

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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reutberg III“**

#### **in Gunzenhausen**

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 die Grundstücke mit der Flur-Nrn. 1393, 1394/35, 1519/18, 1520/42, 1520/111, 1520/145, 1520/153 und 1520/156, jeweils Gemarkung Gunzenhausen, sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 1394/6, 1394/16, 1394/17, 1394/18, 1394/19, 1394/20, 1394/21, 1394/22, 1394/34, 1520, 1520/1 und 1520/157, jeweils Gemarkung Gunzenhausen, sowie die Flur Nrn. 300, 300/1, 301, 308 und 308/1, jeweils Gemarkung Oberasbach.

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

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird 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.

Überschreitungen der festgesetzten GRZ sind nur gem. den Maßgaben des § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO zulässig. Weitergehende Überschreitungen, auch geringfügiger Art, sind unzulässig. Eine Abweichung im Einzelfall wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ausgeschlossen.

- 3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschossen festgesetzt

Bei zulässigen Gebäuden mit II +D sind über dem letzten Vollgeschoss keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

- 3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*  
Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf die nachfolgend festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen nicht überschreiten:

Bauliche Anlage mit einer Dachneigung von DN 40° - 48°

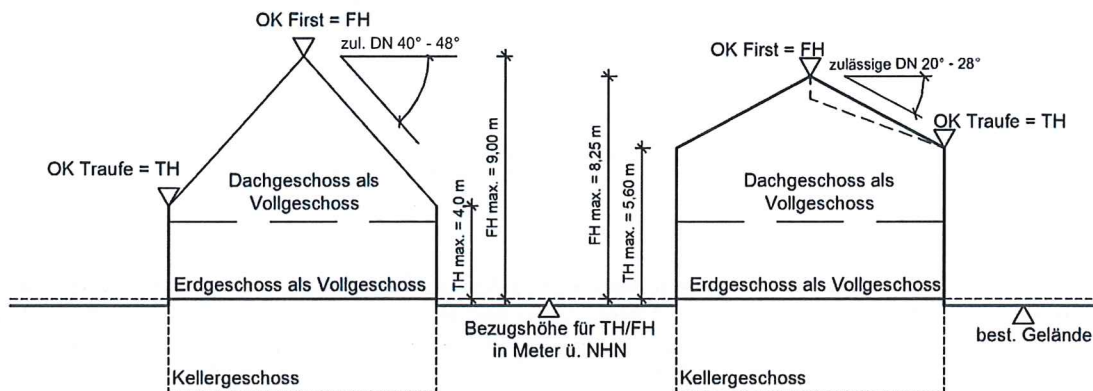
max. zulässige Traufhöhe 4,00 m über festgesetzter Bezugshöhe über NHN  
max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m über festgesetzter Bezugshöhe über NHN

Bauliche Anlage mit einer Dachneigung von DN 20° - 28°

max. zulässige Traufhöhe 5,60 m über festgesetzter Bezugshöhe über NHN  
max. zulässige Firsthöhe: 8,25 m über festgesetzter Bezugshöhe über NHN

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen gilt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für die betreffende Teilfläche festgesetzte Bezugshöhe in Meter (m) über NormalHöhenNull (NHN).

### Gebäudehöhen in Abhängigkeit zul. Dachneigung (DN)



Grafische Darstellung der zulässigen Gebäudehöhenentwicklung

*Hinweis: Die Traufhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei versetzten Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als Firsthöhe und der Schnittpunkt der Außenwand mit der untersten Stelle der Dachhaut als Traufhöhe*

## § 4 – Bauweise

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Terrassen mit Überdachung und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen bauliche Hauptanlagen (Wohngebäude) die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,0 m im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB überschreiten

*Hinweis: die vorstehend festgesetzte Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB führt zur Notwendigkeit der Durchführung eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens gem. Art. 59 BayBO. Ein Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO ist in diesem Fall nicht mehr möglich.*

- 4.2 Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.



