

**PRÄAMBEL**  
 Die Stadt Gunzenhausen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2019 (GVBl. S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
    - WA Allgemeines Wohngebiet
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 6 BauGB)**
    - Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten/Spielplatz)
    - Kindergarten
    - Spielplatz
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)**
    - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
    - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
    - z.B. II Zahl der Vollgeschosse
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - Baugrenze
    - offene Bauweise
    - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Firstschrägung für Hauptgebäude zwingend
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
    - Öffentliche Verkehrsflächen
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Zweckbestimmung:
      - Öffentlicher Fußweg
      - Öffentlicher Fuß-/Radweg
      - Verkehrsbegrünung
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
    - Öffentliche Grünfläche

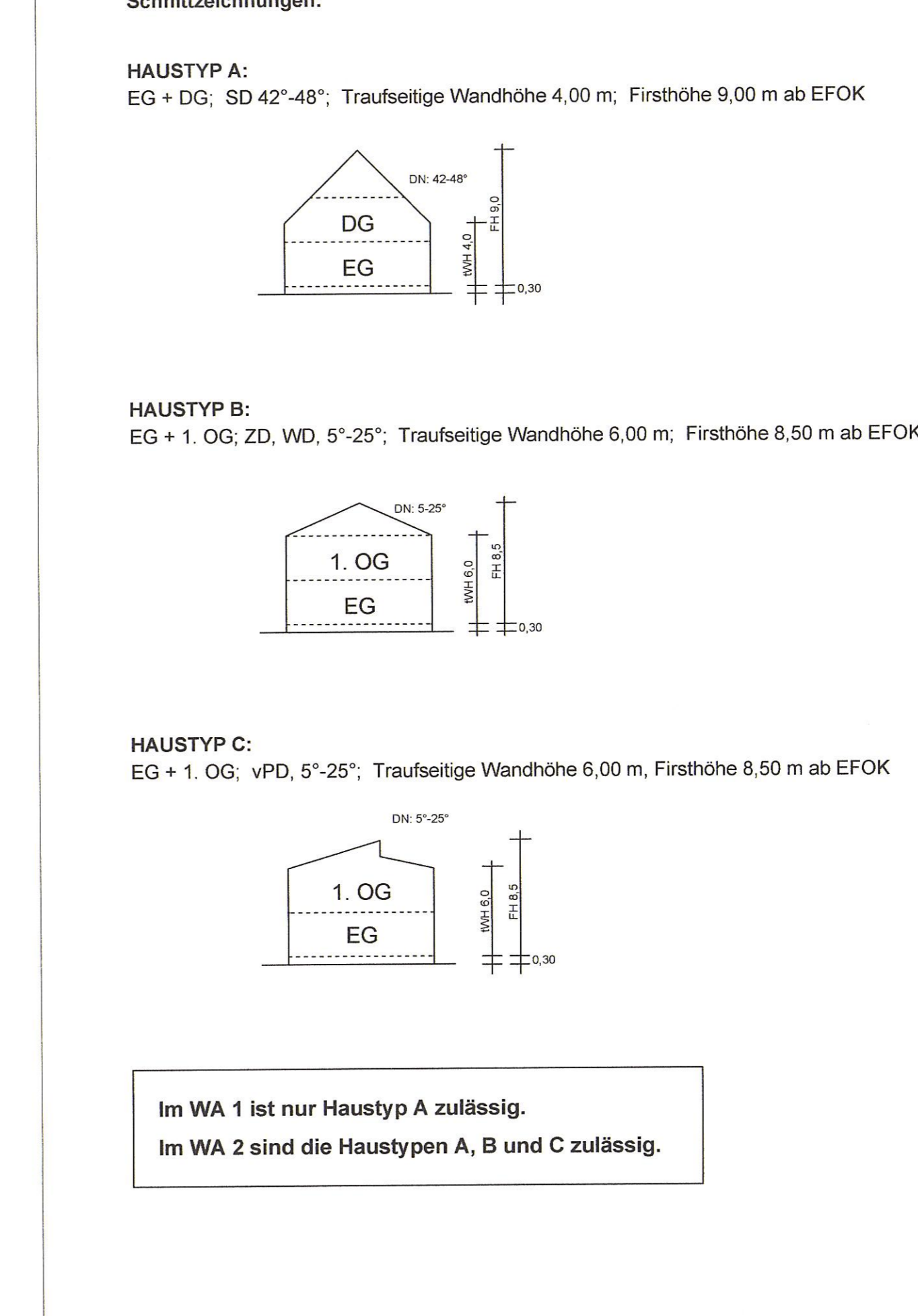
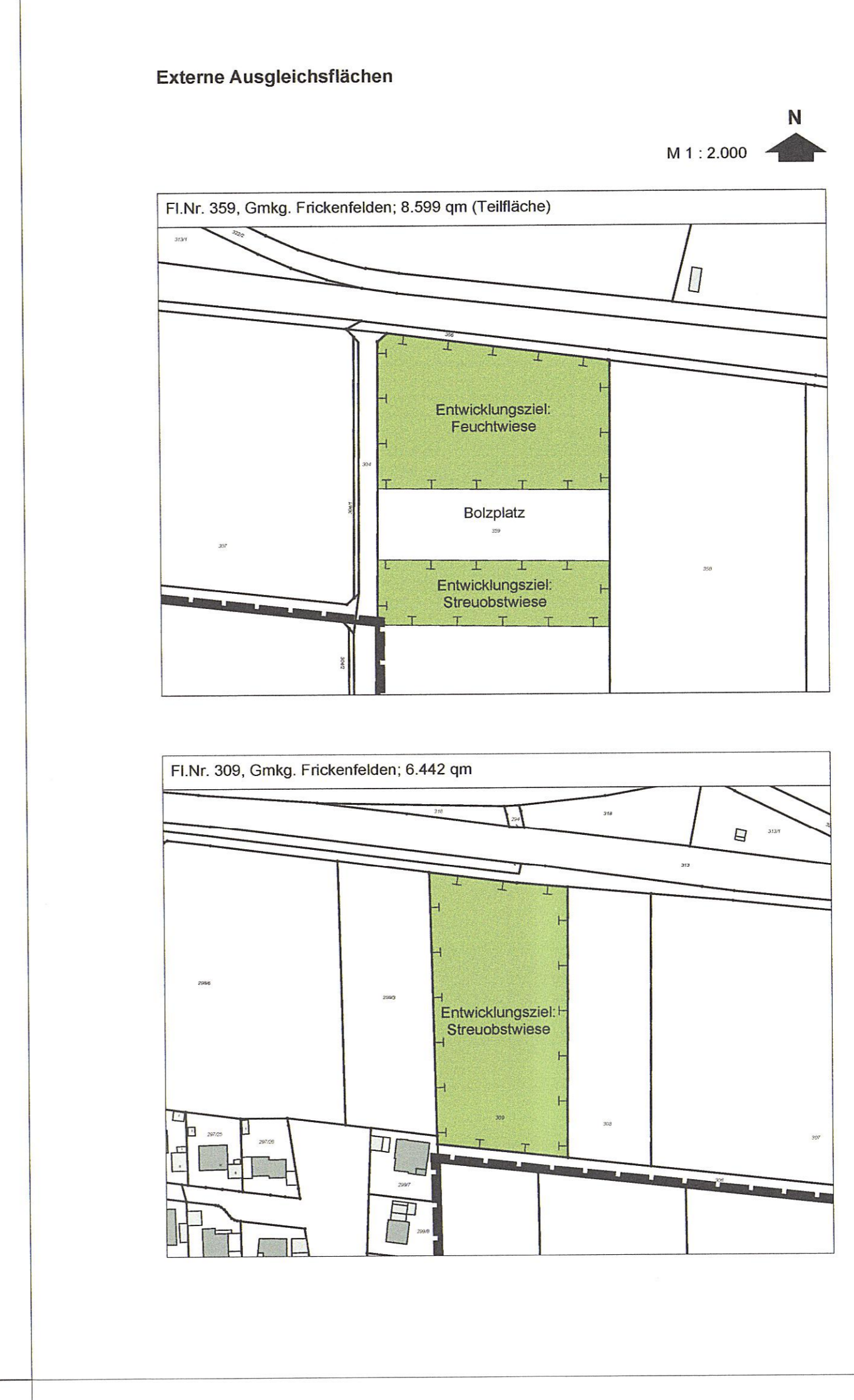
- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
    - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
 Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**
    - Zahl der Vollgeschosse  
 Maximal II Vollgeschosse zulässig  
 Im WA 1 ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.
    - Grundflächenzahl GRZ 0,4 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - Geschossflächenzahl GFZ 0,8 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Die traufseitige Wandhöhe beträgt beim Haustyp A max. 4,00 m, die Gebäudehöhe (Firsthöhe) max. 9,00 m.  
 Die traufseitige Wandhöhe beträgt beim Haustyp B und C max. 6,00 m, die Gebäudehöhe (Firsthöhe) max. 8,50 m.  
 Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenwand/Oberkante Dachhaut.  
 Bzgl. der Haustypen wird ergänzend auf die Schnittzeichnungen verwiesen.  
 Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.4.
    - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)  
 Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
      - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Regelungen der BayBO.
    - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)  
 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.  
 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. BayBO zulässig, nicht jedoch in den Flächen mit Begrünungsbindung.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB  
 Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden eine Teilfläche von 8.599 qm mit einer Größe von 0,442 qm als externe Ausgleichsflächen zugerechnet.  
 Als Entwicklungsziel wird festgesetzt:  
 Fl.Nr. 359, nördliche Teilfläche: Magerwiese  
 Maßnahmen: Schaffung flache Rückhalteumkleide ohne Oberbodenabdeckung, Ansaat artenreiches Grünland magerer Standorte mit Sanguisorba officinalis, Mahd ab 15.8. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel, Pflanzung einer Baumreihe entlang des Feldwegs sowie einer 2-3-reihigen frewachsenden Hecke am südlichen Rand.  
 Fl.Nr. 359, südliche Teilfläche: Streubstümpfe  
 Pflanzung von 14 Obstbaum-Hochstämmen robuster Sorten, Ansaat artenreiche Frischwiese, Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel.  
 Fl.Nr. 309, Pflanzung von 25 Obstbaum-Hochstämmen robuster Sorten, Ansaat artenreiche Frischwiese, Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel.  
 Die im Plan dargestellte Fläche ist als magerer Grasbüschung zu erhalten und während der Bauzeit vor Ablagerungen und Befahren zu schützen.
  - Zu erhaltende Vegetationsbestände  
 Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten und mit frewachsenden Hecken (mind. 50% heimische Gehölze, s. Liste) oder Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm, Pflanzabstand max. 8,00 m) zu bepflanzen.  
 Nebengebäudeversiegelte Flächen sind hier nicht zulässig.
    - Sträucher  
 Cornus sanguinea Harttriegel  
 Cornus avellana Hasel  
 Crataegus laevigata Weißdorn  
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Rhamnus frangula Faulbaum  
 Ribes alpinum Berg-Johannisbeere  
 Rosa canina Hundrose  
 Salix caprea Salweide  
 Sambucus nigra Holunder
    - Mittlergroße und kleine Bäume  
 Acer campestre Feldahorn  
 Betula pendula Birke  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Salix caprea Salweide  
 Sorbus aucuparia Vogelbeere  
 Obstbäume als Halb- und Hochstamm

