

**STADT GUNZENHAUSEN**  
**LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM**  
**GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT**  
**„ÖSTLICHE NÜRNBERGER STRAßE“**



**SATZUNG**

Ausfertigung Stand: 15.04.2020



**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)  
Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549  
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten  
91154 Roth  
Fax. 09171/87560

## A. Präambel

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) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) folgende Bebauungsplansatzung:

### BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

#### "ÖSTLICHE NÜRNBERGER STRASSE"

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom .....  
 zuletzt geändert am ..... und diesen textlichen Festsetzungen. 15.04.20

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet von Gunzenhausen und umfasst ca. 1,43 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 526, 526/2, 526/3, 526/4, 526/6, 526/7 (Tfl), 526/8 (Tfl), 528/1, 528/12, 528/13, 528/14, 528/15, 547/8, 547/9 und 547/12 der Gemarkung Gunzenhausen.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden folgende Werte festgesetzt, soweit sich nicht aus den Darstellungen im Plan ein geringeres Maß ergibt:

	GRZ	GFZ
Zone 1	0,6	1,4 zur Einhaltung der Lärmschutzbebauung entlang der Nürnberger Straße
Zone 2	0,6	1,2
Zone 3	0,35	1,2

#### 2.2. BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)

- Zone 1 und 2: abweichende Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude länger 50 m zulässig sind
- Zone 3: offene Bauweise mit der Einschränkung, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser als Hausform zulässig sind

##### 2.2.1. ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.2a BAUGB)

Für die Zone 1 und 2 sind Abstandsflächen geringerer Tiefe (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Bay BO) zulässig. Die Abstandsflächen betragen 0,5 H.

Für die Zone 3 gelten bezüglich der Abstandsflächen die Bestimmungen der BayBO, speziell Art. 6 Abs. 5 Satz 1.

#### 2.2.2. ANZAHL DER GESCHOSSE

Das Baugebiet wird in 3 verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen eingeteilt (siehe auch Pkt. 3.5 Firsthöhen).

- Zone 1: max. IV (III + Penthouse)
- Zone 2: III
- Zone 3: II (E + 1 Obergeschoss)

#### 2.2.3. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Zone 3 auf 2,0 WE pro Grundstück begrenzt.

#### 2.2.4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die im Planblatt festgesetzten Gebäudehöhen für die verschiedenen Zonen beziehen sich auf 0.00 OK der Erschließungsstraße wie folgt:



Abbildung 1: Höhenbezug zur Straße, ohne Maßstab (Ermisch & Partner, März 2018)

- Zone 1: 13,50 m über OK Nürnberger Straße
- Zone 2: 10,50 m über OK Nord-Süd-Haupterschließungsstraße
- Zone 3: 9,50 m über OK angrenzende West-Ost Stichstraße

Gemessen wird der Punkt ab der Straße im rechten Winkel zum Haupteingang des betreffenden Gebäudes.

## 2.3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR.4 BAUGB)

### 2.3.1. STELLPLÄTZE / GARAGEN / FAHRRADSTELLPLÄTZE

#### Private Stellplätze

In den Zonen 1 und 2 sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- pro Wohnung mit einer Größe bis 70 m<sup>2</sup> je 1 Tiefgaragenstellplatz
- pro Wohnung mit einer Größe > 70 m<sup>2</sup> je 2 Stellplätze - davon der 1. Stellplatz zwingend unterirdisch (Tiefgarage) und der 2. Stellplatz wahlweise oberirdisch oder unterirdisch
- je 6 Wohneinheiten 2 zusätzliche Besucherparkplätze oberirdisch

In Zone 3 sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- je Einfamilienhaus 2 Stellplätze (Garage, Carport oder Stellplatz)
- für jede weitere Wohneinheit 1 Stellplatz
- die Vorfläche vor Garagen gilt nicht als Stellplatz, alle Stellflächen müssen von der Straße anfahrbar sein.
- Garagenstandorte und Einfahrten sind lagemäßig nicht festgesetzt
- zwischen Garagen, Carport und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 5,00 m freizuhalten
- Die Errichtung von Stellplätzen ist ohne Stauraum zur Straße zulässig

Bei Beachtung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO ist eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig. Eine straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zugelassen.

Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

#### Fahrradstellplätze

in den Zonen 1 und 2 sind folgende Fahrradstellplätze nachzuweisen:

- pro Wohnung: 1 Fahrradstellplatz
- Betreutes Wohnen / Altenwohnen: 1 Fahrradstellplatz / 6 WE
- Büro, Verwaltung, Arztpraxen: 1 Fahrradstellplatz / 80 m<sup>2</sup>

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist kein Fahrradabstellplatz notwendig.