4.3 Anschluss an das natürliche Gelände

Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen Straßen und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Ergeben sich durch Ausführungen der notwendigen Verkehrsanlage Überhöhungen der Erschließungsstraße gegenüber des bestehenden Geländes bzw. Einschnitte in das bestehende Gelände, so sind Modellierungen des natürlichen Geländes zwischen den geplanten baulichen Anlagen und den betreffenden angrenzenden Erschließungsstraßen der einzelnen Parzellen zulässig. Die nachzuweisenden Abstandsflächen sind auf das neu festgesetzte Gelände zu beziehen.

*Hinweis: der Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen ist gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung zu führen.*

4.4 Abgrabungen / Auffüllungen für Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser

Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. – 3,00 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

4.5 Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser

Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die aufgrund der Hanglage in das Gelände einschneiden oder in der Abflussrichtung von wild abfließendem Niederschlagswasser errichtet werden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

## § 5 – Garagen und Stellplätze

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

Bei Wohnungen bis zu einer Wohnfläche von max. 65 m<sup>2</sup> ist mind. 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bei Wohnungen über 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zum benötigten Stellplatzbedarf der Wohnungen mind. 10 % der ermittelten Anzahl von Stellplätzen als Besucherstellplätze herzustellen.

*Hinweis: Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Einliegerwohnungen gelten als Wohnungen im vorstehenden Sinn, wenn diese die für eine selbstständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln und jeweils auf volle m<sup>2</sup> nachvollziehbar auf- oder abzurunden. Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit mind. 3 Wohnungen.*

Im Übrigen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze 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).

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 der erforderlichen Stellplätze (sowohl motorisierte Fahrzeuge als auch Fahrräder) hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

- 5.2 Öffentliche und private Stellplätze sowie deren Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen.

*Hinweis: Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder Rasengittersteine. Der Infiltrationsbeiwert  $k_i$  des Oberbaus muss mindestens  $3 \times 10^{-5}$  m/s und eine Wasserdurchlässigkeit von  $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5}$  m/s betragen.*

- 5.3 <sup>1</sup>Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig. <sup>2</sup>Stellplätze sind auch außerhalb der gem. Satz 1 festgesetzten Flächen sowie weiterhin auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen, zulässig. <sup>3</sup>Auf Garagenvorplätzen sind Carports nicht zulässig. ,

*Hinweis: Als Carport gilt ein an das Wohnhaus angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.*

## § 6 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 6.1 *Einfriedung und Abstütungen zur Überwindung von Höhenunterschieden*  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe über Gelände einschl. eines max. 15 cm hohen Sockels zulässig.

Die Ausführung als gemauerte Einfriedung sowie die Ausführung als Gabionen ist grundsätzlich unzulässig. Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht sein. Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig.

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

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze darf ein Maß von 1,00 m nicht unterschreiten. Abstütungen auf den Grundstücken sind nur mit Natursteintrockenmauern zulässig. Abstütungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 0,80 m abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf ein Maß von 0,50 m nicht unterschreiten.

Der verträgliche Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen (Belange des Nachbarschutzes).

- 6.2 *Dachgestaltung*  
Die Errichtung der Hauptgebäude baulicher Anlagen ist mit folgenden Dachformen zulässig:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 28° oder von 40° bis 48°
- versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 28°.

Andere Dachformen für Hauptgebäude sind nicht zulässig. Dies beinhaltet auch Abwandlungen des Satteldachs in Form von Walm- und Krüppelwalmdächern oder Zelt Dach.

Für Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 48° sind Dacheindeckungen aus Dachziegeln oder Dachsteinen in naturroter Ausführung zulässig. Engobierte, glasierte oder gelackte Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig.

Für Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 28° sowie versetzte Pultdächer sind Dacheindeckungen aus Dachziegeln oder Dachsteinen in naturroter Ausführung zulässig. Engobierte, glasierte oder gelackte Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Weiterhin zulässig sind beschichtete Metalleindeckungen, naturbelassen oder rot. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.



