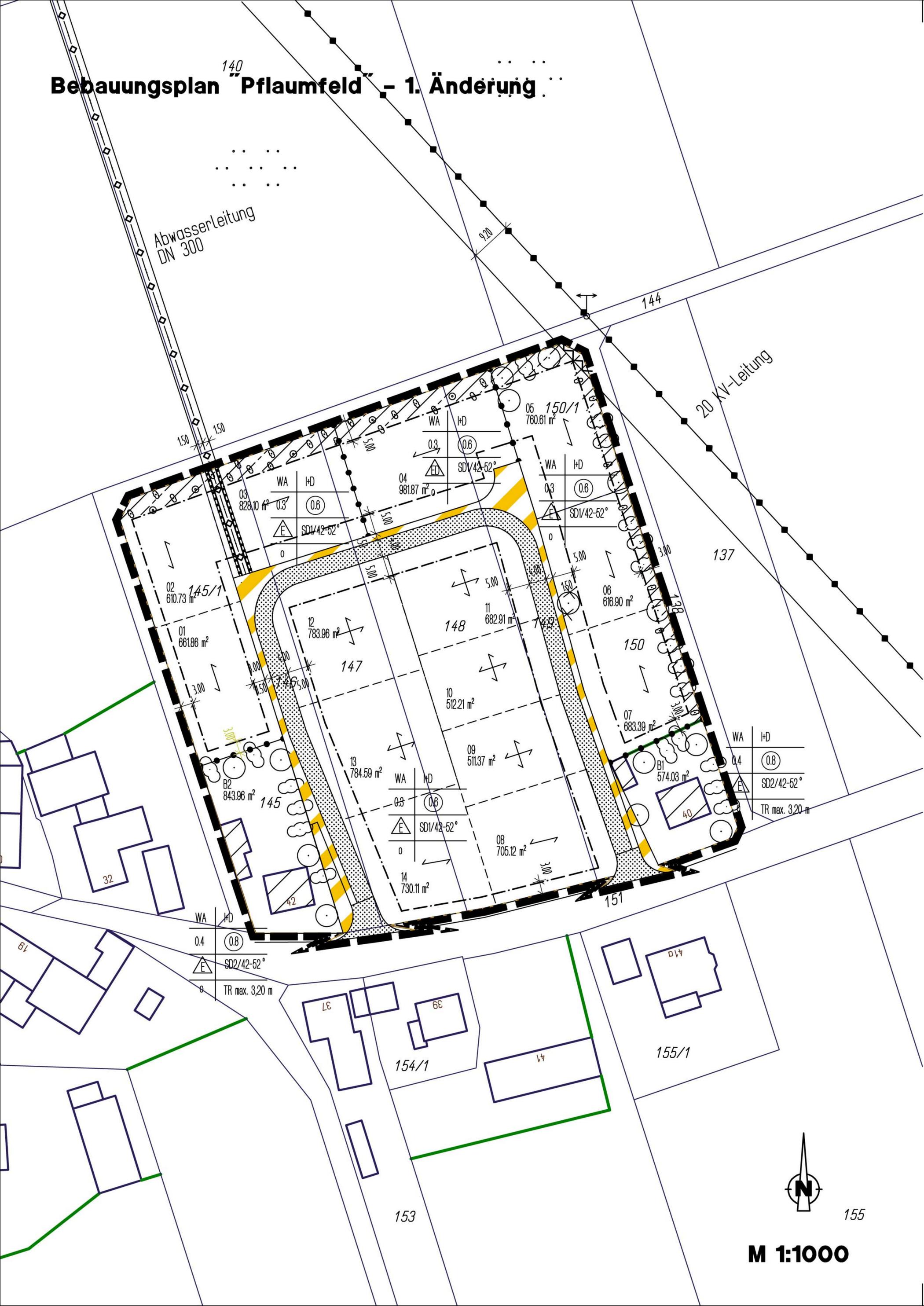


# Bebauungsplan "Pflaumfeld" - 1. Änderung



140  
Abwasserleitung  
DN 300

144

20 KV-Leitung

137

02 610.73 m<sup>2</sup>  
145/1

01 661.86 m<sup>2</sup>

12 783.96 m<sup>2</sup>

148 11 682.91 m<sup>2</sup>

10 512.21 m<sup>2</sup>

06 616.90 m<sup>2</sup>

150

07 683.39 m<sup>2</sup>

B2 843.96 m<sup>2</sup>

13 784.59 m<sup>2</sup>

09 511.37 m<sup>2</sup>

B1 574.03 m<sup>2</sup>

08 705.12 m<sup>2</sup>

14 730.11 m<sup>2</sup>

151

WA	H/D
0.4	(0.8)
	SD2/42-52°
0	TR max. 3,20 m

WA	H/D
0.4	(0.8)
	SD2/42-52°
0	TR max. 3,20 m



155

M 1:1000

153

154/1

155/1

32

19

37

38

44

41

42

40

150

03 828.10 m<sup>2</sup>

04 981.87 m<sup>2</sup>

05 760.61 m<sup>2</sup>

06 616.90 m<sup>2</sup>

149

150

151

152

153

154

155

156

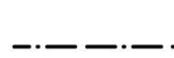
157

158

159

## Zeichenerklärung für Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Baugrenze

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § Abs. 2 Ziffer 1 u. 2 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

I+D Erdgeschoss und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf.

