

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); zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)

die

7. Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Frickenfelden I“

in Gunzenhausen, Ortsteil Frickenfelden

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 281, 281/2 und 281/3, jeweils der Gemarkung Frickenfelden.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im Gewerbegebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
- Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme von Elektro- und Wasserstofftankstellen (auch gewerblicher Art)
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- 2.3 Einzelhandelsnutzungen
Innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans „Frickenfeld I“ sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen entsprechend der Gunzenhäuser Sortimentsliste in aktueller Fassung, zurzeit Fassung aus dem Jahr 2018 unzulässig.

Unabhängig von den Einschränkungen der Gunzenhäuser Sortimentsliste sind grundsätzlich zulässig Einzelhandelsnutzungen mit nachfolgenden Sortimenten:

- Computer und Zubehör
- Elektrowaren (kleinteilig)
- Elektroinstall. Material

Zentrenrelevante Sortimente gem. der Gunzenhäuser Sortimentsliste in aktueller Fassung, zurzeit Fassung aus dem Jahr 2018, welche der Nahversorgung dienen, sind bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Nahrung- und Genussmittel sowie Getränke sind bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Gunzenhäuser Sortimentsliste, sind zulässig.

Einzelhandelsnutzungen, welche unter das „Handwerkerprivileg“ fallen, sind unabhängig von der vorstehenden Sortimentseinschränkung bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m² ohne Einschränkungen der Handelssortimente zulässig.

Bestehende genehmigte Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet sind von den vorstehenden Festsetzungen ausgenommen.

Weitere Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen über den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig, soweit die Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung für den zentralen Versorgungsbereich von Gunzenhausen nachgewiesen wird.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen im Planungsgebiet wird über max. zulässige Gebäudehöhen bestimmt.

In max. 50 % der überbaubaren Grundflächen ist eine max. Gebäudehöhe von max. 12,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig. In den verbleibenden überbaubaren Grundflächen ist eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

Als unterer Bezugspunkt gilt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Bezugshöhe über NormalHöhenNull (NHN).

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten etc.) dürfen, soweit andere Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 2,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Technische Anlagen müssen allseitig mit Wänden eingehaust werden und in die Gesamtgestaltung der baulichen Anlage integriert werden. Die Gesamtgrundfläche aller technischen Anlagen, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, darf 20 % der Grundfläche des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.

Hinweis: Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis Oberkante First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als „First“. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) Status 170 anzuwenden.

§ 4 – Bauweise

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.

4.2 Die Breite der Grundstückszufahrt für Kraftfahrzeuge entlang der Spitalfeldstraße zum Planungsgebiet darf max. 40 m betragen. Eine Aufteilung der max. zulässigen Breite auf zwei Zufahrtsbereiche ist zulässig.

§ 5 – Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.

Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze bemisst sich gem. der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Gunzenhausen (Fahradabstellplatzsatzung – FabS), zurzeit Fassung vom 24.05.2018. Der Nachweis hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

- 5.2 Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Im Zu- und Ausfahrtsbereich von Tiefgaragen dürfen Hochbauten zur Teilüberdachung der Zufahrtsrampen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

§ 6 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 6.1 *Ausschluss des Genehmigungsverfahren für Einzelhandelnutzungen*
Die Anwendbarkeit des Genehmigungsverfahren i. S. d. Art. 58 BayBO für Einzelhandelnutzungen gem. Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen mit einer Verkaufsfläche > 800 m² wird ausgeschlossen.

- 6.2 *Einfriedung*
Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht sein und sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Einfriedungen mit Hecken sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

- 6.2 *Dachgestaltung*
Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit Flachdach, Satteldach sowie versetztem Pultdach zulässig. Bei versetzten Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 30° zulässig.

Mit Flachdach neu ausgeführte bauliche Anlagen sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Dachfläche < 10 m² und Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind.

Bei Ausführung von Dächern der Hauptgebäude ohne Dachbegrünung sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

Hinweis: Vorstehende Festsetzungen finden nur bei Neubauten Anwendung. Für genehmigte Bestandsnutzungen sowie Umbauten der Bestandsituation gilt die genehmigte Dachgestaltung fort.

- 6.3 Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 0,75 m begrenzt. Aufgeständerte Module sind bei Flachdächern um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Außenkante des Gebäudes nach Innen zurückzusetzen.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 0,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

6.4 Entwässerung

Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der öffentlichen Erschließungsstraße einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind hiervor getrennt auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten. Je 100 m² errichteter Dachfläche ist eine Zisterne mit mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten ist.

Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Zisternen können mittels Überlauf an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Der Anschluss ist gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben der Stadt Gunzenhausen zu dro-seln.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Gunzenhausen ist zu beachten.

Hinweis: Vorstehende Festsetzungen finden nur bei Neubauten Anwendung. Für genehmigte Bestandsnutzungen sowie Umbauten der Bestandsituation gilt die genehmigte Entwässerung der Stadt Gunzenhausen fort.

§ 7 – Grünordnung

7.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Wo möglich, sind versiegelte Flächen zu entsiegeln.

Die nicht überbauten Flächen sind durch die Pflanzung von vorrangig standortheimischen oder klimaangepassten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Anteil standortheimischer Pflanzen darf 60 % nicht unterschreiten. Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden.

Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), mit Flächen größer 10 m² sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen bis zu einer Breite von max. 0,30 m entlang von Gebäuden.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme folgt. Es besteht ein Nachpflanzgebot für abgängige Sträucher und Bäume.

Hinweis: Aufgrund der des möglichen Aufenthalts von Kleinkindern wird dringend angeraten, nur Pflanzenarten zu verwenden, welche auch für Kinder als ungiftig zu erachten sind. Auf die Bewertungslisten des Bundesinstituts für Risikobewertung (BfR) wird verwiesen. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.

