



3D Ansicht KEIN MAßSTAB



## urbane MITTE - Neubau von 2 MFH mit TG

Weißburger Straße 31 + 35,  
91710 Gunzenhausen,  
Flurstücke 316, 318, 319, 321, 321/8, 311/1

BAUHER:  
**urbane MITTE GmbH**  
Henselstraße 7  
91710 Gunzenhausen

3D ANSICHT  
ERGESCHOSS  
ANSICHT WEST  
ANSICHT SÜD

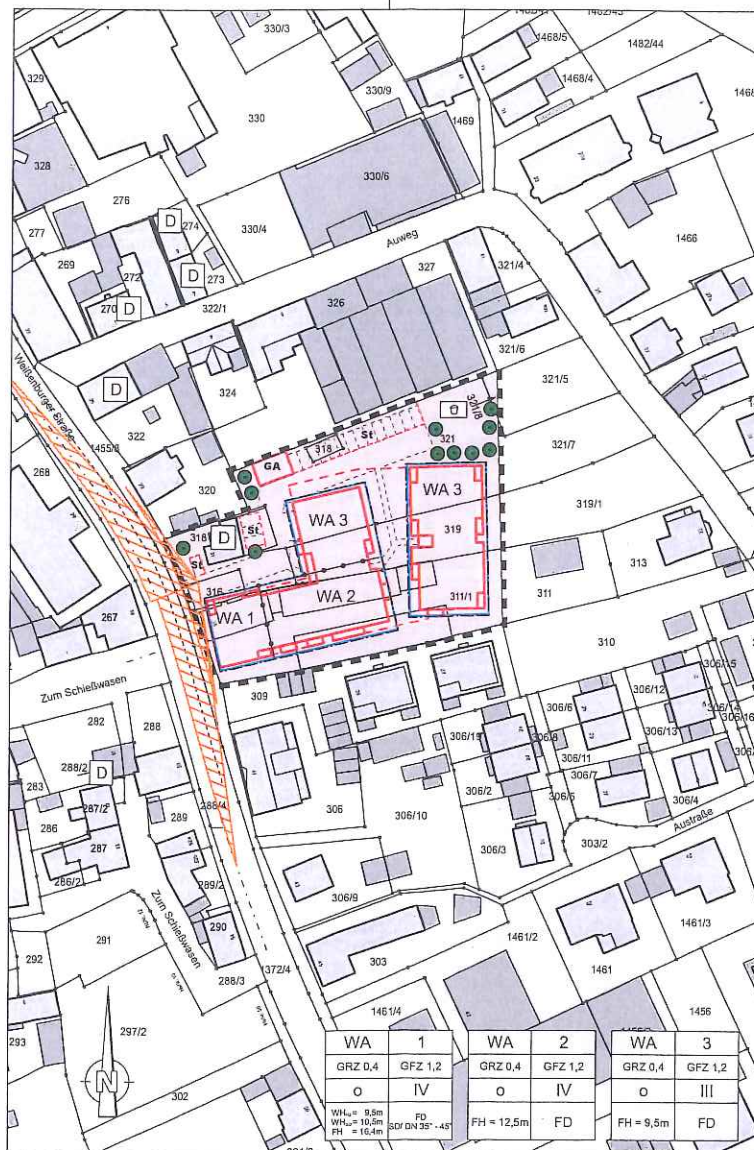
KEIN MAßSTAB  
1:500  
1:200  
1:200

GUNZENHAUSEN IM SEPTEMBER 2023  
ARCHITEKT:

**bosch planungsgesellschaft**  
mbh & Co. KG  
Henselstraße 7  
91710 Gunzenhausen  
Tel. 09831 / 890 79-0







### Zeichenerklärung

#### 1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

○ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### 2. Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)

Nutzungsschablone		Art der baul. Nutzung	Zone
Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche	Grundfläche
maximale Höhe	maximale Höhe	maximale Höhe	maximale Höhe
maximale Dachneigung	maximale Dachneigung	maximale Dachneigung	maximale Dachneigung

#### 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

○ Offene Bauweise  
— Baugrenze

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Anzupflanzende Bäume (ohne Standortbindung)

#### 5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Baudenkmal

#### 6. Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
St Stellplätze  
Ga Garagen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
□ Spielplatz

