



**Platzebeleg:**

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. 3789) sowie Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GMO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 799), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) folgende Bebauungsplanfestsetzung:

**§1 Geltungsbereich**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro Ermisch & Partner, Gartenstraße 13, 91154 Röh ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§2 Regelungsinhalt**  
Die Satzung besteht aus dem Planblatt einschließlich der darauf befindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Satzung und der Begründung mit Anlagen.

**§3 Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

**A. Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.1 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
  - 2.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
  - 2.3 Zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse III
  - 2.4 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse III
  - 2.5 Maximal zulässige Firsthöhe ab OK nächstliegende Straße FH 13,50 m
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 Abweichende Bauweise a
  - 3.2 Offene Bauweise 0

- 3.3 Dachformen
  - SD Satteldach
  - FD Flachdach
  - WD Walmdach
  - ZD Zeltdach
- 3.1. Baugrenze
  - VPD versetztes Pulldach
  - maximale Dachneigung in Grad (siehe Nutzungsschablone) 22°
  - Früherichtung
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Strasse
  - öffentlicher Fußweg mit Pflasterbelag
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB)
  - 5.1. Zweckbestimmung: Elektrizität
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Anpflanzen von Bäumen sowie Bindung für Pflanzung und für die Erhaltung von Bäumen
  - 6.2. Baumpflanzung mit Standortbindung (Pflanzgebiet A)
  - 6.3. Baumpflanzung ohne Standortbindung (Pflanzgebiet B)

Nutzungsschablone Zone 1:

(WA)	(IV) / III + Penthouse
0,6	(14)
a	FH = 13,50 m ab OK Nürnberger Straße
FD	SD max. 207/22° mit Solar
PD max. 107/22° mit Solar	VPD max. 207/22° mit Solar
Früherichtung frei	WD max. 207/22° mit Solar
	Früherichtung vorgeschrieben

Nutzungsschablone Zone 2:

(WA)	III
0,6	(12)
a	FH = 10,50 m ab OK
FD	Noch-Süd-Haupt-erschließungsstraße
PD max. 207/22° mit Solar	VPD max. 107/22° mit Solar
Früherichtung frei	WD max. 207/22° mit Solar
	Früherichtung frei

Nutzungsschablone Zone 3:

(WA)	II
0,25	(12)
0	FH = 9,50 m ab OK
FD	angrenzender West-Ost-Straßenblock
PD max. 207/22° mit Solar	VPD max. 107/22° mit Solar
Früherichtung frei	WD max. 207/22° mit Solar
	Früherichtung vorgeschrieben



6.2. Ausgleichsfläche  
Der externe Ausgleich mit einer Größe von 4,144 m² erfolgt auf der Fl.Nr. 1267, Gemarkung Gunzenhausen.

7. Sonstige Planzeichen

7.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

7.2. Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkennungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe auch: Satzung Kapitel 3.8 Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

7.5. Hinweise

Bestehende Gebäude mit Hausnummer

Flugunze / Flurnummer Stand 2018

Leitungstrasse, unterirdisch

Bestand Bäume

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung/ Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise max. zulässige Höhe

Dachform, Früherichtung

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in der Sitzung vom 29.09.2016 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 09.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Datierung und Anhörung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2017 hat in der Zeit vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2017 hat in der Zeit vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 10.05.2019 bis 11.06.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.05.2019 bis 12.06.2019 öffentlich ausgestellt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.11.2019 bis 16.12.2019 erneut öffentlich ausgestellt.
7. Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 29.04.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.04.2020 als Satzung beschlossen.  
Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den 15. Juni 2020  
.....  
Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz
8. Ausgefertigt  
Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den 15. Juni 2020  
.....  
Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17. Juni 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den 17. Juni 2020  
.....  
Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

Projekt  
**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht "Östliche Nürnberger Straße"**

**Auftraggeber**  
Stadt Gunzenhausen

**Plan**  
**Ausfertigung**

Plan Nr.: 1	Projekt Nr.: 2158	Maßstab: 1:1.000
Datum: 15.04.2020	Plangröße: A1	

Bearbeitet: L. Ermisch, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsplaner, A. Klein, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarch. / Ergänz.:  
Unterschrift:

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

**LANDSCHAFTSPLANUNG**  
Lutz Ermisch  
Landschaftsarchitekten  
91154 Röh  
Fax. 09171/87560

**PARTNER**