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
  - Wohngebäude  
 Im WA 1 ist nur Haustyp A zulässig.  
 Im WA 2 sind die Haustypen A, B und C zulässig.  
 Bzgl. der Festsetzungen zu den Haustypen wird auf die Schnittzeichnungen und die Festsetzung B.2.4 verwiesen.
  - Dachform in Hauptfrüchtigung  
 Im WA 1: symmetrisches Satteldach (SD), Walmdach/Zeldach (WD/ZD), versetztes Pulldach (VPD).  
 Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm, am Ortsgang max. 30 cm betragen.  
 Im WA 2: bei Haustyp A zwischen 42° und 48°, bei Haustyp B / C zwischen 5° und 25°
  - Dachneigung in Hauptfrüchtigung  
 Im WA 1: zwischen 42° und 48°, bei Haustyp B / C zwischen 5° und 25°  
 Im WA 2: bei Haustyp A zwischen 42° und 48°, bei Haustyp B / C zwischen 5° und 25°
  - Dacheindeckung und Dachaufbauten  
 Die Dacheindeckung hat im WA 1 in rot oder rotbraun zu erfolgen. Im WA 2 ist zusätzlich grau oder anthrazit zulässig, jeweils nicht glänzend und/oder engobiert.  
 Die maximale Gaubentiefe beträgt 2,50 m. Die Gesamtlänge darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Mindestabstand der Gaube zur Giebelkante 1,50 m, zum First 1,00 m.
  - Fassadengestaltung  
 Blockhäuser sind nicht zulässig.
  - Garagen und Carports  
 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Carports darf durch Einfriedungen großräumig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5,00 m.
  - Bei Garagen und Carports mit Satteldach ist die Dachneigung aneinander gebauter Grenzgaragen aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Maßgeblich ist die zuerst genehmigte Garage. Flachdächer sind zu begrünen.
  - Je angefangene 70 qm Wohnfläche ist ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
    - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baulfläche
    - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
    - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
    - zu erhaltender Baum
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
    - Transformatorstation
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nutzungsschablonen**
- Art der baulichen Nutzung: max. zulässige Traufhöhe, Bauweise, Dachneigung, Haupttyp, Dachform
- Dachform:** SD Satteldach, WD/ZD Walmdach/Zeldach, VPD versetztes Pulldach
- Hinweise:** 300 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummer), mögliche Parzellierung, mögliche Parkplatzanordnung, vorhandene Haupt- / Nebengebäude, Höhen in m ü. NN

- Grundstückseinfriedungen**  
 Grundstückseinfriedungen sind nur in nicht blickdichter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,25 m incl. Sockel zulässig, Sockel max. 15 cm. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern sind bis max. 50 cm zulässig, nicht aber zur Straßenseite und zur freien Landschaft hin.
  - Höhenlage der Gebäude**  
 Die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante in Höhe der Mittelachse der Gebäude darf max. 0,30 m über der Straßenoberkante der Erschließungsstraße, Fahrbahnrand, liegen.
- D. Hinweise**
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
  - Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
  - Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,00 m Höhe - mindestens 0,50 m Abstand von der Grenze, Gehölze über 2,00 m Höhe - mindestens 2,00 m Abstand von der Grenze. Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ansonsten ist ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.
  - Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1 und 2.
  - Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
  - Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abfallföhrungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (08.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
  - Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Böden nach DIN 19751 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
  - Für Wiederauffüllungen von Erdauflösungen und Baugruben darf nur der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden. Ausnahmen sind bei Rohleitungsröhen und beim Straßenbau möglich, hier darf nur unbelastetes Material (Z0-Material) sowie zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden.
  - Antliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Topographie sowie Geologie können lokal wie temporäre niedrige Grundwasserstände auftreten, die bei der Ausführung der Bauarbeiten zu berücksichtigen sind. Die geologischen Verhältnisse sind vor der Ausführung der Bauarbeiten zu ermitteln. Die geologischen Verhältnisse sind vor der Ausführung der Bauarbeiten zu ermitteln. Die geologischen Verhältnisse sind vor der Ausführung der Bauarbeiten zu ermitteln.
  - Weiterange Arbeiten, Zwerchhäuser und -gelände sollen an die Dachform des Hauptgebäudes angepasst werden. Die Dachneigungen können hiervon abweichen.



**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2016 ersichtlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.03.2016 hat in der Zeit vom 14.04. bis 13.05.2016 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.03.2016 hat durch Auslage in der Zeit vom 14.04. bis 13.05.2016 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.09.2016 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2017 bis 03.07.2017 öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.09.2016 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2017 bis 03.07.2017 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 2.8.2017 den Bebauungsplan mit Satzung beschlossen.

Die Stadt Gunzenhausen, den 02.08.2017

Stadtrat

Karl-Heinz Flitz  
Erster Bürgermeister

08.08.2017

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wurde am 08.08.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadtrat

Karl-Heinz Flitz  
Erster Bürgermeister

**Stadt Gunzenhausen** GUNZENHAUSEN

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Frickenfelden, "Sonnenwiese"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw / e. bökenbrink datum: 14.09.2017 ergänzt:

**TEAM 4 Bauerschnitt • Enders**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 09045 Wetzlar, Wetzlarer Str. 65, D-99105 Wetzlar, Tel. 36537-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de