Die Fläche eines Fahrradstellplatzes soll mindestens 1,30 m<sup>2</sup> pro Fahrrad betragen. Diese Fläche kann bei der Aufstellung von Fahrradparksystemen unterschritten werden, wenn eine benutzerfreundliche Handhabung der Fahrräder gewährleistet ist.

Abstellplätze sollen mit Fahrradständern ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.

### 2.3.2. NEBENGEBÄUDE / GARTENHÄUSCHEN

Pro Grundstück darf ein Nebengebäude errichtet werden. Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten.

Material und Farbe müssen dem Haupthaus angepasst werden.

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

## 2.4. VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 ABS.1 NR.13, 14 UND 16)

### 2.4.1. LEITUNGEN

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. – Es ist ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GVV 125 ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### 2.4.2. MÜLL

Die Erschließungsstraßen sind so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

### 2.4.3. NIEDERSCHLAGSWASSER / ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Kanäle sind im Baugebiet neu zu erstellen. Der Mischwasserkanal muss an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Nürnberger Straße angeschlossen werden.

Aufgrund der vorliegenden Berechnungsergebnisse muss die abwassertechnische Erschließung so ausgeführt werden, dass es zukünftig bei Regenereignissen bis zu Wiederkehrzeiten von T= 20 Jahren zu keiner wesentlichen hydraulischen Mehrbelastung der Kanalisation kommt, als aus den bisher weitgehend unversiegelten Flächen des Baugebiets. Lediglich die ungedrosselte Einleitung der Regenabflüsse aus den öffentlichen Erschließungsstraßen im Baugebiet kann noch aufgenommen werden.

Für die Einleitung von Regenabflüssen aus den privaten Grundstücken in die Erschließungskanäle müssen Regenrückhaltemaßnahmen mit entsprechender Abflussdrosselung vorgesehen werden.

Der derzeitige Regenabfluss aus der unversiegelten Fläche beträgt rund  $Q = 11$  l/s. Auf diesen Wert muss der Regenabfluss aus den privaten Grundstücken vor der Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation begrenzt werden. Im Bauantrag sind die Einhaltung des Drosselabflusses und die Regenrückhaltevolumen nachzuweisen.

Für gering verschmutzte Verkehrsflächen und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden.

### 2.4.4. WASSERSCHUTZ

Bei erdberührenden Bauteilen wie Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Beton-zusatzstoffe enthalten sein. Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. bei der Lagerung von Heizöl,...) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann.

Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Bei Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben kann nur der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden.

Beim Bau der Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Bundesanlagenverordnung) zu beachten.

Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen. Die Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über Dränagen in den städtischen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

### 2.4.5. STRAßENGESTALTUNG

Der öffentliche Straßenraum wird als verkehrsberuhigter Bereich angelegt und endet als Sackgasse. Durchgangsverkehr in die Wolfgang-Kraus-Straße ist nicht möglich.

Die Fahrbahn wird für Belastungsklasse 1,0 nach RStO 12 ausgebaut. Die Randeinfassung erfolgt durch bündig verlegte einreihige Pflasterzeilen aus Granit am höheren Rand und durch zweireihig verlegte Pflasterzeilen mit 2 cm Höhenversatz am wasserführenden Rand. Öffentliche Gehwege werden mit Betonpflaster befestigt.

### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

#### 3.1. DACHFORM

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

Dachform	Zone	Dachneigung	Dach mit Solaranlage
Satteldach	1,2,3	bis max. 20°	bis max. 22°
Zeltdach/Walmdach	3	bis max. 20°	bis max. 22°
versetztes Pultdach	1,2,3	bis max. 20°	bis max. 22°
Pultdach	1,2,3	bis max 10 °	bis max. 22°
Flachdach	1,2,3	-	-

Garagen und Nebengebäude sind in ihren Dachformen dem Haupthaus anzupassen.

#### 3.2. DACHEINDECKUNG

Als Dacheindeckung sind Ziegel, Dachsteine und Metaldächer in Grau- und Rottönen zulässig. Hell glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Metaldächer sind als Titanzink matt und matt lackiert zulässig.

Der Einbau von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) ist zulässig.

#### 3.3. FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung ist in den Zonen 1 und 2 frei wählbar. In Zone 3 ist die Firstrichtung der Hauptgebäude zwingend festgelegt.