Vorstehende Festsetzung zur Dachneigung und Dachform finden keine Anwendung für Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Terrassenüberdachungen, Hauseingangüberdachungen. Ebenfalls keine Anwendung finden vorstehende Festsetzungen bei Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Dachfläche < 30 m<sup>2</sup>.

Garagen und Carports sind mit Satteldach und Pultdach, die in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude entsprechen, zulässig. Weiterhin zulässig sind Ausführungen mit Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° mit beschichtete Metalleindeckungen, naturbelassen oder rot sowie ein Ausführung als Flachdach mit extensiver Begrünung mit einer mind. 6 cm starken Substratschicht.

Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,00 m zulässig. Sie müssen sich nach Material, Anordnung, Zahl und Größe sowie Farbe in die dominierende Dachfläche einfügen. Es ist ein Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang einzuhalten. 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 Trauflänge des Gebäudes betragen

Dacheinschnitte, Dachloggien und Turmerker sind unzulässig.

Dachvorsprünge im Bereich der Traufe sind bis max. 0,50 m zulässig.

Dachvorsprünge im Bereich der Giebel sind bis max. 0,30 m zulässig.

Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans verbindliche Hauptfirstrichtungen festgesetzt sind, sind winkelartige Anbauten zulässig. Die Anbauten müssen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

Dachflächenfenster sind zulässig.

Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 1/2 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.

### 6.3 *Werbeanlagen*

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind im Planungsgebiet mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

Die Errichtung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Werbefläche darf ein Maß max. 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, eine Hinterleuchtung ist zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexwerbungen, akustische Werbemittel sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind unzulässig. Werbeanlagen auf oder in den Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Die Satzung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen der Stadt Gunzenhausen (Werbeanlagen-satzung – WaS), zurzeit Fassung vom 25.04.2019, ist zu beachten.

### 6.4 *Entwässerung*

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im **Trennsystem**. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind, 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 Gesamtvolumen von mind. 5,00 m<sup>3</sup> zu errichten. Hiervon sind mind. 3,00 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen auszuführen. Für Mehrfamilienhaus- und sonstige Bebauung im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m<sup>2</sup> errichteter Dachfläche mind. 3 m<sup>3</sup> **Retentionsvolumen** zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden.

Zisternen und Retentionsvolumen sind mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Gunzenhausen ist zu beachten.

#### 6.5 Gestaltung von Hauptgebäuden und zusammengebauten Hauptgebäuden

Zusammengebaute Hauptgebäude (Doppelhaushälften) sind profiligleich auszuführen. Die zuerst erstellte Grenzbebauung bestimmt dabei die Gestaltung der Gesamtanlagen

Blockbohlenhäuser und Rundbohlenhäuser sind unzulässig.

### § 7 – Grünordnung

#### 7.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit vorrangig standortheimischer oder klimaangepasster Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Der Anteil standortheimischer Pflanzen darf 60 % nicht unterschreiten. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen.

Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes ist mind. ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Der Standort für die Baumpflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind als standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Die festgesetzten Hecken sind als ca. 3,0 m breite, lückige zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband zu pflanzen.

Für die Heckenpflanzungen ist standortheimisches 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 %).

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

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 Nutzungsaufnahme folgt. Es besteht ein Nachpflanzgebot für abgängige Sträucher und Bäume. Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden

*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 bauordnungsrecht-*



lichen 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 Öffentliche Grünflächen

Öffentlichen Grünflächen, mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für den Spielplatz, sind als Extensivgrünland mit mind. 30 % Kräuteranteil zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Als Saatgut ist standortheimisches Regiosaatgut der Region 12 – „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden. Die Grünfläche sind mit Baum- und Heckenpflanzungen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu durchsetzen. Hecken sind als mindestens zweireihige Hecken auszuführen. Die dargestellten Bäume stellen das Minimum der Baumpflanzungen dar.

