

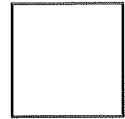
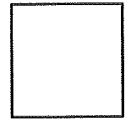
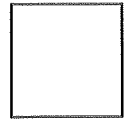
HOCHREITER

Hopfenstraße 22
91781 Weißenburg
Tel 09141 848480
Fax 09831 2506

HOCHBAU+STÄDTEBAU

LECHNER

Bahnhofplatz 5
91710 Gunzenhausen
Tel 09831 613917-0
Fax 09831 2506



Änderung des Bebauungsplanes „Süd, Teilbaugbiet II“, Stadt Gunzenhausen Bereich Albert-Schweitzer-Straße / Frauenknechtstraße

Änderungssatzung

Planungsbereich Flurstück-Nummern 1563, 1563/2, 1563/3, 1563/7, 1563/11, 1563/12, Gemarkung Gunzenhausen. Das Gebiet ist erschlossen über die Frauenknechtsstraße und über die Albert-Schweitzer-Straße sowie die davon künftig abgehenden privaten Stickerschließungswege.

Textliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. (2) BauNVO zulässig.
Ausgeschlossen werden Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt auf:
 - Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
 - Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- 1.3 Bauweise und Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1) BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Pro Gebäude/Parzelle sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.6 Höhenlage der Baukörper § 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude darf die festgesetzte maximale Wandhöhe an der ungünstigsten talseitigen Stelle nicht überschreiten.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Zulässig sind:

- für Haupt- und Nebengebäude Sattel-, Flach-, Pult-, Zelt- und Walmdächer
- Dacheindeckungsmaterialien nur in gedeckten nicht glänzenden oder glasierten Farben/Oberflächen zulässig, in den grundlegenden Farbtönen rot, rotbraun, schwarz, anthrazit, grau, braun
- Dachüberstände giebel- ortgangeitig maximal 30 cm
traufseitig maximal 50 cm
- Dachaufbauten sind als Einzelgauben bis zu einer Breite vom maximal 1,60 m zulässig
- Dachaufbauten (z.B. Gauben) sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind in einer maximalen Breite von 40% der Firstlänge zulässig
- die Randabstände von Dachgauben oder größeren Zwerchhäusern zu den Ortgängen muss mindestens 1,5 m betragen, die Höhenabstände zum Hauptfirst der Gebäude müssen mindestens 0,5 m betragen
- extensive Dachbegrünungen sind zulässig

Nicht zulässig sind:

- negativ in die Dachhaut eingeschnittene Dachgauben
- turmartige An- oder Aufbauten, die über die Traufen des Gebäudes hinausgehen
- Erker an den jeweiligen Gebäudefassadenecken
- Krüppelwalmdächer

2.2 Einfriedungen, Zäune

Einfriedungen sind bis maximal 1,5 m Höhe über Gelände einschl. eines maximal 35 cm hohen Sockels zulässig.

Zaunanlagen aus so genannten Gabionen (verfüllte Stabgitterkonstruktionen) sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung betrifft nur die neuen Einfriedungsbereiche entlang der Albert-Schweitzer- und Frauenknechtstraße, die bestehenden Einfriedungen der Angrenzer bleiben davon unberührt.

2.3 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Vor den Garagen hin zu den öffentlichen Straßen und Wegen ist eine Stauraumtiefe von mindestens 5 m einzuhalten. Der öffentliche Verkehrsbetrieb darf durch auf den Grundstücken parkende Fahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Kniestock

Die maximale Kniestockhöhe beträgt 50 cm bei erdgeschossiger Bauweise, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette.

Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Kniestock nicht zulässig.

3.0 Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Vermeidung/Minimierung von Versiegelungen
Die Flächen für Stellplätze sind als versickerungsfähige Flächen herzustellen, als z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

3.2 Pflanzbindungen
Mindestens 70% der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Je Grundstück/Bauparzelle ist ein einheimischer mittelgroßer Laubbaum (Wuchsklasse II gem. Pflanzenvorschlagsliste) oder geeignete Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Für die Bauparzellen 9 und 10 wird eine Standortbindung für die zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Auf diesen beiden Parzellen sind Kleinbäume mit einer Wuchshöhe bis ca. 10 m zu verwenden.

3.3 Pflanzliste
Kleine bis mittelkronige Gehölze sind im betroffenen Gebiet zur Anpflanzung zu verwenden:

Acer campestre	Feld Ahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Alnus glutinosa	Rot-/Schwarzerle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraister	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn

Obstbäume aller Arten und Sorten.

3.4 Artenschutz
Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen von Vogelarten sind zu beachten. Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG dürfen Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

4.0 Hinweise

4.1 Versorgungsträger
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Sinngemäß gilt dies auch für die fach- und zeitgerechte Abstimmung mit der Stadt Gunzenhausen und den Stadtwerken Gunzenhausen bzgl. Kanalbau-, Wasser-, Gas- und Stromanschlussarbeiten.

4.2 Hausgestaltung von Doppelhäusern
Aneinander gebaute Doppelhauseinheiten sind in Dachform und im Querschnittsprofil gleichartig zu gestalten (Spiegelgleichheit).

4.3 Abbruch- und Recyclingmaßnahmen, wasserwirtschaftliche Sorgfaltspflichten
Bei Abbruch-, Recycling- und Entsorgungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Bauwerken sind die einschlägigen Entsorgungsfachbestimmungen und Gesundheitsmaßgaben zu beachten.
Bei Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen kann eine Zwischenlagerung von Bauschutt nur auf befestigten Flächen erfolgen, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind. Es ist vor Ort daher nur eine Zwischenlagerung von Kleinmengen darstellbar. Fällt Bauschutt in größerem Umfang an, ist eine unmittelbare Abfuhr sicherzustellen.
Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden.

Bei erdberührenden Bauteilen wie Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein.
Es besteht eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit.

4.4 Rechtskraft des Änderungsbebauungsplanes
Nach Erlangung der Rechtskraft für den Änderungsbebauungsplan „Süd, Teilbaugebiet II“, Stadt Gunzenhausen, ersetzt dieser den bisherigen Teilbereich des alten Bebauungsplanes.

Stadt Gunzenhausen, den 26.01.2018



Karl-Heinz Fitz, 1. Bürgermeister