



**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
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
  - 0,6** max. zulässige Geschöflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze**
  - II** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: zwei
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - o** Offene Bauweise
  - E** nur Einzelhäuser zulässig
  - Hauptfruchtigung für Hauptgebäude, zwingend**
  - Hauptfruchtigung 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**
  - Umgrenzung 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**
- Umgrenzung 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** Bemaßung in Meter, z. B. 3,0 m
  - gepl. Standort Sirene** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. unterschiedliches Maß Bezugshöhe f. zul. Gebäudehöhe
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports** Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
  - Fläche für gepl. Löschwasserbevorratung** Zuordnung der Teilfläche zu befr. Nutzungsschablone mit Angabe der Bezugshöhe für zulässige Gebäudehöhe in Meter ü. NNH W2 467,00
  - frei zuhaltende Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Straße (Schenkallee) 70 m im Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der untergeordneten Straße**
  - Zuordnung der Teilflächen zu den Nutzungsschablonen, z. B. Zuordnung zu Nutzungsschablone W1**
  - Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärm**

**Nutzungsschablone:**

W1		W2	
WA	II	WA	II
0,3	0,6	0,3	0,6
o	ED	o	ED
max. 2 WO		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  
 Karl-Heinz Fitz  
 Erster Bürgermeister
- Gunzenhausen, den 3.1. März 2023  
 Karl-Heinz Fitz  
 Erster Bürgermeister
- Gunzenhausen, den 03. April 2023  
 Karl-Heinz Fitz  
 Erster Bürgermeister

**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 • Bauleitung  
 Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn  
 Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 10  
 info@christofori.de

