II	max. zwei Vollgeschosse zulässig
(0,8)	max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8		
GH = 8,50 m	max. zul. Gebäudehöhe über festgesetzter Bezugshöhe z.B. 8,50 m		
435,75 m ü. NHN	Bezugshöhe über NHN (NormalHöhenNull) für max. zulässige Gebäudehöhen, z. B. 435,75 m		

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung

zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3,00 — Bemaßung in Meter, z. B. 3,0 m

Nutzungsschablone:

Art der zulässigen Nutzung z. B. allg.Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO	WA	II	Zahl der Vollgeschosse, z. B. zwei
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4	0,4	(0,8)	max. zul. Geschoßflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8
max. zulässige Gebäudehöhe über festgesetzten Bezugspunkt z. B. 8,50 m	GH max.= 8,50 m		
	435,75 ü. NHN		Bezugshöhe, über NHN für max. zulässige Gebäudehöhen (gem. DHHN 2016), z.B. 435,75 ü. NHN = 0,00 für GH

Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurgrenzen

54/6 — Flurnummer

best. Bebauung (Haupt-/Nebengebäude)

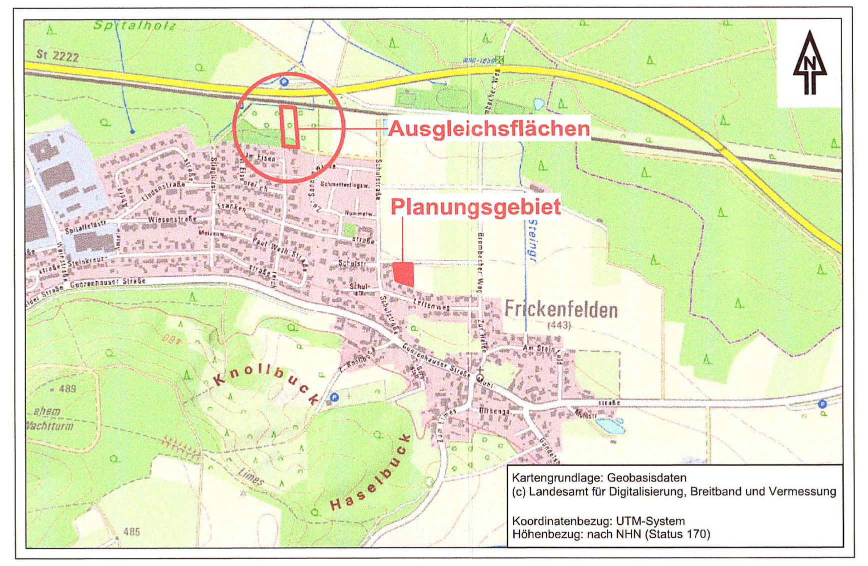
Bebauungsvorschlag

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. 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 Denkmalschutzbehörde im Landratsamt 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:
Hinweise auf 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.

Übersichtslageplan Ausgleichsfläche Fl. Nr. 299/3, Gemarkung Frickenfelden; M 1:15.000



STADT GUNZENHAUSEN

Die

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kindergarten Frickenfelden"

in Gunzenhausen, Ortsteil Frickenfelden

als

SATZUNG

§ 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 zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans das Grundstück mit der Flur-Nr. 54/6, Gemarkung Frickenfelden.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II *[zwei]* Vollgeschosse festgelegt. Über dem zweiten Vollgeschoss sind keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*
Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen im Planungsgebiet darf eine Höhe von 8,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Wandfußpunkt mit der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Bezugshöhe über NormalHöhenNull (NHN).

Hinweis: Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis Oberkante First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als „First". Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) Status 170 anzuwenden.

§ 4 – Bauweise

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4.3 *Anschluss an das natürliche Gelände*
Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gilt die für die Bebauung maßgebliche Straße auf Fl. Nr. 364, Gem. Frickenfelden, nördlich des Planungsgebiets und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

§ 5 – Garagen und Stellplätze

5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen der Anlage 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.

Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze bemisst sich gem. der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Gunzenhausen (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS), zurzeit Fassung vom 24.05.2018. Der Nachweis hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

5.2 Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

5.3 Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Im Zu- und Ausfahrtsbereich von Tiefgaragen dürfen Hochbauten zur Teilüberdachung der Zufahrtsrampen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

§ 6 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

6.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*
Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sowie Spielgeräte sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Hinweis: Die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.