#### 7.3 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Bei öffentlichen Stellplatzanlagen ist für je zehn Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhalten Fläche der Pflanzstelle darf 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Vegetationstragschicht bzw. Baums substrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflanzstellen gegen schädliche Bodenverdichtungen, mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen.

#### 7.4 Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und durch Baum- und Gehölzpflanzungen ortsverträglich einzugrünen.

#### 7.5 Erhalt bestehender Bäume und Hecken

Die im Bebauungsplan als zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und pflegen. Sie sind vor Beschädigungen während der Bauphase zu schützen und bei Abgang durch einen standortheimischen Laubbaum als Hochstamm, mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu ersetzen.

Die als zu erhalten gekennzeichneten Hecken, bzw. Heckenabschnitte, sind bestmöglich zu erhalten und pflegen. Pflegemaßnahmen in Form von Rückschnitten und Rücknahmen der Heckentiefe um max. 1/3 der bestehenden Tiefe, sowie ein Abschnittsweises „auf Stock setzen“ sind zulässig. Im Übrigen sind Eingriffe in die bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen zulässig, jedoch auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen sind vor dem Beginn der Baumaßnahmen auszuführen und während der gesamten Bauphase aufrecht zu erhalten.

*Hinweis: Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:*

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun*  
*In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz*  
*Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich*  
*Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen*  
*Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*
- *Baumpflegermaßnahmen*  
*Baumpflegermaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.*

7.6 *Eingrünung zur freien Landschaft*

Zur landschaftsverträglichen Einbindung des Planungsgebietes sind die privaten Grundstücke am Ost- und Südostrand des Planungsgebietes zur freien Landschaft hin mit einer lückigen Hecke einzugrünen.

Die Gehölzpflanzungen sind als ca. 3,0 m breite, mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband, zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stocksetzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30% der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig.

7.7 *Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung*

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten des Folgejahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Eine Einzäunung der externen Fläche für die Ausgleichsmaßnahme ist nicht zulässig.

Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend der individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf beträgt **273.272,0 Wertpunkte**. Der flächengleiche Ausgleich für Eingriffe in FFH-Typ 6510 Flachlandmähwiesen darf 47.540 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Eine Überlagerung von Wertpunkteausgleich und Flächenausgleich ist zulässig.

Er wird wie folgt geleistet:

**Interne Ausgleichsfläche A1**

**Teilfläche Fl.Nr. 1520, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 1.098 m<sup>2</sup>**

***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212).

***Entwicklungsziel:***

Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung einer Streuobstwiese in die Biotopwertestufung B432. Es soll eine Aufwertung um 3.294 Wertpunkte erfolgen.

***Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:***

Pflanzung von mind. 15 standortheimischen Obstbäumen, als Hochstamm, in einem Mindestabstand vom ca. 9,0 m – 10,0 m. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume, vorzugsweise gem. Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland zu entwickeln. Eine ein- bis zweimalige Mahd, frühestens ab dem 15.06 ist zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Mulchen, Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Des Weiteren sind auf ca. 10 % der Fläche Elemente wie Findlinge, Lesesteinhaufen und Totholz zu integrieren. Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft ist unzulässig.



### **Interne Ausgleichsfläche A2**

**Teilfläche Fl.Nr. 1393, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 1.381 m<sup>2</sup>**

#### ***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A2 ist mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211).

#### ***Entwicklungsziel:***

Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung einer Streuobstwiese in die Biotopwertestufung B432. Es soll eine Aufwertung um 6.905 Wertpunkte erfolgen.

#### ***Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:***

Pflanzung von mind. 13 standortheimischen Obstbäumen, als Hochstamm, in einem Mindestabstand vom ca. 9,0 m – 10,0 m. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume, vorzugsweise gem. Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland zu entwickeln. Eine ein- bis zweimalige Mahd, frühestens ab dem 15.06 ist zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Mulchen, Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Des Weiteren sind auf ca. 10 % der Fläche Elemente wie Findlinge, Lesesteinhaufen und Totholz zu integrieren.

Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft ist unzulässig.