#### 3.4. ZWERCHHÄUSER/ANBAUTEN

Anbauten und Zwerchhäuser sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zur festgesetzten Firstrichtung sind am Hauptkörper winkelarartige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z. B. Wintergärten und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

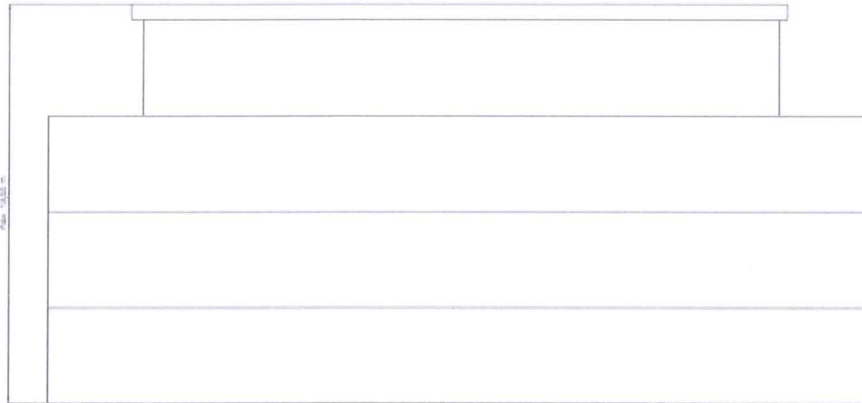
#### 3.5. FIRSHÖHE

Um eine Einbindung in das Gelände sicherzustellen, werden bezogen auf die verschiedenen Dachformen max. Firshöhen festgelegt.

Es ergeben sich folgende maximal zulässigen Firshöhen gemessen ab OK nächstliegende Erschließungsstraße am Haupteingang des Gebäudes (s. auch Pkt. 2.2.4):

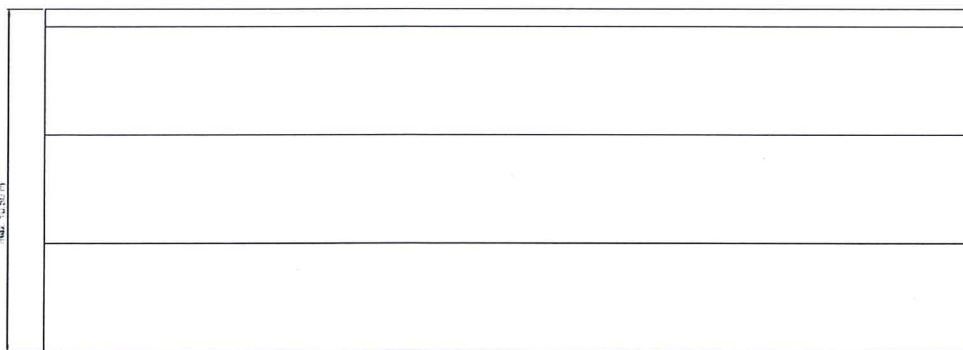
**Beispielhafte Darstellungen für maximale Firsthöhe bei 4 Geschossen**