#### 7. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

--- Flurstücksgrenzen  
553 Flurstücksnummern  
Bestehende Wohn- / Nebengebäude  
Sichtfeld (von sichtbehind. Gegenständen aller Art mit Höhe > 0,80 m freihalten)

geplante Wohngebäude  
Umrandung geplante Tiefgarage  
geplante Außenanlagen

WA	1	WA	2	WA	3
GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,4	GFZ 1,2
o	IV	o	IV	o	III
WH <sub>max</sub> = 8,5m	PD	WH <sub>max</sub> = 10,5m	PD	WH <sub>max</sub> = 9,5m	PD
FH = 16,4m	SOZ DN 35° - 45°	FH = 12,5m	FD	FH = 9,5m	FD

### VERFAHRENSVERMERK

1. Der Stadtrat Gunzenhausen hat in der Sitzung vom 27.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Urbane Mitte“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung am 27.03.2023 beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am 05.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2023 hat in der Zeit vom 18.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2023 hat in der Zeit vom 18.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 stattgefunden.

4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 12.06.2023 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 05.07.2023.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 20.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023 öffentlich ausgelegt.

7. Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.09.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Urbane Mitte“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in der Fassung vom 28.09.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den \_\_\_\_ 2023  
Karl-Heinz Fitz, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Urbane Mitte“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wurde am \_\_\_\_ 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gunzenhausen, den \_\_\_\_ 2023  
Karl-Heinz Fitz, 1. Bürgermeister (Siegel)



## Stadt Gunzenhausen

Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	28.02.2023	B. Grabner	Heller
01	Entwurf	17.07.2023	B. Grabner	Heller
02	Satzungsfassung	28.09.2023	B. Grabner	Heller
03				
04				

2023045/Bebauungsplan.PLT		Ingenieurbüro Heller GmbH	
Sachsenberg 30 91887 Herolden Tel.: 09262/9255-0 Fax: -50 Internet: www.ib-heller.de E-Mail: info@ib-heller.de		Bauabgrenzung Bodenbau Abwasserbeseitigung Wasserversickerung Vermessung/Geoinformation	
Vorhabenbezeichnung:		Plannummer: 2023045/Bebauungsplan.PLT	
Vorhabenbezogener <b>BEBAUUNGSPLAN</b>		Leistungsphase: Satzungsfassung	
"Urbane Mitte" zur Errichtung einer Wohnanlage		Maßstab: 1:1000	
Index / Datum: 02 / 28.09.2023		Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH	
Vorhabensträger: Urbane Mitte GmbH		Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH	
(Datum)		(Datum)	
(Unterschrift)		(Unterschrift)	



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. I 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. 3m<sup>3</sup> / 100m<sup>2</sup> 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 was-sergefährdenden 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 Schallleistungspegel 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.