### **Interne Ausgleichsfläche A3**

**Teilflächen Fl.Nrn. 300 und 301, jeweils Gemarkung Oberasbach, sowie 1394/20, 1394/21 und 1394/22, jeweils Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 1.118 m<sup>2</sup>**

#### ***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A3 ist in einem Teilbereich von 1.118 m<sup>2</sup> mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) und einer Teilfläche von 228 m<sup>2</sup> mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212).

#### ***Entwicklungsziel:***

Weitere Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland (G214). Es soll eine Aufwertung um 7.620 Wertpunkte erfolgen.

#### ***Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:***

Die Fläche ist zu fräsen und anschließend mit einer Regioaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil anzulegen. Eine 1- bis 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) ist zulässig. Eine ein- bis zweimalige Mahd, frühestens ab dem 15.06 ist zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Mulchen, Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft ist unzulässig.

### **Externe Ausgleichsfläche A4**

**Fl.Nr. 1221, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 15.698,0 m<sup>2</sup>**

#### ***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A4 ist extensiv genutzte Ackerfläche (A12)

#### ***Entwicklungsziel:***

Extensivierung der Ackernutzung und Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland (G214) Es soll eine Aufwertung um 125.584 Wertpunkte erfolgen.

#### ***Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:***

Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen, so dass eine Ansaat auf dem

Rohboden erfolgt. Für die Ansaat ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit pro Hektar zulässig.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

#### **Externe Ausgleichsfläche A5**

**Teilfläche Fl.Nr. 579, Gemarkung Unterasbach, Größe der Teilfläche 4.500 m<sup>2</sup>**

##### ***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A5 ist Intensivgrünland (G11)

##### ***Entwicklungsziel:***

Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland sowie einer Feuchtsenke. (G214). Es soll eine Aufwertung um 40.500 Wertpunkte erfolgen.

##### ***Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:***

Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen. Entlang des bestehenden Grabens ist eine mind. 10 x 50 m große Feuchtsenke (Flachmulde) als periodisch dauerfeuchter Bereich anzulegen. Ein Einstau bis Ende Mai ist zu tolerieren.

Die Einsaat der Flächen ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil vorzunehmen.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit pro Hektar zulässig.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

#### **Externe Ausgleichsfläche A6**

**Fl.Nr. 581, Gemarkung Unterasbach, Gesamtgröße 10.690 m<sup>2</sup>**

##### ***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A5 ist Intensivgrünland (G11)

##### ***Entwicklungsziel:***

Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland (G214). Es soll eine Aufwertung um 96.210 Wertpunkte erfolgen.



**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen. Im Norden der Fläche sind mind. zwei 10 x 50 m große Feuchtsenken (Flachmulden) als periodisch dauerfeuchte Bereich anzulegen. Ein Einstau der Flachmulde bis Ende Mai ist zu tolerieren.

Die Einsaat der Flächen ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil vorzunehmen.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit pro Hektar zulässig.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

**Externe Ausgleichsfläche A7**

**Fl.Nr. 1226, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 7.068 m<sup>2</sup>**

***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A7 ist intensiv genutzte Ackerfläche (A11) (Maisacker)

***Entwicklungsziel:***

Extensivierung der Ackernutzung und Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland (G214) Es soll eine Aufwertung um 70.680,0 Wertpunkte erfolgen.

**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen, so dass eine Ansaat auf dem Rohboden erfolgt. Für die Ansaat ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit pro Hektar zulässig.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

**Externe Ausgleichsfläche A8**

**Fl.Nr. 1235, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 4.560 m<sup>2</sup>**

***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A8 ist intensiv genutztes Grünland (Wiese) (G11)

**Entwicklungsziel:**

Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland sowie einer Feuchtsenke. (G214). Es soll eine Aufwertung um 45.600 Wertpunkte erfolgen.

**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen. Im Nordosten ist eine mind. 10 x 50 m große Feuchtsenke (Flachmulde) als periodisch dauerfeuchter Bereich im tieferliegenden Bereich parallel des Luisengrabens anzulegen. Die Feuchtsenke ist ohne Anschluss an den Luisengraben herzustellen. Ein Einstau bis Ende Mai ist zu tolerieren.