7.2 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 16-18, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhalten Fläche der Pflanzstelle darf 10 m² nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m³ Vegetationstragschicht bzw. Baums substrat zu versehen.

Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflanzstellen gegen schädliche Bodenverdichtungen, mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen.

7.3 *Erhalt der bestehenden Randeingrünungen und Bäume*

Die bestehenden Baum- und Heckenbestände im Planungsgebiet sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und währen der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

7.4 *Artenschutz*

Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß (1800 Kelvin – 3000 Kelvin Farbtemperatur) auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind. Sie sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zur Morgendämmerung auf das notwendige Beleuchtungsminimum zurückzuschalten. Eine vollständige Abschaltung in diesem Zeitraum wird empfohlen.

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Bestehende Fassadenverkleidungen sind zum Schutz von ggf. dort von Fledermäusen als Zwischenquartieren genutzten Hohlräumen nur manuell unter entsprechender Sichtprüfung auf potenzielle Artenvorkommen zu entfernen.

Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen. Ausnahmen von vorstehenden Zeiträumen sind zulässig, soweit eine Begehung mit einer Fachkraft für Artenschutz keine artenschutzrechtlichen Sachverhalte festgestellt hat. Die Begehung ist zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

7.5 *Sicherung des Oberbodens*

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

§ 8 – Ver- und Entsorgungsleitungen, Grundwasser

- 8.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.
- 8.2 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.

§ 9 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse des Gutachtens „Schalltechnische Untersuchungen Projekt Nr. 6148 Immissionsschutz | Kontingentierung, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Frickenfelden I“, 1. Änderung, erstellt durch Goritzka Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Bericht vom 18.10.2021 zu Grunde.

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmten Teilflächen weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung der Teilfläche	Flächengröße ¹ in m ²	Emissionskontingent bzw. Immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel LEK in dB(A) / m ²	
		Tags LEK, Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts LEK, Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
TF - 01	ca. 5.194 m ²	≤ 55	≤ 40
TF - 02	ca. 5.630 m ²	≤ 57	≤ 42

Zu beachten ist, dass die o.g. genannten Kontingente auf die Grundstücksflächen bzw. auf einen Betrieb oder Anlage bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK,j um folgende Zusatzkontingente LEK,zus:

Sektor	Richtung	Zusatzkontingent		Bezugspunkt (Angabe in m, Lagestatus ETRS89_UTM32)	
		LEK,zus,tags [dB]	LEK,zus,nachts [dB]	X	Y
A	46° - 103°	+6	+6	630226	5442449
B	103° - 238 °	+4	+4	630226	5442449

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,j durch LEK,j + LEK,zus,k zu ersetzen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den relevanten Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Abweichungen von den im Bericht Nr. 6148A benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

§ 10 – Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig:

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer Größe von max. 2,00 m Höhe und max. 8,00 m Länge.
- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 20,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 8,0 m.
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 8,0 m.

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht sowie grellen Lichtfarben sind unzulässig.

Fahnenmasten sowie Werbeanlagen sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgt. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden.

Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Hinweis: Bei beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern ist im Verfahren nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.

§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Frickenfelden I“ in der Fassung vom 27.09.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- „Schalltechnische Untersuchungen Projekt Nr. 6148 Immissionsschutz | Kontingentierung, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Frickenfelden I“, 1. Änderung, erstellt durch Goritzka Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Bericht vom 18.10.2021
- Stellungnahme des Büros für Artenschutzgutachten Ansbach vom 13.04.2022
- Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018)

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können beim Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Gunzenhausen <http://www.gunzenhausen.de> eingesehen oder telefonisch unter 09831 – 508 0 erfragt werden.

§ 12 – Rechtskraft

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Frickenfelden I“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 27.09.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn den 08.11.2021
zuletzt geändert 25.04.2022, 27.09.2022

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gunzenhausen, den 25. Okt. 2022

Stadt Gunzenhausen
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus robur	Pyramideneiche

Fortsetzung Pflanzliste C

Sträucher < 2 m:

Cythis scoparius	Besenginster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
-----------	-------------------

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
------------------	----------------------

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

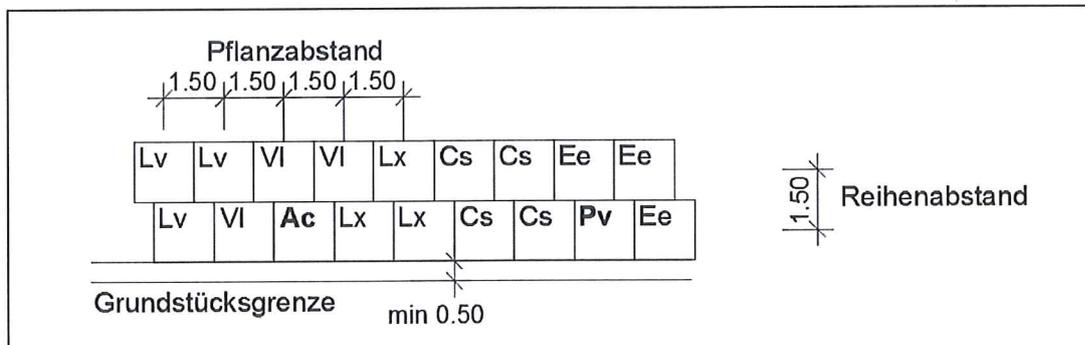
Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. der Satzung:
(14 m Schema)**



Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
Gesamt			16 Stück

Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			2 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm
 Verpflanzter Heister 125 – 150 cm
 Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m
 Reihenabstand 1,00 – 1,50 m