A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- I + D — Erdgeschoß und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf
- Firstrichtung wahlweise
- Firstrichtung zwingend
- zu bepflanzender Grundstückszustreifen auf privaten Flächen (Sträucherhecke) Die Grundstücke an der Südseite und ergänzend an der Ostseite des Geltungsbereiches sind mit einem Grünstreifen von mind. 3,00 m Breite mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen als freiwachsende Hecke zur freien Landschaft hin, einzugrünen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Es ist mind. 1 Gehölz/qm anzupflanzen.
- vorhandener Grünstreifen auf privaten Flächen (Sträucherhecke) Der Grünstreifen an der Ostseite des Geltungsbereiches ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

B. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet**
Das Baulanz im südwestlichen Geltungsbereich wird als **„Allgemeines Wohngebiet"** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

MI — **Mischgebiet**
Das Baulanz im nördlichen und östlichen Geltungsbereich wird als **„Mischgebiet"** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

nicht zulässig sind: * Ziffer 6 Gartenbaubetriebe
* Ziffer 7 Tankstellen
* Ziffer 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

GRZ — **max. zulässige Grundflächenzahl o,4**
Auf jedem Baugrundstück im WA mit der Festsetzung I+D, sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

o — **offene Bauweise**
gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

Höhenlage: Die Höhe der Oberkante Rohdecke Erdgeschoß der Wohngebäude, darf max. 0,50 m über der Straßenachse der OK Fahrbahndecke in Straßenmitte, bezogen auf die Breite des jeweiligen Grundstückes, der Erschließungsstraße liegen.

Ein Kniestock ist bei Wohngebäuden nur in Verbindung mit einer Dachneigung von 42°-44° bis max. 0,50 m zulässig. (Gemessen von OK Rohdecke bis Unterkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette)

Die Höhe der Oberkante Rohboden Garage darf max. 0,15 m über der Fahrbahnhöhe in Straßenmitte liegen. Das Gelände darf bis maximal Oberkante Gehweg aufgefüllt werden. Die Geländehöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die max. Wandhöhe der Grenzgaragen von 3,00 m i.M. an der Nachbargrenze bemißt und bezieht sich auf die Oberkante des jeweiligen Gehweges an der Grundstücksgrenze im Bereich der Mitte der Garagenzufahrt und nicht auf das ursprünglich natürliche Gelände.

2. Weitere Festsetzungen

Dachform: SD **Satteldach,** symmetrisch über der Längsseite des Gebäudes

Dachvorsprünge sind an den Giebelseiten bis max. 30 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.

Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Dachneigung: 42°- 44° **mit Kniestock**
42°- 52° **ohne Kalotock**

Dachdeckung: naturrote Ziegel oder naturrote Dachsteine

Dachaufbauten:
zulässig sind:
Dachgauben als Einzelgauben bis max.1,30 m Außenbreite und bis max. 2,50 m Firsthöhe.

Die Errichtung je eines Zwerchgiebels/Zwerchhauses, der/das symmetrisch in der Längsfassade des Hauptbaukörpers integriert ist.

Die Länge aller Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhaus) je Dachfläche darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der seitliche Abstand zum Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.

Solarheizungselemente, wenn sie in der Dachfläche liegen.

nicht zulässig sind:
Dacheinschnitte

Fassaden:
zulässig sind:
Geputzte Außenwandflächen mit hellen Farben.

Holzhäuser mit allseitiger senkrechter Holzverschalung

Wintergärten

Fenster und Türen als stehende Rechteckformate
Fenster unterschiedlicher Größen müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite aufweisen.

nicht zulässig sind:
Grelle Farbtöne

Dunkelbrauner Anstrich auf Holzverschalungen

Blockhäuser

Fassadenverkleidungen aus Faserzementplatten, Natursteinen, Klinker o.ä.

Balkone/Loggien, die sich über die gesamte Breite der Gebäudeflächen erstrecken.

Geschnitzte, verzierte und oder geschweifte Balkongeländer
Fenster und Türen aus tropischen Hölzern, Metall und Glasbausteinen.

Turmartige Anbauten

Garagen und Nebenanlagen:
Garagen einschl. der Nebenräume sind außerhalb der Baugrenze zulässig (Art.7 Abs.4 BayBO). Sie sind in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Der Stauraum von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ist nach § 2 Abs.1 Satz 1 Garagenverordnung (GaV) einzuhalten.

Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in Dachform und Farbgebung mit dem Grundstücksnachbarn abzustimmen.

Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

Grünordnung und Freiflächen:
Bei der Durchführung von Bepflanzungen in Gehwegbereichen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Telekom AG sowie Kabelführungen der Stadtwerke Gunzenhausen gepflanzt werden.
Es gilt die DIN 1998.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Je 400 m² Grundstücksfläche muß mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm gepflanzt werden.

Stützmauern und Sockelhöhen der Einfriedungen sind bis 0,15 m zulässig.

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

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

Diese Festsetzung tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft.

C. Hinweise

1. Planzeichen

- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- 1/1 — Bestehende Flurstücksnummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

2. Weitere Hinweise

Aufgrund des dörflichen Gepräges und der Nähe zum Altmühlsee sollte aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen nur eine Außenantenne oder eine Parabolspiegelantenne installiert werden.

Bebauungsplan Gunzenhausen „Streudorf SÜD II"

Der Zweckverband Altmühlsee hat mit Beschluß vom 23.07.1997 den Bebauungsplan gem. § 2 BauGB beschlossen.
Dieser Beschluß wurde am 28.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Gunzenhausen, den 05. Juli 1999

G. Trautner
Erster Bürgermeister
Verbandsvorsitzender

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.1998 bis 27.04.1998 durchgeführt.

Gunzenhausen, den 05. Juli 1999

G. Trautner
Erster Bürgermeister
Verbandsvorsitzender

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurde vom 29.06.1998 bis 31.07.1998 durchgeführt.

Gunzenhausen, den 05. Juli 1999

G. Trautner
Erster Bürgermeister
Verbandsvorsitzender

Der Bebauungsplan hat in den Geschäftsräumen der Stadt Gunzenhausen, sowie des Zweckverbandes Altmühlsee vom 04.11.1998 bis 03.12.1998 ausgelegen.
Die Auslegung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 23.10.1998 bekanntgemacht.

Gunzenhausen, den 05. Juli 1999

G. Trautner
Erster Bürgermeister
Verbandsvorsitzender

Der Zweckverband Altmühlsee hat mit Beschluß der Verbandsversammlung vom 10.02.1999 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den 05. Juli 1999

G. Trautner
Erster Bürgermeister
Verbandsvorsitzender

Der Regierung von Mittelfranken wurde gemäß § 10 Abs .2 BauGB der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt.

Ansbach, den

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung am 14. JUNI 2004 gem. § 12 BauGB rechtswirksam.

Gunzenhausen, den 22. JUNI 2004

G. Trautner
Erster Bürgermeister
Verbandsvorsitzender

aufgestellt, Gunzenhausen, 09.06.1998
geändert: 18.09.1998

Bierbaum
Stadtbaumeister