**Flachdach/ Satteldach/ Pulldach/ versetztes Pulldach Firsthöhe max. 13,50 m**



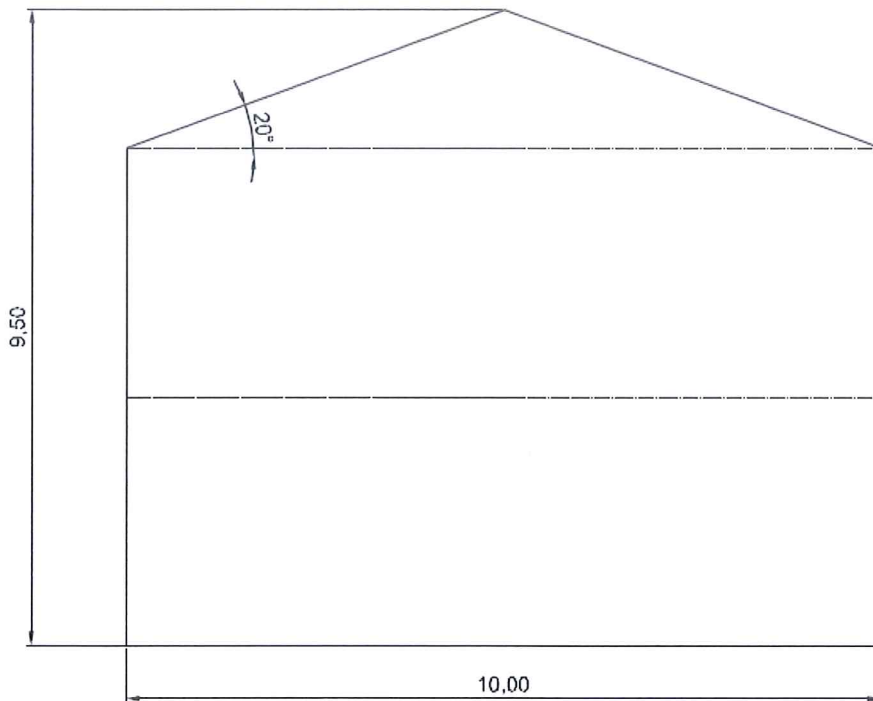
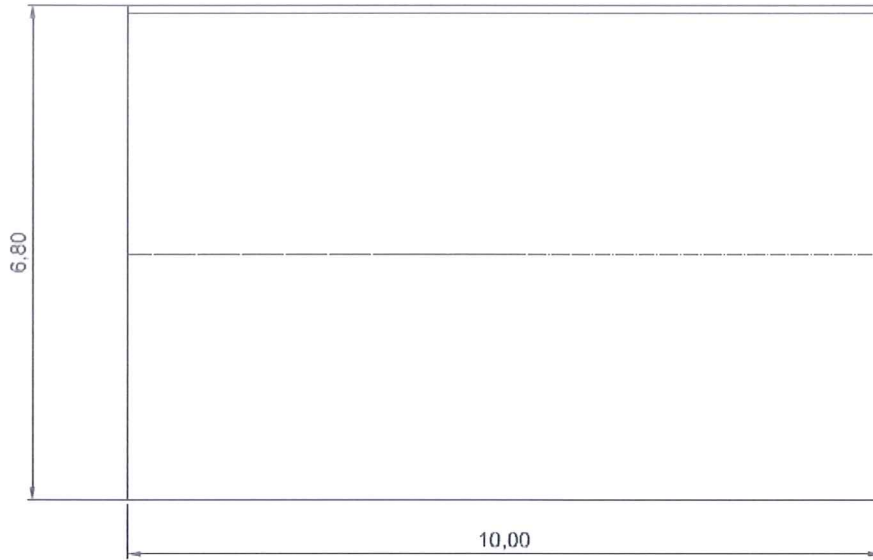
**Beispielhafte Darstellungen für maximale Firsthöhe bei 3 Geschossen**

**Flachdach/ Satteldach/ Pulldach/ versetztes Pulldach Firsthöhe max. 10,50 m**



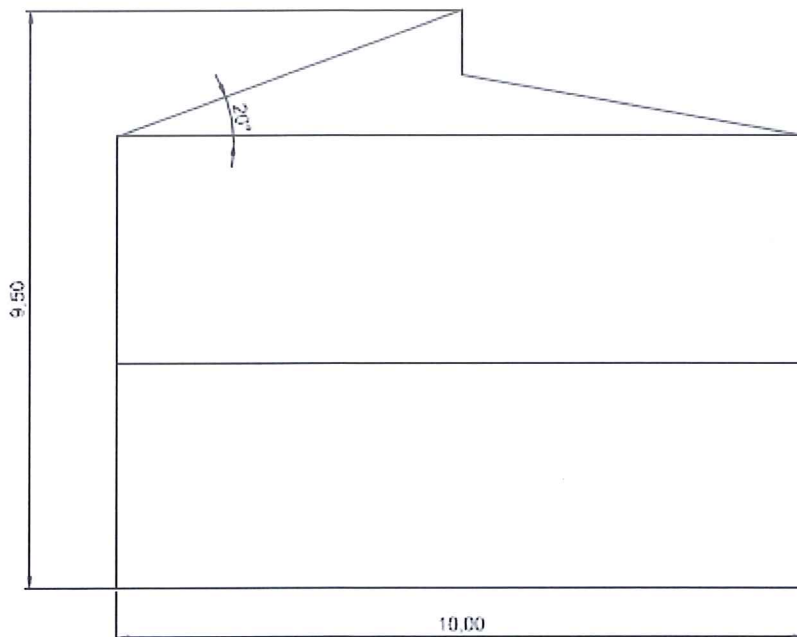
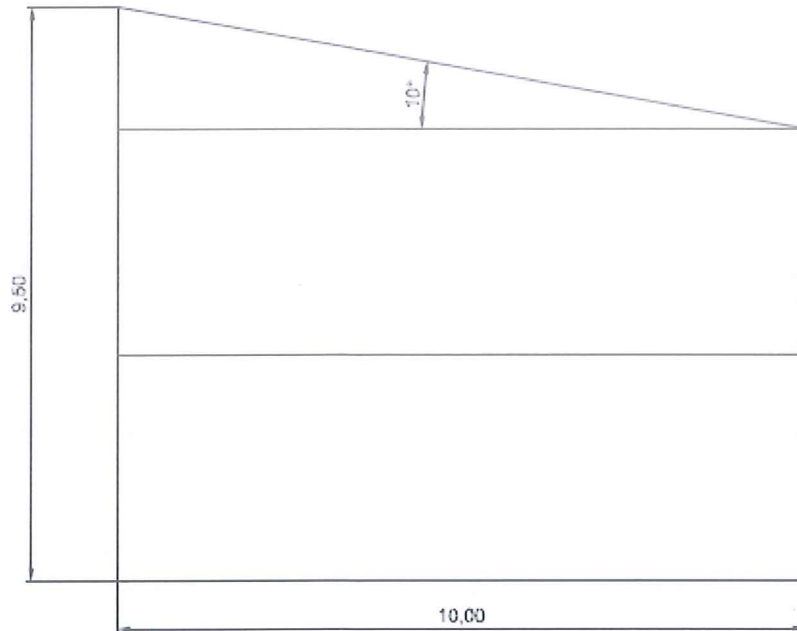
**Beispielhafte Darstellungen für maximale Firsthöhe bei 2 Geschossen**

**Flachdach/ Satteldach/ Zeltdach/ Walmdach Firsthöhe max. 9,50 m**





**Pulldach, versetztes Pulldach Firsthöhe max. 9.50 m**



### 3.6. EINFRIEDUNGEN UND MAUERN

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), mit senkrechten/waagrechten Holzplatten oder Stabgitterzäunen erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Für die Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Nicht zulässig sind im gesamten Baugebiet:

- Abtreppungen und Böschungsmauern aus Betonpflanzsteinen
- Einfriedungen aus Picea (Fichten), Abies (Tannen) und Thuja (Lebensbaum)

### 3.7. FASSADEN

Außenwände sind zu verputzen. Als Fassadenfarbe werden warme Erdtöne, weiß und grau festgesetzt. Primärfarben dürfen nicht vollflächig verwendet werden.

Akzentfarben sind zulässig.

Naturstein- und Holzfassaden sind zulässig.

Der Einbau von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) in die Fassaden ist zulässig.

### 3.8. VERKEHR

Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens der BrennerPlan GmbH, Stand 10.10. 2019, kann der Knotenpunkt Nürnberger Straße / Erschließungsstraße den zukünftig induzierten Verkehr gut abwickeln. Zur untersuchten morgendlichen und abendlichen Verkehrsspitze wird die Einmündung mit "QSV B Gut" bewertet. Es sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

### 3.9. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich vom öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbeanlagen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", 2002 konkretisiert.

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Bericht 1503-2017 V01 vom 29.04.2017 zugrunde.

#### 3.9.1. LÄRMPEGELBEREICHE GEMÄß DIN 4109-1-2016:07

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" müssen folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß erreichen:

1.  Lärmpegelbereich IV  
Wohn- und Schlafräumen  $R'_{w,res} = 40$  dB  
Büro- und Arbeitsräumen  $R'_{w,res} = 35$  dB
2.  Lärmpegelbereich V  
Wohn- und Schlafräumen  $R'_{w,res} = 45$  dB  
Büro- und Arbeitsräumen  $R'_{w,res} = 40$  dB
3.  Lärmpegelbereich VI  
Wohn- und Schlafräumen  $R'_{w,res} = 50$  dB  
Büro- und Arbeitsräumen  $R'_{w,res} = 45$  dB

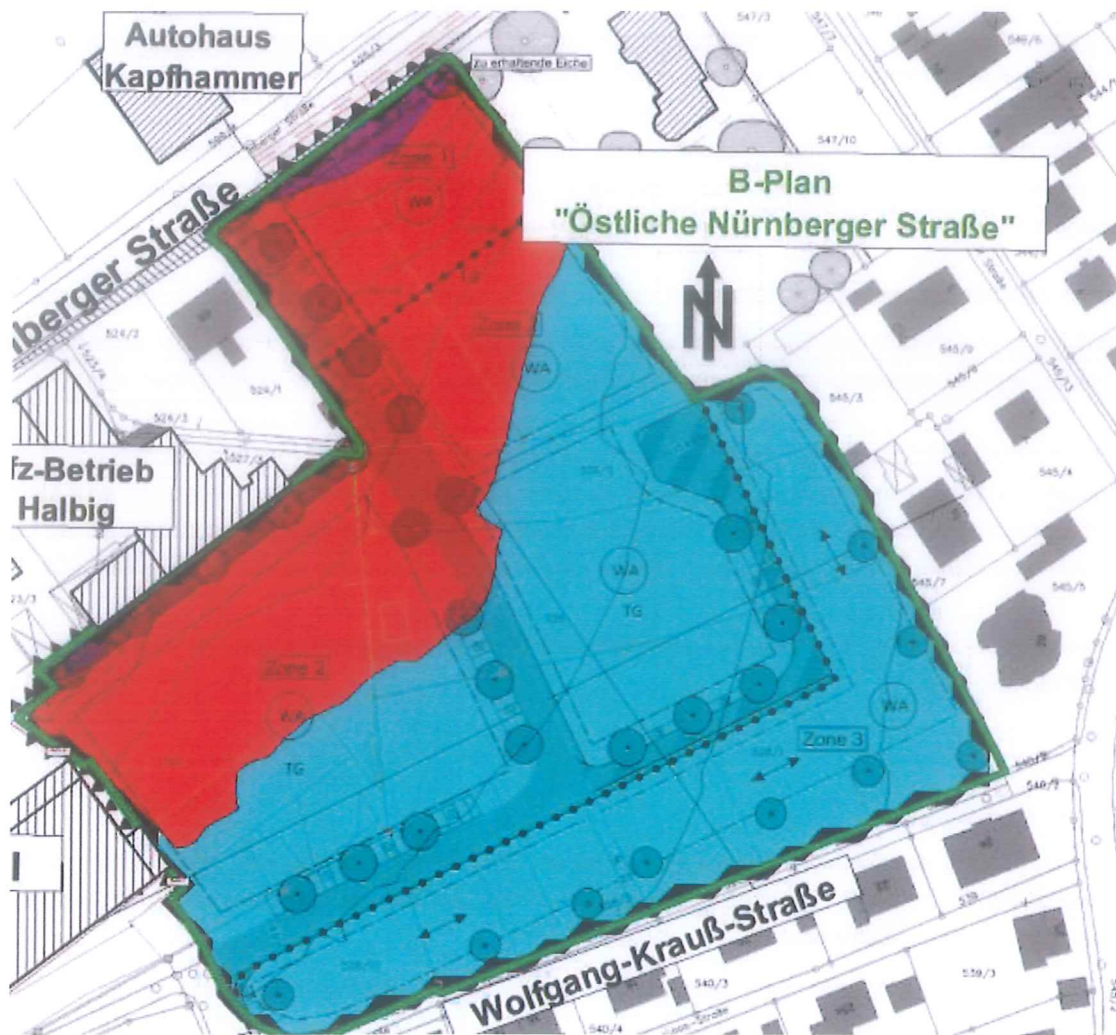


Abbildung 2: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1-2016:07 unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand, Maßstab 1:40 (Ermisch & Partner, April 2017 auf Grundlage von C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, "Schalltechnische Untersuchung", April 2017, Seite 45)

Von den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.

### 3.9.2. GRUNDRISSORIENTIERUNG

Unabhängig von den verschiedenen Lärmschutzvarianten gilt die Grundrissorientierung für das gesamte Bauvorhaben. Ein Nachweis zu den nachfolgenden Punkten ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

#### Schlaf- und Kinderzimmer

- a. Die Baukörpersituierung und Grundrissorientierung in den Baukörpern ist so zu gestalten, dass bei jeder Wohneinheit Fassadenanteile mit Beurteilungspegeln nachts von  $L_{r,nachts} \leq 49$  dB(A) vorhanden sind.
- b. Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine Situierung von zum Belüften notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern an Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von  $L_{r,nachts} \leq 49$  dB(A) nicht möglich ist, sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten etc.), Schiebeläden oder besondere

Fensterkonstruktionen ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von  $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten wird.

- c. Ausnahmsweise ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ersatzweise zulässig, wenn der Innenraumpegel von  $L_{p,In} = 30 \text{ dB(A)}$  zur Nachtzeit durch eine in a. und b. genannte Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann.

### **Wohn- und Arbeitszimmer, Essküchen**

- a. Die Baukörpersituierung und Grundrissorientierung in den Baukörpern ist so zu gestalten, dass bei jeder Wohneinheit Fassadenanteile mit Beurteilungspegeln tags von  $L_{r,tags} \leq 59 \text{ dB(A)}$  vorhanden sind.
- b. Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine Situierung von zum Belüften notwendigen Fenstern von Wohn- und Arbeitszimmer an Fassaden mit Beurteilungspegeln tags von  $L_{r,tags} \leq 59 \text{ dB(A)}$  nicht möglich ist, sind folgende Maßnahmen durchzuführen: bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten etc.), oder besondere Fensterkonstruktionen
- c. Ausnahmsweise ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme ersatzweise zulässig.

