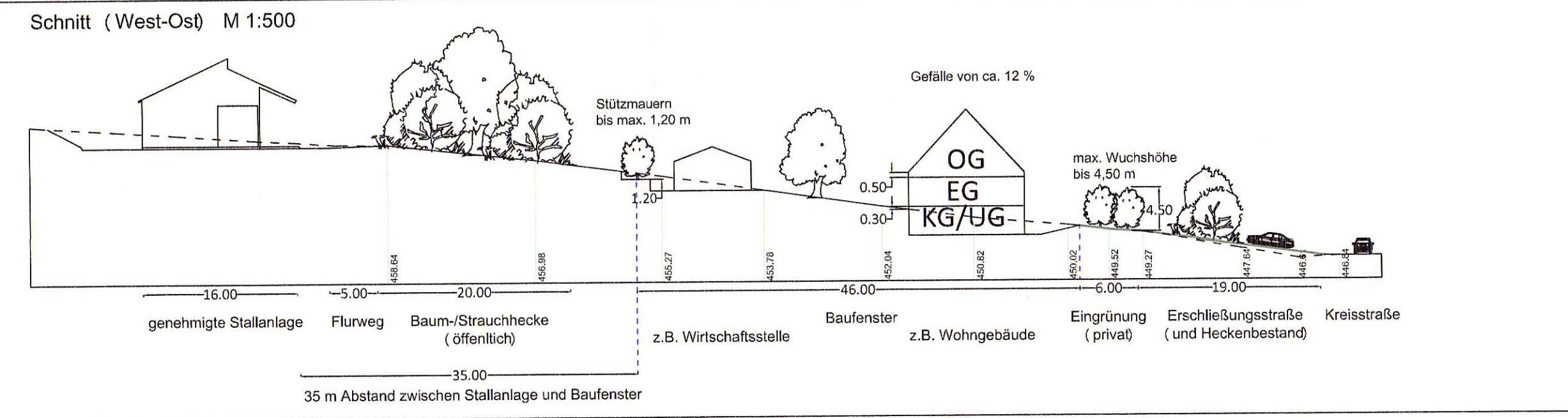


- Zeichenerklärung für Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Zoniertes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
 - MD-West Dorfgebiet West
 - MD-Ost Dorfgebiet Ost: Zulässig sind alle Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Keine Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO), keine Vergnügungstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO
 - II 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
 - I+D Erdgeschoss + Dachgeschoss als Höchstmaß wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf Untergeschoss ist zulässig
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,6 Geschossflächenzahl
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**, gemäß § 22 und 23 BauNVO
 - Baugrenze
 - Einzelhaus
 - Öffentliche Verkehrsflächen**
 - Erschließungsstraße
 - Versorgungstreifen / Gehweg
 - Grünflächen**
 - private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 a BauGB (Pflanzgebot A)
 - öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB (Pflanzgebot B)
 - Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



- Dachgestaltung** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
- SD Satteldach mit einer Dachneigung 44-52° nur zulässig bei I+D (Maß der baulichen Nutzung)
 - PD/VPD Pultdach, versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 15 - 25° nur zulässig bei II (Maß der baulichen Nutzung)
 - WD/SD Walmdach, Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 25° nur zulässig bei II (Maß der baulichen Nutzung)
 - Hinweise**
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - 656 Flur-Nummer
 - genehmigte Bebauung
 - bestehende Wohngebäude
 - bestehende Neben- und Garagengebäude
 - Höhenpunkte (Bestand)
 - 20 kV Freileitung der N-Ergie Netz GmbH
 - Baubeschränkungsbereich der Freileitung
 - Bewuchsbeschränkungsbereich der Freileitung
 - Leitung der Deutschen Telekom, unterirdisch
 - 15 m Anbauverbotszone der Kreisstraße
 - Sichtdreieck (Anfahrtsicht 3 m, Länge: 200 m Richtung Maicha, 70 m Richtung Stetten)
 - Nutzungsschablone**
 - z.B. MD-Ost II
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Bauweise
 - Dachneigung
 - Haupttyp
 - Dachform

