



M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

A/ für die Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

0 offene Bauweise

--- Baugrenze

SD/FD Satteldach/Flachdach

↔ Firstrichtung

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



SCHEMASCHNITT M 1:500

B/ für Hinweise

--- bestehende Grundstücksgrenzen

--- Vorschlag für Grundstücksteilung

□ Vorschlag für Gebäudestellung

PW Privatweg

1544/2 Flurstücksnummern

--- 433 --- Höhenlinien

GUNZENHAUSEN SÜD - TEILBAUGEBIET I

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

SATZUNG

Die Stadt Gunzenhausen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S 587) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S 3786) sowie Art.81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GBV. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 381) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" durch Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB:

§ 1

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" gilt von Herrn Architekt Heribert Schiller, Albrecht Dürer Straße 1, 90403 Nürnberg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungsatzung in der Fassung vom 21.04.2020. Der geänderte Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt mit integrierter Satzung sowie textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit Zeichenerklärung, Verfahrensmerkungen sowie der Begründung jeweils mit Datum vom 21.04.2020 und dem Kurzgutachten zum Artenschutz des Büros für Artenschutzgutachten Ansbach, Markus Bachmann, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach, mit Datum vom 27.08.2020.

§ 2

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Gunzenhausen, den

Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

A Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

B Das Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die Grundflächen- und Geschossflächenzahl wie folgt festgesetzt: 1. Reihe GRZ 0,4, GFZ 0,8; 2.Reihe GRZ 0,4, GFZ 0,4.

C Es gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Garagen sind im Rahmen des Art.6 Abs.9 BayBO an den Grundstücksgrenzen zulässig

D Dachgestaltung 1.Reihe I+D, SD mit Dachneigung 42°-52°, Eindeckung mit Dachsteinen, Ziegel oder Schiefer, Kniestock max. 0,5 m; 2.Reihe I (Gemäß Schemaschnitt), SD mit Dachneigung 25°-30°, Eindeckung wie vor, Flachdachbauten sind bis maximal 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

E Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Bei Satteldächern dürfen diese nicht aufgeständert werden, bei Flachdächern sind aufgeständerte Module zulässig, dürfen jedoch nicht über die Attika hinausragen. Ansonsten sind die Flachdächer zu begrünen.

F Im Plangebiet gelten die Regelanforderungen an Abstandsflächen gemäß der BayBO. Es werden keine verkürzten Abstandsflächen festgesetzt.

G Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind keine Nachtbaustellen zulässig (Fledermausschutz). Die Entfernung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (Grundstücke links und rechts). Grundstück rechts: Hier sind als Ersatz für entfallende Baumhöhle drei Nistkästen für Vögel anzubringen, zwei mit Lochdurchmesser etwa 27 mm und einer mit Lochdurchmesser 32 mm. Nur bei Umsetzung aller im Gutachten empfohlenen Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in der Sitzung vom die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" in Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluß des Stadtrates vom die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" gemäß § 10(1) BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Gunzenhausen
Gunzenhausen, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

5. Ausgefertigt

Stadt Gunzenhausen
Gunzenhausen, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" wurde am gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Gunzenhausen
Gunzenhausen, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

PROJEKT

BV NR
418

STADT GUNZENHAUSEN

GUNZENHAUSEN SÜD - TEILBAUGEBIET I

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

ARCHITEKT HERIBERT SCHILLER

ALBRECHT DÜRER STRASSE 1 90403 NÜRNBERG
TELEFON 0911 / 22 27 80 TELEFAX 0911 / 241 82 34

M 1:1000 DATUM 04-20 PLAN NR 1/1