### **3.9.3. VERKEHRSZUNAHME**

Unter Berücksichtigung des Neuverkehrs auf der geplanten Erschließungsstraße kam bereits die schalltechnische Untersuchung Stand 2019 zu dem Ergebnis, dass für die bestehende Nachbarschaft kein Anspruch auf Schallschutz gemäß 16.BImSchV besteht.

Anhand der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung/Verkehrsgutachten, Stand Oktober 2019 wurde eine Neuberechnung der Immissionsbelastung durch das Vorhaben in der Nachbarschaft durchgeführt. Dabei wurde auch eine Mehrfachreflexion der geplanten Neubebauung berücksichtigt.

Die Berechnung zeigt, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für das benachbarte Mischgebiet von  $64 \text{ dB(A)Tag}$  und  $54 \text{ dB(A)Nacht}$  durch den Verkehr auf der neuen Erschließungsstraße nicht überschritten wird. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Neubaus der Erschließungsstraße notwendig.

## 4. GRÜNORDNUNG

### 4.1. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten.

Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. - Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten.

Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### Pflanzgebot A - Parkplatzbepflanzung:

Pflanzung mit Standortbindung.

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume folgender Arten zu pflanzen:

Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> "Elsrijk")	H, 4xv, mB, StU 20-25 cm
Baum-Hasel ( <i>Corylus colurna</i> )	H, 4xv, mB, StU 20-25 cm
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	H, 4xv, mB, StU 20-25 cm
Gleditschie ( <i>Gleditsia triacanthos</i> "Shademaster")	H, 4xv, mB, StU 20-25 cm

Die Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Pro Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 12,5 m<sup>2</sup> vorzusehen.

#### Pflanzgebot B -Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen in privaten Flächen:

Baumpflanzung ohne Standortbindung.

Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	H 3xv	STU 16-18 cm
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	H 3xv	STU 16-18 cm
Baum-Hasel ( <i>Corylus colurna</i> )	H 3xv	STU 16-18 cm
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	H 3xv	STU 16-18 cm
Wild-Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	H 3xv	STU 16-18 cm
Wild-Birne ( <i>Pyrus communis</i> )	H 3xv	STU 16-18 cm
Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )	H 3xv	STU 16-18 cm
Weitere Obstbäume in Sorten	H 3xv	STU 16-18 cm

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

### 4.2. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (s. Anlage).

Ziel dieser weitergehenden Prüfung ist:

- Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle Europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
- Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

## 4.2.1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vorbemerkung: Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung aus dem Fachbereich der Landschaftsplanung zu begleiten und sicherzustellen.

- **V-M 1: Freimachung des Baufeldes/ Abbruch der Gebäude in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar**
- **V-M 2: Fällung der Höhlen- und Biotopbäume nur in der bei Fledermausvorkommen möglichen Zeit (Oktober)**, abschnittsweise mit Kontrolle durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse und andere gesetzlich geschützte Arten. Eventuell aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fledermausbeauftragten für den Landkreis zu klären.
- **V-M 3: Das Dachgebälk des leer stehenden Wohnhauses ("Villa")** muss unmittelbar vor dem Abbruch durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse und andere gesetzlich geschützte Arten untersucht werden. Eventuell aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fledermausbeauftragten für den Landkreis zu klären.
- **V-M 4: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**  
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
- **V-M 5: Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.)**

## 4.2.2. MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (VORGEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN I.S.V. § 44 ABS. 5 BNATSCHG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- **CEF-M 1:** Bereitstellen von 6 x Schwegler Fledermausflachkasten 1FF, 2 x Schwegler Fledermaushöhle 2 FN, 2 x Schwegler Fledermaushöhle 1 FD an der Villa im Osten des Bebauungsplanes bzw. dort an Bäumen (siehe Grafik Bereich für CEF-Maßnahmen auf der nächsten Seite) spätestens im September 2017 vor Beginn der Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten. Bei Beginn der Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten im Herbst/Winter 2018 oder später sind die CEF-Maßnahmen bis Ende Februar 2018 auszuführen.  
Nach der erfolgten Bebauung sind weitere 3 x Schwegler Fledermausflachkasten 1FF an dem neuen Gebäude anzubringen, das an der Stelle des abgebrochenen Wohnhauses steht.  
Die Kästen sind 5 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.
- **CEF-M2:** Bereitstellung von 10 künstlichen Nisthöhlen für Folgenutzer von Spechthöhlen in angrenzenden Bereichen, jährliche Wartung (3 x Schwegler Starennisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 34 mm, 3 x Schwegler Starennisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 45 mm, 4 x Schwegler Nisthöhle 1B Fluglochweite 26 mm) spätestens im September 2017 vor Beginn der Rodungsarbeiten. Bei Beginn der Rodungsarbeiten im Herbst/Winter 2018 oder später sind die CEF-Maßnahmen bis Ende Februar 2018 auszuführen. Die Kästen sind 2 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.