- Textliche Festsetzungen**
- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Im westlichen Teil des Dorfgebietes (Dorfgebiet West – MD-West) sind alle Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig und alle Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Im östlichen Teil des Dorfgebietes (Dorfgebiet Ost – MD-Ost) sind alle Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO allgemein zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies sind z.B. Lager- und Unterstellhallen (Maschinenhallen), extensive Hobbytierhaltung, Errichtung einer Pferdekoppel. Ausgeschlossen sind Nutzungen – insbesondere gewerblicher oder landwirtschaftlicher Art –, die geeignet sind, das Wohnen wesentlich zu stören. Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) und Vergnügungstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. In der Gesamtbetrachtung muss der planerische Gebietscharakter (also die allgemeine Zweckbestimmung des Dorfgebietes) gewahrt bleiben.
- Für das Dorfgebiet West (MD-West) wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier im Übrigen nach § 34 BauGB analog.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 12 BauNVO
- Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Dorfgebiet Ost (MD-Ost) festgelegt durch:
- die Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - die Geschossflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 Abs. Nr. 4 BauNVO.
- 1.3 Bauweise und Abstandsflächen**
- Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 1.4 Garagen/Carports/Stellplätze**
- Bei Wohnungen von bis zu 65 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Wohnungen über 65 m² Wohnfläche und Einfamilienhäusern sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Ein Stauraum von 5,00 m zwischen Grundstücksgrenze und Garage ist einzuhalten.
- 1.5 Immission**
- Zwischen der genehmigten Stallanlage (MD-West) und dem Baufenster (MD-Ost) ist ein Mindestabstand von 35 m festgelegt.
- 1.6 Höhenlage der Gebäude**, gemäß § 9, Abs. 2 BauGB
- Die Erdgeschossfußbodenoberkante der Gebäude darf auf der Hangseite max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen (vgl. Schnitt West-Ost).
- 1.7 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden**, gemäß § 9, Abs. 2 BauGB
- Pro Gebäude sind nicht mehr als 3 Wohneinheiten zulässig.
- 1.8 Erschließung**
- Die Erschließung erfolgt von der Kreisstraße WUG 24 über eine öffentliche Straße. Die Kanalschließung erfolgt über das öffentliche Straßengrundstück im Trennsystem.

- 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**, gemäß BauGB § 9 Abs. 4
- 2.1 Dachgestaltung**
- Dachaufbauten sind als Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Sie müssen sich nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe in die dominierende Dachfläche einfügen. Sie dürfen in der Addition nicht breiter als 1/3 der Traufhöhe des Gebäudes sein. Sie müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Dachschmitt, Dachloggien sowie Turmkerker sind ausgeschlossen.
- Für Garagen u. Carports sind Dächer, die der Dachform, Dachneigung/Dacheindeckung des Hauptgebäudes entsprechen und Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.
- Dachvorsprünge im Bereich der Traufe sind bis max. 0,50 m zulässig. Dachvorsprünge im Bereich der Giebel sind max. 0,30 m zulässig.
- 2.2 Kniestock**
- Ein Kniestock von Oberkante Rohdecke bis Unterkante konstruktiv erforderliche Fußplatte mit max. 0,50 m ist zulässig.
- 2.4 Garagen/Stellplätze**
- Die Flächen für öffentliche und private Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen herzustellen und zu begrünen.
- Ausführung: Rasenfugenpflaster, und/oder Schotterrasen, und/oder Rasengittersteine.
- 2.5 Einfriedungen und Stützmauern**
- Einfriedungen sind bis max. 1,50 m Höhe einschl. eines max. 0,15 m hohen Sockels zulässig. Stützmauern zur Sicherung des abfallenden Geländes sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- 3.0 Empfehlungen/Hinweise**
- Die Regenwässer aus den Dachflächen sind auf jedem Grundstück mittels eines Regenrückhaltebeckens/ Zisterne von mind. 1 m³ je angefangene 200m² Dachfläche aufzufangen.
- Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen etc. innerhalb der Baubeschränkungsbereiche muss vorher von der N-Ergie Netz GmbH geprüft werden. Bauplanungsrechtliche Genehmigungs-/ Zulassungspflichten bleiben davon unberührt.
- 4.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen / Grünordnung**
- 4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung rein rechnerisch 1.765,7 m² Ausgleichsfläche notwendig, wovon 1.447,7 m² innerhalb des Geltungsbereiches angerechnet werden können. Die verbleibenden 318 m² müssen außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Hierfür stehen noch ca. 269 m² auf dem Ökoko-Flurstück Nr. 160/1, Gemarkung Streudorf zur Verfügung. Auf diesem Flurstück wurden 2012 eine Streuobstwiese und eine naturnahe Hecke angepflanzt. Weitere ca. 78 m² stehen auf dem Ökoko-Flurstück Nr. 298/6, Gemarkung Frickenfelden zur Verfügung, welches 2006 von einem Acker in ein extensives Grünland umgewandelt wurde. Damit werden insgesamt 347 m² vom Ökoko-Flurstück der Stadt Gunzenhausen abgebuht, wodurch der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan „Stetten Nord“ verursacht wird, vollständig ausgeglichen ist.

