



GE II / WH max. 10,50m
 0,8 1,6
 a PD/SD max. 25°
 FD 0-5°

Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen

LEGENDE:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO):
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO):
 - II 2 Vollgeschosse
 - WH max. zulässige Wauhöhe, bemisst sich von der Höhe des Fahrbahndeckes der Erschließungsstraße mäßig des geplanten Gebäudes bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - 1,6 Geschosflächenzahl
 - a Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen hier abweichende Bauweise Gebäudeflägen > 50 m
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN** (§ 9 (1) NR. 2 BauGB + §§ 22-23 BauNVO):
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 11, Nr. 28 BauGB):
 - Einkehrbereich
 - Zufahrten / Stellplätze
- FLÄCHEN + MASSNahmen ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT** (§ 9 (1) NR. 15 BauGB):
 - Plantagebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Plantagebot für Einzelbäume - privat - pfg 1
- PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 4 BauGB
 - PD/SD Pultdach, Satteldach mit einer Dachneigung von max. 25°
 - FD Flachdach mit einer Dachneigung / 0-5°
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- HINWEISE**
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - 656 Flur-Nummer

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**
 Aufnahmeschlüssel können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsbauten
 - Sport- und Spielplatzanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch:
 - die Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - die Geschosflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
- Bauweise und Abstandsflächen**
 Bauweise mit abweichender Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.
- Stellplätze**
 nicht überdeckte Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Grünordnung gemäß § 9 Abs. 25a BauGB**
 Pro 500 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 Die Pflanzgebiete entlang der Grenze des Geltungsbereichs sind so zu gestalten, daß eine dichte Beplanung gewährleistet wird. Die Pflanzungen haben gemäß Art. 1 Nr. 25 BauGB Umwelthöhe zu erhalten.
 Es ist 1 Gehölz je qm einzusetzen. Der Gestaltungsanspruch für Bebauungsplan und Ausgleichsflächen mit den Pflanzarten ist im Zuge eines Bauantrages nachzuweisen. Dabei müssen enthalten sein:
 - * Pflanzarten
 - * Anzahl/Verteilung
 Die eingetragenen, bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind extensiv zu nutzen (2- bis 3-mal jährlicher Schnitt mit Mähroboter), Zerstoren Wiesensflächen sind mit autoktonem Saatgut einzusäen.
- Ausgleichsflächen**
 Die Befahrung, Pflege und Unterhaltung der Fläche wird im städtebaulichen Vertrag entsprechend den Angaben im Umweltbericht geregelt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 4**
- Dachgestaltung**
 Flachdach mit Aufbauten ist zulässig.
 Flachdächer sind mit und ohne extensive Begrünung zulässig.
 Für untergeordnete Bauten und Bauteile sind Glasdächer zugelassen.
- Fassadengestaltung**
 Die Außenputze der Gebäude sind unter Verwendung erdbeerlicher nicht zu stark strukturierter Putze auszuführen.
 Fertigfabrikaten aus Materialien wie Stanbahn, Sandwichelemente (Metall) u.ä. sind zugelassen.
 Verkleidungen aus Metall und Glas sind zulässig.
 Grotte und schwarze Farbanstriche sind ausgeschlossen.
- Werbeanlagen**
 Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, akustische Mittel, sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind ausgeschlossen. Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet werden.
 Werbeanlagen auf oder in den Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf der Fassade sind bis zu 1/10 der betroffenen Fassadenfläche zulässig.
 Flyere als Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.
- Einfriedigungen**
 Gemauerte Einfriedigungen sind nicht zugelassen.
 Offene Lagerflächen sind einzuzäunen.
 Einfriedigungen aus Maschendrahtzaun oder Stahlstabzäune sind in einem Pflanzenstreifen zu integrieren. OK Höhe darf max. 2,0 m betragen. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.
- Versorgungsanlagen**
 Die Energieversorgung darf nur über Erdleitungen erfolgen.
 Bei der Durchführung von Baupflanzungen in Gehwegbereichen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom sowie von Kabelführungen der N-ERGIE angebracht werden. Es gilt die DIN 1988. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Telekom und der N-ERGIE erforderlich.
- Stellplätze**
 Die Flächen für Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen auszuführen.
 Ausführung: Rasenkerngestell, Drainagebeton o.ä.
- Hinweise**
- Deutsche Bahn**
 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkstrahlung, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, einschlagsfähig zu beanstanden. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 506 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form verursacht werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Deutsche Telekom**
 Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, störungsfreie und kostenfreie Nutzung der hierfür Straßen und Wege sicherzustellen. Auf Privatwegen (Eigentümern) ist entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu behebende Fläche einzuräumen. Leitungsrecht ist die Abgrenzung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Teilmaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgt durch den Erschließungsträger.
- Immission**
 Es gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA-Lärm.

RECHTLICHE HINWEISE:
RECHTSGRUNDLAGEN:
 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 / 30.06.2017
BauNVO	Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 / 04.05.2017
BayBO	Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 / 24.07.2015
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 / 13.12.2016
PlanzVO	in der Fassung vom 18.12.1990 / 13.05.2017

Der derzeit rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB für ein Sonstiges Sondergebiet "Elektro- und Elektronikmarkt" auf den Grundstücken Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), zum Ausweisung eines Gewerbegebiets mit integriertem Grünordnungsplan ersetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung vom 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Großen Wasen II" im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebiets beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 20.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2017 hat in der Zeit vom 21.11.2017 bis 22.12.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2017 hat in der Zeit vom 21.11.2017 bis 22.12.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2018 bis 07.05.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2018 bis 07.05.2018 öffentlich ausgestellt.
- Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss vom 28.07.18 den Bebauungsplan "Am Großen Wasen II" im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.18 als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den 14.08.18
 Stadt Gunzenhausen
 Karl-Heinz Fitz
 Erster Bürgermeister

Gunzenhausen, den 28.07.18
 Stadt Gunzenhausen
 Karl-Heinz Fitz
 Erster Bürgermeister



Stadt: Gunzenhausen
 Gemarkung: Gunzenhausen
 Landkreis: Weißenburg - Gunzenhausen

Bebauungsplan "Am Großen Wasen II" im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), zum Ausweisung eines Gewerbegebiets mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1: 500 Aufgestellt: 11.07.2018

Plangröße: 132,0 x 93,4 m

Manfred Jahnke Dipl.Ing. FH
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
 74629 Pfedelbach, Goethestr. 11
 TEL 07941-8806 FAX 07941-9631777
 E-MAIL: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de

Bearbeiter: MUIS
 Planfassung: Änderung: