

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN VII.2
"SÜDLICHE VORSTADT" GUNZENHAUSEN**

TEXTTEIL

ZUM SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN VII.2 "SÜDLICHE VORSTADT", GUNZENHAUSEN VOM 06.10.2005 ZULETZT GEÄNDERT AM 04.04.2006

Die Stadt Gunzenhausen erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - (GO FNBay RS 2020-1-1-I) in Verbindung mit §§ 1-4 und 8-10 Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) geändert durch Art. 2 G vom 03.05.2005 (BGBl. I. S. 1224) und Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818) sowie Art. 91 und Art. 91 i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Bayerische Bauordnung - BayBO (Bek. v. 04.08.1997, GVBl. S. 433) zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 sowie des § 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 56 vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135) folgende

SATZUNG

für den Bebauungsplan VII.2 "Südliche Vorstadt" samt textlichen Festsetzungen der Stadt Gunzenhausen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) geändert durch Art. 2 G vom 03.05.2005 (BGBl. I. S. 1224) und Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 , BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 1991)
4. Die Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl, S. 433 BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999
5. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 56 vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359)
6. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135).

B. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan, Maßstab 1 : 500, vom 06.10.2005 zuletzt geändert am 04.04.2006

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Gunzenhausen werden aufgehoben.

C. PLANUNGSINHALT

Der Bebauungsplan regelt nach § 30 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

Der Inhalt des Bebauungsplans trifft die städtebaulich und grünordnerisch gewünschten Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)****1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Handwritten note:
 } Wortlaut von
 § 6 II Nr. 1-5
 BauNVO

Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen sind:

1. Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) 6 BauNVO)
2. Tankstellen (§ 6 (2) 7 BauNVO)
3. Vergnügungsstätten aller Art (§ 6 (2) 8 und § 6 (3) BauNVO).

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet "Festplatz/Messe" (SO Festplatz/Messe) (§ 11 (2) BauNVO)

Zulässig sind:

1. alle Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb eines Festplatzes erforderlich sind
2. alle Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb einer Messe erforderlich sind.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

1. die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 16 (2) 1 BauNVO)
2. die höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 (2) 2 i.V.m. § 17 (1), oder Baumassenzahl BMZ (§ 21 (1) BauNVO)
3. die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) 3 BauNVO)
 - 3.1 die römische Ziffer gibt die Zahl der als Höchstmaß zulässigen oberirdischen Vollgeschosse bis zur Traufe an (z.B. II bedeutet 2 oberirdische Vollgeschosse)
 - 3.2 der Buchstabe D i.V.m. einer römischen Ziffer, z.B. II+D, gibt an, dass der Dachausbau in dem Dachgeschoss über dem darunterliegenden Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig ist, wobei das Dachgeschoss selbst ein Vollgeschoss sein kann, aber nicht sein muss
4. die höchstzulässige Traufhöhe (TH) über vorhandenem Gelände (§ 16 (2) 4 BauNVO).

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag gelten folgende Bauweisen:

1. im Mischgebiet, die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
2. im Sonstigen Sondergebiet "Festplatz/Messe", die geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

1.4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14 und 23 BauNVO sowie Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.
2. Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einrichtungen für Kleintierhaltung gem. § 14 (1) BauNVO, sind auf der gesamten Grundstücksfläche auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 12,0 m² Grundfläche zulässig.
3. Tiefgaragen, Garagen, überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze samt ihren Zufahrten und sonstige zugelassene Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, oder auf den im Lageplan dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
4. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muss bei direkter Zufahrt mindestens 5,00 m betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen, die fernbedienbar zu öffnen sind und einen Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.5 **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 5 (2) 4 und (4), § 9 (1) 13 und (6) BauGB)

1. Alle der Versorgung des Planungsgebietes dienenden Leitungen und Anlagen sind unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu verlegen bzw. anzuordnen.
2. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in mindestens 2,50 m Entfernung von den im Plan festgesetzten Baum- und Gehölzstandorten anzuordnen. Sollte dieser Mindestabstand im Ausnahmefall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen in der jeweiligen Zuständigkeit des Leitungsträgers vorzusehen.

1.6 Grünordnung
(§ 5 (2) 5 und 10, § 9 (1) 15, 20 und 25 sowie (6) BauGB)

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

Gemäß Planeintrag werden festgesetzt:

1. Verkehrsgrünflächen
2. Öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage zu gestalten sind
3. Öffentliche und private Grünflächen in der Altmühlau, die als naturnah gestaltete Wiesenflächen für Freizeit- und Erholungsnutzung zu erhalten und zu pflegen sind.

1.6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß Planeintrag werden festgesetzt:

1. Erhaltung von Gehölzen

Die im Plan gekennzeichneten, vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen.

2. Gehölzpflanzungen mit Standortbindung (Pflanzgebot)

Auf den öffentlichen und privaten Freiflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten gemäß den nachfolgenden Pflanzgeboten Bäume der jeweils angegebenen Arten zu pflanzen und fachgerecht dauernd zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen aller Arten ist nicht zugelassen.

Pflanzgebot 1

im Bereich privater Baulandflächen. Pflanzung durch die Grundstückseigentümer.

Obstbäume aller heimischen Arten:

als Hoch- oder Halbstämme, bewährte, für Hausgärten geeignete Sorten.

Pflanzgebot 2

im Bereich privater Baulandflächen und öffentlicher Freiflächen.

Pflanzung auf privaten Flächen durch die Grundstückseigentümer, auf öffentlichen Flächen durch die Stadt Gunzenhausen.

Großbäume der Art:

Roskastanie (*aesculus hippocastanum*).

Pflanzgebot 3

im Bereich privater Baulandflächen/Parkplätze.

Pflanzung durch die Grundstückseigentümer.

Kleinbäume nachfolgender Arten:

- Feldahorn (*acer campestre*)
- Vogelkirsche (*prunus avium*)
- Mehlbeere (*sorbus aria*)

Großbäume der Art

- Spitzahorn (*acer platanoides*).

Pflanzgebot 4

im Bereich entlang der Schützenstraße (ohne Parkplatz) und im Bereich des Sondergebietes Festplatz/Messe. Pflanzung durch die Stadt Gunzenhausen.

Großbäume nachfolgender Arten:

- Winterlinde (*tilia cordata*)
- Spitzahorn (*acer platanoides*).

Pflanzgebot 5

im Bereich des öffentlichen Parkplatzes. Pflanzung durch die Stadt Gunzenhausen.
 Großbäume der Art:
 - Spitzahorn (*acer platanoides*).

3. Gehölzpflanzungen ohne Standortbindung

Die Bepflanzung öffentlicher und privater Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern ohne Standortbindung ist mit heimischen Laubgehölzen der nachstehenden Arten vorzunehmen.

Obstbäume aller heimischen Arten
 als Hoch- oder Halbstämme, bewährte, für Hausgärten geeignete Sorten.

Heckenpflanzung nachfolgender Staudenarten

- Hasel (*corylus avellana*)
- Hartriegel (*cornus sanguinea*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*crataegus laevigata*)
- Liguster (*ligustrum vulgare*)
- Wildapfel (*malus communis*)
- Wildbirne (*pyrus pyraster*)
- Hundsrose (*rosa canina*)
- Salweide (*salix caprea*).

Die Pflanzung von Nadelgehölzen aller Art ist nicht zugelassen.

4. Durchführung

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Leitungen der technischen Infrastruktur gepflanzt werden. sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungsanlagen vorzunehmen.

1.6.3 Gestaltung privater Freiflächen

1. Im Bereich des Mischgebietes sind die Freiflächen als gestaltete Gartenflächen anzulegen und zu pflegen. Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist unversiegelt zu belassen.
2. Zu befestigende Flächen auf privaten Grundstücken sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

1.7 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB)

- 1.7.1 Das Überschwemmungsgebiet wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- 1.7.2 Abflusshindernde Einbauten oder Maßnahmen im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind unzulässig.
- 1.7.3 Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes ist der gesamte Bereich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet im Sinne des § 31c WHG anzusehen. Dies erfordert wirksame bauliche Schutzmaßnahmen (Kellergeschosse müssen als auftriebssichere, dichte Wannen ausgeführt werden / Heizöllagerungen sind gegen Auftrieb gemäß den Vorgaben der VAWS zu sichern). Die Schutzmaßnahmen müssen von den Grundstückseigentümern eigenverantwortlich durchgeführt werden. Eine Haftung für die Hochwasserfreiheit der Baugrundstücke ist ausgeschlossen.

1.8 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) 6 und (4) BauGB)

- 1.8.1 Für die Gebäude entlang der Weißenburger Straße im Mischgebiet wird als aktive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt, dass Wohn- und Schlafräume im Gebäude so anzuordnen sind, dass sie sich zur lärmabgewandten Seite orientieren.
- 1.8.2 Wenn bestandsbedingt die unter 1.8.1 genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Gebäuden entlang der Weißenburger Straße nicht erreicht werden können, sind zumindest an den straßenlärmzugewandten Gebäudeseiten Fenster der Schallschutzklasse 3 anzuordnen.
- 1.8.3 Gleiches gilt für die schienenlärmzugewandten Gebäudeseiten.
- 1.8.4 Mit den in den Textlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.8.1 bis 1.8.3 getroffenen Festsetzungen wird ein dem Stand der Technik entsprechender Lärmschutz erreicht. Weitere Maßnahmen, wie z. B. die Anordnung weiterer aktiver Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen und praktisch nicht umsetzbaren Gründen aus. Sofern in dem Gebiet noch Überschreitungen der zulässigen Planungsrichtpegel vorhanden sind, sind diese als unabwendbar zu tolerieren.
Für den Bereich Festplatz und Messe werden die Bestimmungen der 18. BImSchV beachtet, wonach seltene Ereignisse an höchstens 18 Kalendertagen im Jahr stattfinden dürfen, die die zulässigen Werte von 70 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts nicht überschreiten.
Sofern weitere Ereignisse auf dem Gelände stattfinden, ist davon auszugehen, dass die o.g. zulässigen Höchstwerte ebenfalls eingehalten werden können.
Sofern in dem Gebiet kurzfristig noch Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte entstehen sollten, sind diese als unabwendbar zu tolerieren.

1.9 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenoberkante in Höhe der Mittelachse eines Gebäudes darf maximal 0,30 m über der Straßenoberkante in der Mittelachse der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO)

2.1 Dachgestaltung

Ergänzend zu den in den einzelnen Gebieten zugelassenen Dachformen wird folgendes festgesetzt:

1. Für Satteldächer und Walmdächer (z.B. Dachneigung 42°-48°) sind nur Dacheindeckungen aus Biberschwanzziegeln oder kleinteiligen Dachsteinen, naturrot, zulässig. Engobierte oder glasierte Dachdeckungsmaterialien sowie Blechmaterialien sind nicht zulässig.
2. Für Pultdächer (z.B. Dachneigung 5°-28°) sind Dacheindeckungen aus Dachziegeln oder kleinteiligen Dachsteinen, naturrot, nicht engobiert oder glasiert sowie aus Aluminiumblech oder Titanzinkblech, naturbelassen oder naturrot und Dächer mit extensiver Begrünung zulässig.
3. Für Flachdächer (z.B. Neigung 0°-5°) sind Dachdeckungen aus Aluminiumblech sowie Titanzinkblech, naturbelassen oder naturrot und Dächer mit extensiver Begrünung zulässig.
4. Dauerhaft glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zugelassen.
5. Dachvorsprünge an der Traufe sind bis max. 0,50 m zulässig.
6. Dachvorsprünge am Ortgang sind bis max. 0,30 m zulässig.
7. Zu der im Plan angegebenen Hauptfirstrichtung sind rechtwinkelig dazu Anbauten zugelassen (sog. Zwerchbauten). Diese Anbauten müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Ihre Breite darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes oder max. 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand des Zwerchgiebelfirstes zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,00 m und der Abstand der Traufe des Zwerchgiebels zum Ortgang des Hauptdaches mindestens 3,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muss der des Hauptdaches entsprechen.
8. Dachaufbauten zur Belichtung des Dachraumes sind nur auf Dachflächen mit einer Neigung über 42° zulässig. Dachaufbauten sind als Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 0,80 m betragen. Bei einer Reihung von mehr als 5 Gauben muss der Abstand zwischen den Gauben mindestens 1,60 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Seite des Gebäudes ein Drittel der Gesamtlänge des Firstes nicht überschreiten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachgauben muss deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Abstand zum Ortgang, zu einem Walmgrat oder zu einer Kehle muss mindestens 1,50 m betragen.
9. Dacheinschnitte, Dachloggien sowie Turmerker sind ausgeschlossen.
10. Dachflächenfenster sind an straßenabgewandten Seiten eines Gebäudes, nur im 1. Dachgeschoss, bis max. 0,76 m x 1,15 m zulässig.
11. Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist auf straßenabgewandten Dachflächen zulässig, wenn sie sich harmonisch in die Dachfläche einfügen.

2.2 Kniestock

Ein Kniestock von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette mit max. 0,50 m ist zulässig.

2.3 Fassadengestaltung

1. Außenwände sind mit feinkörniger Oberfläche zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind zulässig, wenn sie in Material und Farbe der vorher genannten Gestaltungsanforderung entsprechen. Auffallend gemusterte Putzoberflächen oder mit Keramik- bzw. Klinkerplatten bekleidete Oberflächen sind unzulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben, oder mit glänzenden Oberflächen, ausgenommen Glas, sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
2. Für Fenster- und Türöffnungen in den Fassaden sind nur hochrechteckige Öffnungsformate zulässig.
3. Wandflächen von ungegliederten und/oder fensterlosen Gebäudefassaden sind ab 50 m² Wandfläche mit Kletterpflanzen zu beranken. Dabei ist je 3 m Wandlänge eine Pflanze zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausreichende Wuchsbedingungen sind sicherzustellen. Es sind ortsübliche Rankpflanzen zu verwenden, wie z.B. Wilder Wein (v.a. Selbstklimmer), Efeu (Selbstklimmer), Knöterich, Glyzinie o.ä. Nicht selbstklimmende Kletterpflanzen sind mit Rankhilfen zu versehen.

2.4 Garagen, Nebengebäude und Kfz-Stellplätze

1. Garagen einschließlich deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m² sowie Nebengebäude ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 m² brauchen zur Grundstücksgrenze keine Abstandsfläche einzuhalten, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird; die Höhe von Dächern mit einer Neigung bis 75° und Giebelflächen im Bereich des Daches bei einer Dachneigung bis zu 75° bleibt außer Betracht.
2. Die Flächen für private Stellplätze und Garagenvorplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
Ausführung: Rasenfugenpflaster und/oder
Schotterrasen und/oder
Rasengittersteine.

2.5 Medienempfangsanlagen (Art. 91 (1) 1 und 2 BayBO)

Es ist je Gebäude nur eine außenliegende Medienempfangseinrichtung zulässig. Diese ist in Größe und Farbe auf das Gebäude und die angrenzenden Bauteile abzustimmen.

2.6 Werbeanlagen (Art. 91 (1) 2 BayBO)

Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, akustische Mittel sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen auf oder in Dachflächen sind unzulässig.

Desgleichen sind fernwirksame Werbeanlagen auf Masten oder dergleichen, Kletterschriften und Nasenschilder - mit Ausnahme handwerklich hergestellter, künstlerisch gestalteter Ausleger in der Art von historischen Wirtshausauslegern - unzulässig.

Werbeanlagen sind nur auf straßenzugewandten Fassadenflächen im Bereich des Brüstungsfeldes über der Schaufensterebene des Erdgeschosses zulässig und zwar in Form von aufgemalten, beleuchteten oder hinterleuchteten Schriftzeichen aus Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,40 m sowie Logos bis zu einer Größe von 0,60 m², mit einer Ausladung von max. 0,10 m, zulässig.

2.7 Müllbehälterstandplätze (Art. 91 (1) 3 BayBO)

1. Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
2. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass sie außerhalb der Gebäude durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abgeschirmt, und aus Geruchsgründen geschlossen, aufgestellt werden.

2.8 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen (Art. 91 (1) 3 BayBO)

1. Die unbebauten und nicht für Erschließungszwecke oder Parkieranlagen genutzten privaten Freiflächen sind gem. den Festsetzungen unter Ziff. 1.6 als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die gärtnerische Ausgestaltung der Grünflächen ist zulässig.
2. Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücksflächen untereinander sowie zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind durch sanfte Geländeverzüge oder Böschungen auszugleichen. Stützmauern sind nicht zugelassen.
3. Die Einfriedung von privaten Grundstücken gegenüber öffentlichen Flächen ist als fränkischer Holzlattenzaun mit senkrechter Lattung, als senkrecht gestäbter Zaun aus Stahl oder als geschnittene Laubhecke auszuführen. Einfriedungen sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig.
4. Einfriedungen aus Nadelgehölzen aller Art sind unzulässig.
5. Gemauerte Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig.

3. Hinweise / Empfehlungen

1. Mit dem Bauantrag für Neubauten ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der detaillierte Angaben zu allen grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen enthält.
2. Werbeanlagen bedürfen der Baugenehmigung.
3. Die Regenwässer aus den Dachflächen sind auf jedem Grundstück in einer Regenrückhaltung bzw. Zisterne von mindestens 1,00 m³ je angefangenen 200 m² Dachfläche aufzufangen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

4. INKRAFTTRETEN

Der Sanierungsbebauungsplan VII.2 "Südliche Vorstadt" der Stadt Gunzenhausen tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung - und zwar am - rechtsverbindlich in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE**AUFSTELLUNGSVERMERK**

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss vom 01. Juni 1995 die Aufstellung des B-Plans "VII/2-Südliche Vorstadt" gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

BETEILIGUNGSVERMERK

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 23.05.2005 bis 24.06.2005 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB wurde vom 18.05.2005 bis 24.06.2005 durchgeführt.

AUSLEGUNGSVERMERK

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textlichen Festsetzungen und Begründung wurde vom Rat der Stadt Gunzenhausen in öffentlicher Sitzung am 28.04.2005 gebilligt. Gleichzeitig wurde dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textliche Festsetzungen und Begründung wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.12.2005 bis 25.01.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (2) BauGB ebenfalls in der Zeit vom 21.12.2005 bis 25.01.2006 durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat von Gunzenhausen hat am 27.04.2006 das Planwerk gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 06.10.2005, zuletzt geändert am 04.04.2006, als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen

Gerhard Trautner
Erster Bürgermeister


BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung amgem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gunzenhausen

Gerhard Trautner
Erster Bürgermeister

BP-Bestandteil: Städtebauliche Planung vom 06.10.2005 zuletzt geändert am 04.04.2006
Anlage: Begründung vom 06.10.2005 zuletzt geändert am 04.04.2006

Textliche Festsetzungen zum Sanierungsbebauungsplan VII.2 "Südliche Vorstadt"		313.501	 FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 Büro für Stadtplanung und Architektur <i>J. Mayer-Eming</i> Ludwigstraße 57 · 70176 Stuttgart · Tel: 0711 / 96782-0 Fax: 0711 / 96782-20 · Mail: fp7@fp7.de · www.fp7.de Beckmann · Halmburger · Lermann · A. u. J. Mayer-Eming · Pechloff Seeburger · Zeese · Diplomingenieure · Freie Architekten · BDA · SRL
06.10.2005 zuletzt geändert am	04.04.2006		