0,3 Grundflächenzahl/GRZ

0,6 Geschoßflächenzahl/GFZ

### Bauweise

○ Offene Bauweise, gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

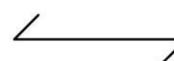
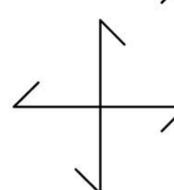
△ nur Einzelhäuser zulässig, gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

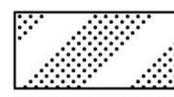
### Baugestaltung

SD1 Satteldach, Dachneigung 42° - 52°  
Dachüberstände: Traufe max. 0,50m  
Ortgang max. 0,30m

SD2 Satteldach, Dachneigung 42° - 52°  
Dachüberstände: Traufe max. 0,50m  
Ortgang max. 0,30m  
TR - Traufhöhe max. 3,20m

  
 festgesetzte Firstrichtung für Hauptgebäude

### Verkehrsflächen

 Pflasterfläche/Versorgungstreifen/Gehfläche

 Fahrfläche

 Straßenbegrenzungslinie

### Grünflächen

 Pflanzstreifen, Breite mind. 3,0 m, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Der Pflanzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

○ vorh. Bäume/ sind zu erhalten

☁ vorh. Sträucher / sind zu erhalten

⊗ zu entfernende Nadelgehölze

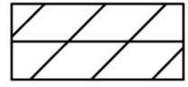
◉ Neupflanzung - Baum/Empfehlung

## Sonstiges/Hinweise

----- mögliche Grundstücksteilung

—○—○— vorhandene Grundstücksteilung

142 Flurstücks-Nummer



vorhandene Bebauung

B.. bebaute Grundstücke

01 Parzellennummern

....m<sup>2</sup> Parzellenfläche

~~~~~ von Bebauung freizuhalten Schutzfläche

==== mit Leitungsrechten belastete Fläche

—●—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

| WA  | H/D        | Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung |
|-----|------------|---------------------------|---------------------------|
| 0.3 | 0.6        | Grundflächenzahl          | Geschoßflächenzahl        |
|     | 48-52 Grad | Bebauung der Grundstücke  | Dachform/Dachneigung      |
| o   | TR         | Bauweise                  | max. Traufhöhe            |

## Nachrichtliche Übernahmen

—◇—◇— Abwasserkanal, unterirdisch DN 300, geplant

—◆—◆— 20 KV Leitung, oberirdisch

## **Textliche Festsetzungen**

### **1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Pflaumfeld" vom 18.07.1968 wird mit dem Tage der Bekanntmachung der überarbeiteten Neufassung des Bebauungsplanes "Pflaumfeld" aufgehoben.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **WA, allgemeines Wohngebiet**

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen, ausgeschlossen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, der nicht störenden Gewerbebetriebe, der Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebäude dürfen max. 2 Vollgeschoße erreichen, wobei das 2. Vollgeschoß das Dachgeschoß darstellt.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden abweichend von § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO keine Zufahrten für Garagen oder Stellplätzen angerechnet.

### **1.3 Bauweise und Abstandsflächen**

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 u. 7 BayBO einzuhalten.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig, außer Parzelle Nr. 04, dort sind auch Doppelhäuser zulässig.

### **1.4 Garagen/Stellplätze**, gemäß § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.5 Grünordnung** gemäß § 9, Abs. 25a BauGB

Pro 500 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzgebote entlang der nördl. und östl. Grenze/Flurweg des Geltungsbereiches sind so zu gestalten, daß eine dichte Bepflanzung gewährleistet wird. Die Pflanzungen haben ausschließlich mit heimischen Feld- und Laubgehölzen zu erfolgen. Es ist 1 Gehölz je qm anzusiedeln. Der Gestaltungsnachweis mit den Pflanzenarten ist im Zuge eines Bauantrages nachzuweisen. Dabei müssen enthalten sein

- \* Höhenangaben
- \* Pflanzarten
- \* Anzahl/Verteilung

Die eingetragenen, bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

### **1.6 Höhenlage der Gebäude** gemäß § 9, Abs. 2 BauGB

Die Oberkante Fertigfußboden über dem Kellergeschoß darf max. 30 cm über der Straßenoberkante aus dem Gelände herausragen.

### **1.7 Leitungsführung**

Alle zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Leitungen (Wasser, Strom, Telefon, etc.) sind in der dafür ausgewiesenen Fläche unterirdisch zu verlegen.

Für Leitungstrasse der 20-KV Leitung besteht eine Bewuchsbeschränkung.

Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich der Kabeltrasse ist die DIN 1998 einzuhalten.

## 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauGB

### 2.1 Dachgestaltung

Dachaufbauten wie Schleppgauben, Spitzgauben sind zugelassen.  
Sie müssen sich nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe in die dominierende Dachfläche einfügen.  
Sie müssen in ihrer Addition kürzer als 1/3 der Traulänge des Gebäudes sein.  
Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.  
Dacheinschnitte, Dachloggien sowie Turmerker sind ausgeschlossen.

Für Hauptgebäude und Nebengebäude sind Satteldächer zulässig.