Die Einsaat der Flächen ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil vorzunehmen.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit pro Hektar zulässig.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

**Externe Ausgleichsfläche A9**

**Fl.Nr. 1236, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 7.076 m<sup>2</sup>**

**Ausgangszustand:**

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A9 ist intensiv genutztes Grünland (Wiese) (G11)

**Entwicklungsziel:**

Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland sowie einer Feuchtsenke. (G214). Es soll eine Aufwertung um 70.760 Wertpunkte erfolgen.

**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen. Im Nordwesten ist eine mind. 10 x 50 m große Feuchtsenke (Flachmulde) als periodisch dauerfeuchter Bereich anzulegen. Ein Einstau bis Ende Mai ist zu tolerieren.

Die Einsaat der Flächen ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil vorzunehmen.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit pro Hektar zulässig.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.



Alle festgesetzten Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

#### 7.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen des Baugebiets bzw. der Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht vor vorbereitende Maßnahme auf den Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen 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 Tötungs- 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 mit einer Farbtemperatur von max. 3000 K auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.

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 anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Die bestehenden Hecken am Nordrand sind bestmöglich zu erhalten. Pflegeschnitte und eine teilweise Reduzierung auf eine Mindestbreite von 3,0 m sind zulässig.

#### 7.9 CEF-Maßnahmen

CEF1:

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für zwei Reviere der Feldlerche durchzuführen. Hierzu ist auf der Ackerfläche Fl. Nr. 129, Gem. Oberasbach eine Teilfläche von mind. 2,0 ha die landwirtschaftliche Nutzung durch Anwendung eines erweiterten Saatreihenabstandes zu extensivieren. Es ist vorrangig Wintergetreide im dreifachen Saatreihenabstand (mind. 30 cm) anzupflanzen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine mechanische Unkrautbekämpfung ist ebenfalls nicht zulässig. Eine jährliche Rotation auf dem Flurstück ist zulässig.

Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrünerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

#### 7.10 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 (Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen. Für Lager-, Einrichtungsflächen u. ä. sind bereits vorhandene befestigte bzw. versiegelte Flächen oder intensiv genutzte Flächen zu verwenden. Zwingend sind diese außerhalb von naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen, wie z. B. Gehölzbestände, Uferbereiche und biotopkartierte Flächen, Ausgleichsflächen etc. anzulegen.

### § 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 – Immissionsschutz**

- 9.1 Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen aus Gründen des Immissionsschutzes nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. An benachbarten Wohngebäuden (=Immissionsorten) im städtebaulichen Umfeld darf dabei ein Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten wird. Abweichungen von vorstehender Festsetzung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig, soweit in Einzelfall durch ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von Tags 55 dB(A) und Nachts 40 dB(A) an den betreffenden Immissionsorten im städtebaulichen Umfeld nachgewiesen wird.

*Hinweis: Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wurden die entsprechend den Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde festgesetzt, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können. Im Falle der Beantragung einer Abweichung sind die Vorbelastungen durch den Antragsteller nachweislich zu erfassen und bei den Berechnungen korrekt zu beachten.*

- 9.2 *Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm*

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz“ gekennzeichneten Bereiche sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag Berlin) erfüllen:

<b>Anforderung gem. DIN 4109 (2018)</b>	<b>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;</b>	<b>Für Büroräume und Ähnliches</b>
<b>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß <math>R'_{w,ges}</math> in dB</b>	<b><math>L_a - 30</math></b>	<b><math>L_a - 35</math></b>

Mindestens einzuhalten ist:  $R'_{w,ges} = 30$  DB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit den Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von  $L_A \geq 58$  dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 45$  dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierungen) nicht möglich sind.



Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenebene geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Die benannte DIN-Norm 4109:2018 Teil 1 und 2 kann zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

*Hinweise: Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel LA sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, Bericht Nr. 21.12646-b01 vom 25.05.2022 dargestellt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend der Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109:2018-01 nachzuweisen. Die Öffnungszeiten des Rathauses zwecks Einsichtnahme der DIN-Norm können auf der Homepage der Stadt Gunzenhausen <http://www.gunzenhausen.de> eingesehen oder telefonisch unter 09831 – 508 0 erfragt werden*

## § 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Reutberg III“ 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

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Gestaltungsplan zum Reutberg III mit Darstellung möglicher Anordnung der Gebäude, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bericht vom 05.02.2021, erstellt durch Dipl. Biologe Richard Radle, Roth
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Planungsgebiet, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Verkehrsmengenermittlung zum Baugebiet Reutberg III, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Schnittdarstellungen Entwicklung des Planungsgebietes, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Leistungsfähigkeitsnachweis zum Knotenpunkt Fasanenstraße – GV-Straße nach Oberasbach, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Lageplan mit Fließwegedarstellung wild abfließenden Niederschlagswassers im Bestand, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Gutachten zur Luftschadstoffuntersuchung, Bericht Nr. M167194/01, erstellt durch Müller-BBM, Karlsruhe
- Verkehrserhebung im städtebaulichen Umfeld, erstellt durch PB Consult GmbH, Nürnberg
- Immissionsschutzgutachten, Bericht Nr. 21.12646-b01, vom 25.05.2022 erstellt durch IBAS INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUPHYSIK, AKUSTIK UND SCHWINGUNGSTECHNIK, Bayreuth

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

*Hinweis:*

*Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Gunzenhausen <http://www.gunzenhausen.de> eingesehen oder telefonisch unter 09831 – 508 0 erfragt werden)*

**§ 11 – Rechtskraft**

Der Bebauungsplan „Reutberg III“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 24.11.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Reutberg II“ einschließlich der erfolgten Änderungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

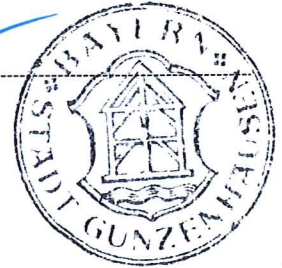
Aufgestellt: Heilsbronn den 14.06.2021  
zuletzt geändert 25.05.2022, 24.11.2022

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



Gunzenhausen, den ..... 31. März 2023

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

### Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

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

### Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
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
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

### 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
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus robur	Pyramideneiche

### Fortsetzung Pflanzliste C

Sträucher < 2 m:

Cythis scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

### Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein
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
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

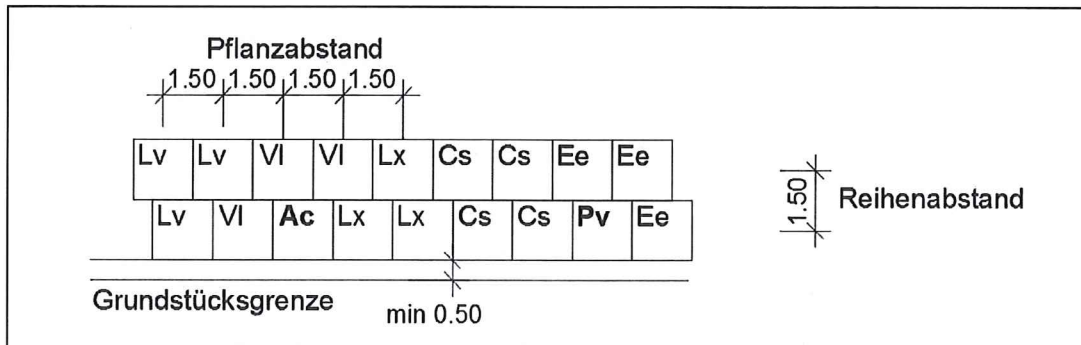
### Hinweis:

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 Kinderspielflächen, 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 m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

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



*Sträucher*

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylostium (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	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