## 4.3. BILANZIERUNG ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

<b>Eingriffstyp A</b> (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ >0,35) Zone 1,2,3	Fläche in m <sup>2</sup>	Kategorie	Faktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
teilversiegelte Lagerfläche	464	I, unterer Wert	0,3	139
Intensivgrünland	5.299	I, oberer Wert	0,45	2.385
Brachgefallener Spielplatz mit alten Gehölzen	531	II, unterer Wert	0,9	478
Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten	182	II, unterer Wert	0,9	164
<b>Zwischensumme</b>	<b>6.476</b>			<b>3.165</b>
<b>Eingriffstyp B</b> (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ ≤ 0,35) Zone 4	Fläche in m <sup>2</sup>	Kategorie	Faktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
Intensivgrünland	2.796	I, oberer Wert	0,35	979
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.796</b>			<b>979</b>
Fläche mit Bilanzierung	9.272			4.144
Fläche ohne Bilanzierung (bestehendes Baurecht)	5.038			0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.310</b>			<b>4.144</b>

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „Östliche Nürnberger Straße“ verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung rein rechnerisch **4.144 m<sup>2</sup>** Ausgleichsfläche notwendig.

## 4.4. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Der externe Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 1267 der Gemarkung Gunzenhausen. Das Flurstück grenzt unmittelbar an das "SPA-Gebiet Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee und FFH-Gebiet Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet" an.

Der Ausgangszustand der Fläche ist Acker.

Gemäß den Vorgaben der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung sollen in diesem Bereich Magere Flachland-Mähwiesen mit den Charakterarten *Alopecurus pratensis* und *Sanguisorba officinalis* wiederhergestellt werden.

Der Biotoptyp Magere Flachland-Mähwiese muss folgende Eigenschaften aufweisen:

- nährstoffarmer bis mäßig nährstoffreicher Standort
- gehölzfreier Offenlandcharakter



Abbildung 3: Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1267, Gemarkung Gunzenhausen (ohne Maßstab)

Zur Umwandlung der Ackerfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die gesamte Fläche ist mit autochthonem Saatgut (Rieger-Hofmann 02 Glatthaferwiese) anzusäen.
- Im ersten Jahr nach Ansaat ist ein Schröpfschnitt zur Bekämpfung der Unkräuter erforderlich, dies ist wenige Wochen nach der Keimung erforderlich. Das gemähte Material ist von der Fläche abzuführen. Dieser Schnitt ist aufgrund der Lage am Wiesenbrütergebiet nicht vor dem 15.06. durchzuführen.
- Ab dem 2. Jahr erfolgt die Mahd mit Abtransport des Mahdgutes je nach Aufwuchs 1-2 x jährlich ab dem 01.07.

Es wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen Grünlands, wie es bereits auf Flächen in der Umgebung existiert.



## C. Hinweise

### 1. ZISTERNEN

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückgehalten werden (mind. 5,00 m<sup>3</sup> Nutzvolumen pro Einfamilienhaus). Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser verwendet werden.

### 2. BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Roth bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

### 3. LÄRMSCHUTZ

Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den Erschließungsstraßen beschränkt.

Folgendes ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen:

- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den angegebenen Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen.
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß sogenannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Der Korrekturwert „Ctr“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Beispielsweise:  $R_w(C;Ctr) = 37(-1;-3)$ , in diesem Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß  $R_w$ . Auf Grund dessen wird empfohlen, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass  $R_w + Ctr$  die Anforderung erfüllen.

Ausführung der Tiefgaragenrampen:

- **TG-Rampen außerhalb des Gebäudes sind eben zu gestalten (Asphalt oder dergl.).**
- Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
- Die TG-Rampe muss im Bereich der Einfahrt auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordiaagonale absorbierend ausgekleidet werden (Dach- oder Wandfläche bew. Absorptionsgrad  $\alpha_{w} \geq 0,5$ ).
- Der Immissionsbeitrag aus ggf. notwendigen Lüftungsanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um 10 dB(A) unterschreiten.

außenliegende Klima- und Heizgeräte:

- Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandener außenliegender Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2013-09 zu beachten.

## D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Gunzenhausen

**17. Juni 2020**

Gunzenhausen, den .....

1. Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