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Dachneigung    | 48-52 Grad                          |
| Dacheindeckung | Dachziegel oder Dachsteine naturrot |

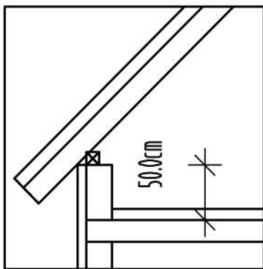
|                |                                                                         |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Nebengebäude   | Flachdächer von 0° - 5° und Pultdach von 5° - 15° Dachneigung zulässig. |
| Dacheindeckung | Titanzinkblech oder extensive Begrünung                                 |

Dachvorsprünge an der Traufe dürfen 50 cm nicht überschreiten.

Dachvorsprünge im Bereich der Giebel dürfen 30 cm nicht überschreiten.

Zur angegebenen Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan sind winkelförmige Anbauten zugelassen.  
Diese Anbauten müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein.

### 2.2 Kniestock



Ein Kniestock von Oberkante Rohdecke bis Unterkante konstruktiv erforderliche Fußfette mit max. 50 cm ist zulässig.

### 2.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Nicht zugelassen sind Fassaden mit vorgeblendeten Fachwerken sowie Blech, Asbestzementplatten o.ä.

Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, deren Höhe deutlich größer ist als die Breite.

### 2.4 Garagen/Stellplätze

Sie sind in ihrer Gestaltung mit den benachbarten Garagen oder Stellplätzen abzustimmen.

Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren baulichen Details an das Hauptgebäude anzupassen.

Die Flächen für Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen herzustellen und zu begrünen.

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Ausführung: | Rasenfugenpflaster |
|             | Schotterrasen      |
|             | Rasengittersteine  |

## **2.6 Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer max. Höhe von 1,25 m zulässig. Sockel bis zu einer Höhe von 0,15m sind zulässig.

Gemauerte Einfriedungen jeglicher Art sind nicht zugelassen.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Abstützungen auf dem Grundstück sind nur mit Natursteintrockenmauern zulässig.

## **2.7 unbebaute Grundstücksfläche**

Wege und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Es muß gewährleistet sein, daß ein breitflächiges Verrieseln der Niederschlagewässer aus den versiegelten Flächen möglich ist.

Die versiegelten Flächen sind auf max. 40 % der Grundstückspartellen zu begrenzen.

## **2.8 Grünordnung**

Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Der Nachweis muß mit dem Bauantrag erbracht werden.

Hecken aus Nadelgehölzen werden ausgeschlossen.

## **2.9 Empfehlungen/Hinweise**

Bei der Durchführung von Baumpflanzen in Gehwegbereichen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom sowie von Kabelführungen des FÜW gepflanzt werden. Es gilt die DIN 1998. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Telekom und den Leitungen des FÜW's erforderlich.

Die Teilung eines Grundstückes bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 19 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BauGB und § 4 a Zuständigkeitsverordnung (ZustVBau) in ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Gunzenhausen.

Müllbehälter sind möglichst im Gebäude unterzubringen. Ist dies nicht möglich, so sind sie so aufzustellen, daß sie fremder Sicht entzogen sind und keine Belästigungen für die Nachbarn verursachen. Der Standort ist einzugrün.

Im Bereich der Garagenzufahrten sollte ein Laubbaum als Hausbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Der Solitärbaum trägt zur Gliederung des Strassenraumes bei.

# Bebauungsplan "Pflaumfeld"

1. Änderung

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss vom 26. Sept. 2001 die 1. Änderung des Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 10./11. Nov. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Gunzenhausen, den .....  
1. Bürgermeister G. Trautner

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.11.2001 bis 14.12.2001 durchgeführt.

Gunzenhausen, den .....  
1. Bürgermeister G. Trautner

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde vom 14.11.2001 bis 21.12.2001 durchgeführt.

Gunzenhausen, den .....  
1. Bürgermeister G. Trautner

Der Bebauungsplan hat in den Geschäftsräumen der Stadt Gunzenhausen vom 30.04.2002 bis 31.05.2002 ausgelegen.  
Die Auslegung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 20./21.04.2002 bekanntgemacht.

Gunzenhausen, den .....  
1. Bürgermeister G. Trautner

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.06.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den .....  
1. Bürgermeister G. Trautner

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung am ..... gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Gunzenhausen, den .....  
1. Bürgermeister G. Trautner

aufgestellt am 01.10.2001  
zuletzt geändert am 18.10.2002