- 4.2 Pflanzbindungen und -pflichten**
- Die gekennzeichneten Standorte sind gem. der nachfolgenden Pflanzgebote zu bepflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Auf den Grünflächen ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.
- Der Gestaltungsanspruch mit den Pflanzensorten ist im Zuge eines Bauantrages nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen. Die korrekte Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen ist durch eine ökologische Bauleitung vor Ort sicherzustellen. Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU zu melden.
- Strauch- und Heckenpflanzungen sind im Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen.
- Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.
- Pflanzgebot A**
- Heckenpflanzung auf mind. 3m breiten privaten Grünstreifen (max. Wuchshöhe innerhalb des Bewuchsbeschränkungsbereiches von 4,50 m)
- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| Cornus sanguinea (Hartriegel) | v. Str. 4Tr. 100-150 |
| Cornus mas (Kornelkirsche) | v. Str. 3Tr. 100-150 |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | v. Str. 6Tr. 100-150 |
| Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) | v. Str. 3Tr. 100-150 |
| Rosa canina (Hunds-Rose) | v. Str. 3Tr. 100-150 |
| Rosa rubiginosa (Wein-Rose) | v. Str. 3Tr. 100-150 |
- Pflanzgebot B**
- Flächige Baum-/Strauchhecke auf öffentlicher Grünfläche
- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Carpinus betulus (Hainbuche) | H 3xv STU 16-18 cm |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | H 3xv STU 16-18 cm |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | H 3xv STU 16-18 cm |
| Sorbus aria (Mehlbeere) | H 3xv STU 16-18 cm |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Hei 2xv mB H 150-175 |
| Acer campestre (Feldahorn) | Hei 2xv mB H 150-175 |
| Crataegus monogyna (Weißdorn) | Hei 2xv mB H 150-175 |
| Cornus sanguinea (Hartriegel) | v. Str. 4Tr. 100-150 |
| Cornus mas (Kornelkirsche) | v. Str. 3Tr. 100-150 |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | v. Str. 3Tr. 100-150 |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | v. Str. 6Tr. 100-150 |
| Prunus spinosa (Schlehe) | v. Str. 3Tr. 100-150 |
- Pflanzgebot C**
- Bäume ohne Standortbindung auf privater Fläche (pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum)
- | | |
|---|-----------------------|
| Obstbäume | Hoch- oder Halbstämme |
| sonstige Laubbäume II. Ordnung (Arten wie Hochstämme Pflanzgebot B) | |

M 1:1000

Stadt Gunzenhausen Bebauungsplanes "Stetten-Nord"

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss vom 29.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 26.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht, Bek.Machung Nr. 95/2013.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2013 hat in der Zeit vom 17.04. bis 16.05.2013 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2013 hat in der Zeit vom 17.04. bis 16.05.2013 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 26.09. bis 28.10.2014 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09. bis 28.10.2014 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 17.09.2014 bekanntgemacht.

Aufgrund der Änderung und Ergänzung des Bauleitplanentwurfs wurde dieser in der Fassung vom 17.12.2014 mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01. bis 10.02.2015 nochmals ausgelegt und während desselben Zeitraumes die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt. Die erneute Auslegung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 30.12.2014 bekanntgemacht.

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 2.6. OKT. 2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 2.7. FEB. 2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, 2.7. OKT. 2017

Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

Gunzenhausen, 02. NOV. 2017

Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

Architekturwerkstatt Werner

Dipl.Ing.H.Werner, Architekt
Dipl.Ing.(FH)K.Gerbing, Architekt

Bühringerstraße 20, 91710 Gunzenhausen
Tel. 09831/9048 Fax 09831/80528
E-mail: info@architekt-werner.de

ERMISCH & PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)
Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549
E-mail: info@ermisch-partner.de

Lucia Ermisch
Landschaftsarchitektin
91154 Roth
Tel. 09171/87549
Fax 09171/87500
E-mail: info@ermisch-partner.de