6.2 *Einfriedung*
Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht sein und sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind Einfriedungen um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzuversetzen.

Einfriedungen mit Hecken sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere spätestens alle 10 m für mind. 30 cm zu unterbrechen. In diesem Bereich ist ein Abstand von 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung freizuhalten. Ein Verzicht auf die Errichtung von Einfriedungssockeln und die Schaffung eines durchgehenden Abstandes von 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der Einfriedung wird empfohlen. Erforderliche Stützwände gelten nicht als Sockel im Sinne der vorstehenden Einfriedung.

Hinweis: östlich des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Bewirtschaftung dieser Flächen darf durch die Errichtung von Einfriedungen und die Pflanzung von Hecken nicht eingeschränkt werden.

6.3 *Dachgestaltung*
Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit Satteldächern, Pultdächern, versetzte Pult- und Satteldächer, Zeltdächer sowie Flachdächer zulässig.

Tonnendächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sind im Planungsgebiet unzulässig.

6.4 Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 0,75 m begrenzt. Aufgeständerte Module sind bei Flachdächern um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Außenkante des Gebäudes nach Innen zurückzuversetzen.

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

6.5 *Zwerchhäuser:*
Zwerchhäuser sind bis max. 1/3 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

6.6 *Dachgauben:*
Dachgauben sind als Einzelgauben mit Satteldach, Flachdach oder Schleppdach mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben je Dachseite darf max. 1/3 der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

6.7 *Dachbegrünung*
Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Dachfläche < 10 m² und Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind.

6.8 *Entwässerung*
Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im **modifizierten Mischsystem**. Das häusliche Schmutzwasser ist in den neu zu errichtenden öffentlichen Mischwasserkanal in der öffentlichen Erschließungsstraße einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind hiervor getrennt auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten.

Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Dauerstauvolumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Für Mehrfamilienhaus- und sonstige Bebauung im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m² errichteter Dachfläche eine Zisterne mit mind. 3 m³ Dauerstau- oder Retentionsvolumen zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Zisternen können mittels Überlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Anschluss ist gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben der Stadt Gunzenhausen zu drosseln.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Gunzenhausen ist zu beachten.

§ 7 – Grünordnung

7.1 *Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen*
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von vorrangig standortheimischen oder klimaangepassten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Anteil standortheimischer Pflanzen darf 60 % nicht unterschreiten.

Je 500 m² nicht versiegelter Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes ist mind. ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind als standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20, zu pflanzen. Die festgesetzten Hecken sind als ca. 3,0 m breite, lückige zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter auf abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen" zu erhalten (7 – 10 Jahre nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 – 10 Jahre höchstens 30 %).

Randgrünflächen an den Grundstücksflächen im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Blühwiesen oder Extensivgrünland mit mind. 30 % Kräuteranteil zu entwickeln. Ackerbauschädliche Wirtspflanzen (Bspw. gemeine Berberitze – Berberis vulgaris) sind in diesem Bereich unzulässig.

Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), mit Flächen größer 10 m² sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen bis zu einer Breite von 0,30 m entlang von Gebäuden.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahmefolgt. Es besteht ein Nachpflanzgebot für abgängige Sträucher und Bäume.

Hinweis: Aufgrund der des möglichen Aufenthalts von Kleinkindern wird dringend angeraten, nur Pflanzenarten zu verwenden, welche auch für Kinder als ungiftig zu erachten sind. Auf die Bewertungslisten des Bundesinstituts für Risikobewertung (BfR) wird verwiesen. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.

7.2 *Durchgrünung von Stellplatzanlagen*
Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 18-20, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhaltende Fläche der Pflanzstelle darf 10 m² nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m³ Vegetationstragschicht bzw. Baumsubstrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflanzstellen gegen schädliche Bodenverdichtungen, mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen.

7.3 *Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:*
Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sich ergebende Ausgleichsbedarf beträgt 1.387 m². Er ist durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Gunzenhausen zu leisten. Hierzu wird eine Teilfläche von 1.387 m² auf dem Grundstück Fl. Nr. 299/3 der Gemarkung Frickenfelden abgebucht. Die flächenbezogene Abbuchung ist dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

7.4 *Artenschutz*
Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn bzw. der Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen.

Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötung- oder Beeinträchtigungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabenträger abzustimmen.

Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß (1800 Kelvin – 3000 Kelvin Farbtemperatur) auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind. Sie sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zur Morgendämmerung auf das notwendige Beleuchtungsminimum zurückzuschalten. Eine vollständige Abschaltung in diesem Zeitraum wird empfohlen. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anfughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

7.5 *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.

§ 8 – Ver- und Entsorgungsleitungen, Grundwasser

8.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 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.

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

§ 9 – Bestandteile des Bauungsplanes
Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Kindergarten Frickenfelden" in der Fassung vom 30.09.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

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

§ 10 – Rechtskraft
Der Bebauungsplan „Kindergarten Frickenfelden" mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 30.09.2021 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn den 04.01.2021
zuletzt geändert am 19.05.2021, 30.09.2021

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

Gunzenhausen, den 12. Nov. 2021

Stadt Gunzenhausen
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Pflanzenliste C - Sträucher:
Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide

Fortsetzung Pflanzliste C
Sträucher < 2 m:

Cythis scoparius	Besenginster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzliste F - Dachbegrünung:
Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hierarcium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

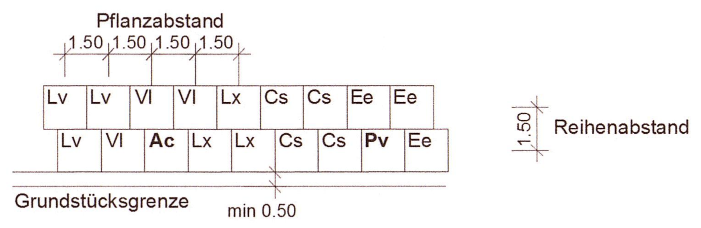
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche	Tilia x intermedia Pallida	Kaiser-Linde
Quercus robur	Pyramideneiche		

Hinweis:
*Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * 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. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ 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 m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. der Satzung:
(14 m Schema)



Sträucher

Cs	=	Crataegus sangiunea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunoymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
Vl	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
Gesamt			16 Stück

Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			2 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:
Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm
Verpflanzter Heister 125 – 150 cm
Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m
Reihenabstand 1,00 – 1,50 m

Koordinatensystem:

Lagesystem:	UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9° Streckenverzerrung beachten
Höhensystem:	Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung vom 26.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes *"Kindergarten Frickenfelden"* in Gunzenhausen, Ortsteil Frickenfelden, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes *"Kindergarten Frickenfelden"* in Gunzenhausen, Ortsteil Frickenfelden, in der Fassung vom 04.01.2021 hat in dem Zeitraum vom 18.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.03.2021 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes *"Kindergarten Frickenfelden"* in Gunzenhausen, Ortsteil Frickenfelden, in der Fassung vom 04.01.2021 hat im Zeitraum vom 18.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes *"Kindergarten Frickenfelden"* in Gunzenhausen, Ortsteil Frickenfelden, in der Fassung vom 19.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2021 bis 26.07.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes *"Kindergarten Frickenfelden"* in Gunzenhausen, Ortsteil Frickenfelden, in der Fassung vom 19.05.2021 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2021 bis 26.07.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.06.2021 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

6. Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2021 den Bebauungsplan *"Kindergarten Frickenfelden"* in Gunzenhausen, Ortsteil Frickenfelden, einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2021 als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den 08. Nov. 2021

Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Gunzenhausen, den 08. Nov. 2021

Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes *"Kindergarten Frickenfelden"* in Gunzenhausen wurde am 12.11. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan *"Kindergarten Frickenfelden"* in Gunzenhausen mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Gunzenhausen, zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan *"Kindergarten Frickenfelden"* in Gunzenhausen mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Begründung hingewiesen.

Gunzenhausen, den 12. Nov. 2021

Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

F:\ROSSTAL\Gunzenhausen\GUN20019_Kiga_Frickenfelden\Bebauungsplan\GUN_BP_Kiga_Frickenfelden_SF_0_Planblatt_210729.dwg