

Die Stadt Gunzenhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. II 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

folgenden

### **vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Urbane Mitte“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.09.2023.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 4.350 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 318 (teilw.), 316 (teilw.), 311/1 (teilw.), 319, 318, 321, 321/8 der Gemarkung Gunzenhausen.

#### **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**

###### **2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6, durch die Grundflächen von weitestgehend unterirdisch erstellten Anlagen (z.B. Tiefgarage) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

###### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 3 auf drei, im WA 1 und WA 2 auf vier beschränkt. Die Festsetzungen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Das vierte Vollgeschoss im WA 1 und WA 2 ist als Staffelgeschoss auszubilden.

###### **2.3 Gebäudehöhen – Bezugspunkt (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Als maximal zulässige Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut; bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur obersten Kante des Daches. Bei einer Attika ist die Oberkante Attika als Firsthöhe definiert.

Die OKFB darf maximal 0,5 m über dem höchsten Schnittpunkt des jeweiligen Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m NHN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFB) ist ebenfalls in m NHN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

##### **3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise. Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen und die Tiefgarage sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Für die geplante Wohnbebauung sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück nachzuweisen. Es ist mindestens ein Stellplatz pro Wohnung herzustellen. Die erforderlichen Stellplätze sind ebenerdig und /oder in der Tiefgarage unterzubringen.

Die Anlage einer Tiefgarage ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Es ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten und die Tiefgarage hat sich unterhalb des bestehenden Geländeneiveaus zu befinden. Das Tiefgaragendach, soweit es nicht durch notwendige Zuwegungen und Terrassen überdeckt wird, ist einzugrünen.

#### 5. Grünordnung

Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Vegetationsschicht der begrüneten Flächen über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm stark sein.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (StU 18 – 20) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bäume: z.B.: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Obstbäume

Sträucher: z.B.: Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Bei der Bepflanzung ist ein Nadelgehölzanteil von max. 10 % zulässig, Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

#### 6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Rückschnitte von Hecken und Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gehölzen dürfen nur zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

##### Minderung der Störwirkung durch Beleuchtung:

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Kaltweißes Licht ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Unüberwindliche Barrieren bzw. Fallgruben für Amphibien bei Kellerfenstern sind zu vermeiden.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

### 1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Im Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° oder Flachdächer zulässig. Die maximal zulässige Höhe ist unter I. 2.3 festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich Ziegel oder Dachsteine in rot- oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Die Gestaltungsvorgaben zur Dachform und -neigung sowie zur Dacheindeckung beziehen sich lediglich auf die Hauptgebäude.

### 2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig. Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände. Die Höhenbegrenzung bezieht sich auf bauliche Elemente, Bepflanzungen sind davon ausgenommen.

Eine blickdichte Ausführung der baulichen Einfriedung ist unzulässig.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Entwässerung**

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken mit einem Rückhaltevolumen von min.  $3\text{m}^3 / 100\text{m}^2$  befestigte Fläche zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss ist mit dem Tiefbauamt Der Stadt Gunzenhausen abzustimmen.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Unbelastetes Niederschlagswasser in den Zisternen kann als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

#### **2. Wasserwirtschaftliches Schutzgebiet**

Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfes liegt im direkten Einzugsgebiet der von den Stadtwerken Gunzenhausen betriebenen Trinkwasserbrunnen 3 und 4. Im Zusammenhang mit dem Einwirken in den Baugrund sind daher folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei erdberührenden Bauteilen wie Tiefgarage, Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein. Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Es besteht eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit.

Bei Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben soll der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden, sofern er unbelastet ist.

#### **3. Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das bestehende Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereichs ist nach Vorgaben der Denkmalschutzbehörde zu sanieren und zu erhalten.

#### **4. Versorgungsleitungen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

#### **5. Immissionen**

##### Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schalleistungspegel des Gerätes LWA sollte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht übersteigen.

Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

#### **6. Brandschutz**

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

#### **7. Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Gunzenhausen 06. Okt. 2023