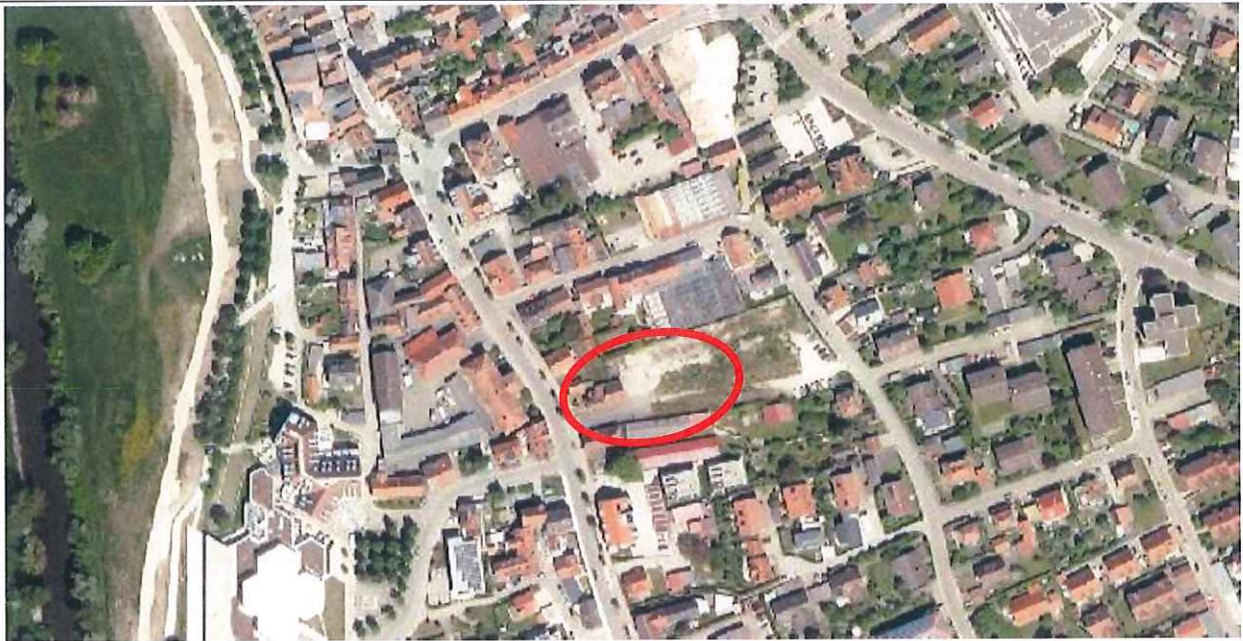




# Stadt Gunzenhausen

Lkr. Weißenburg - Gunzenhausen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Wohngebiet „Urbane Mitte“ Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)



### Begründung

SATZUNGSFASSUNG / Stand: 28.09.2023

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation



## INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
2. Beschreibung des Vorhabens .....	4
3. Verfahrensart .....	7
4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	8
5. Übergeordnete Planungen .....	9
6. Bedarfsermittlung .....	12
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	13
8. Erschließung .....	14
8.1. Verkehrliche Erschließung .....	14
8.2. Ver- und Entsorgung .....	15
8.3. Nutzung erneuerbarer Energien .....	16
9. Immissionsschutz .....	16
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	17
11. Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	17
12. Denkmalschutz .....	18
13. Abhandlung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung .....	19
14. Grünordnerische Maßnahmen .....	20
15. Klimaschutz .....	20
16. Umweltbericht .....	21



## 1. Anlass und Zielsetzung der Planung

In der Stadt Gunzenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage an Wohnraum.

Durch einen Vorhabenträger ist geplant auf Grundstücken entlang der Weißenburger Straße Geschosswohnungsbau zu errichten. Das Plangebiet liegt im Randbereich des Sanierungsgebietes „Kernstadt I“ der Stadt Gunzenhausen.

Im Plangebiet bestehen derzeit ungenutzte Baukörper, die als stadtbildstörende Gebäude mit Mängeln einzustufen sind. Die Flächen besitzen durch ihre zentrale Lage ein hohes Entwicklungspotential. Zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur soll innerhalb des Geltungsbereichs die bestehende Bebauung – mit Ausnahme des bestehenden Baudenkmals – zurückgebaut werden und stattdessen ein Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Das bestehende Baudenkmal wird unter den denkmalschutzrechtlichen Auflagen saniert und wird Teil des Nutzungskonzeptes der späteren Wohnbebauung.

Da die geplante bauliche Struktur nach dem derzeit für das Plangebiet geltenden Baurecht (Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch [BauGB]) nicht in gewünschter Weise umgesetzt werden kann, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient zur Nachverdichtung einer bereits erschlossenen, zentrumsnahen Siedlungsfläche. Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nachverdichtung in einem zentrumsnahen Gebiet. Mit dem geplanten Geschosswohnungsbau kann der bestehende Bedarf an Wohnungen in der Stadt Gunzenhausen teilweise gedeckt werden.



## 2. Beschreibung des Vorhabens

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die geplante Nutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, sowie im begleitenden Durchführungsvertrag geregelt.

In der Planzeichnung ist das Vorhaben in seinen Grundzügen dargestellt.

Die detaillierte Darstellung der Planung kann den folgenden Darstellungen entnommen werden:



Abbildung 1: Perspektive, Quelle: Urbane Mitte GmbH

Die geplante Bebauung an der Weißenburger Straße sieht eine drei bis viergeschossige Bebauung vor, die mit einer Tiefgarage ausgestattet wird.

Die Baukörper passen sich mit ihrer Gestaltung an die bestehende Umgebung an.

Geplant sind insgesamt ca. 58 Wohnungen, im Haus 1 können 37 Wohnungen, im Haus 2 21 Wohnungen entstehen.





Die Stellplätze sind im Wesentlichen in der Tiefgarage, insgesamt 44 Stellplätze vorgesehen, ergänzend dazu sind oberirdische Stellplätze nördlich der Gebäude geplant, 3 Garagenstellplätze und 18 oberirdische Stellplätze.

Bei den Stellplätzen werden die technischen Voraussetzungen geschaffen, diese mit einer E – Lademöglichkeit auszustatten. Die Umsetzung erfolgt dann nach Bedarf.

Die Freiflächen werden gärtnerisch bepflanzt.

In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs ist ein Spielplatz für die Kinder der Wohnanlage geplant.

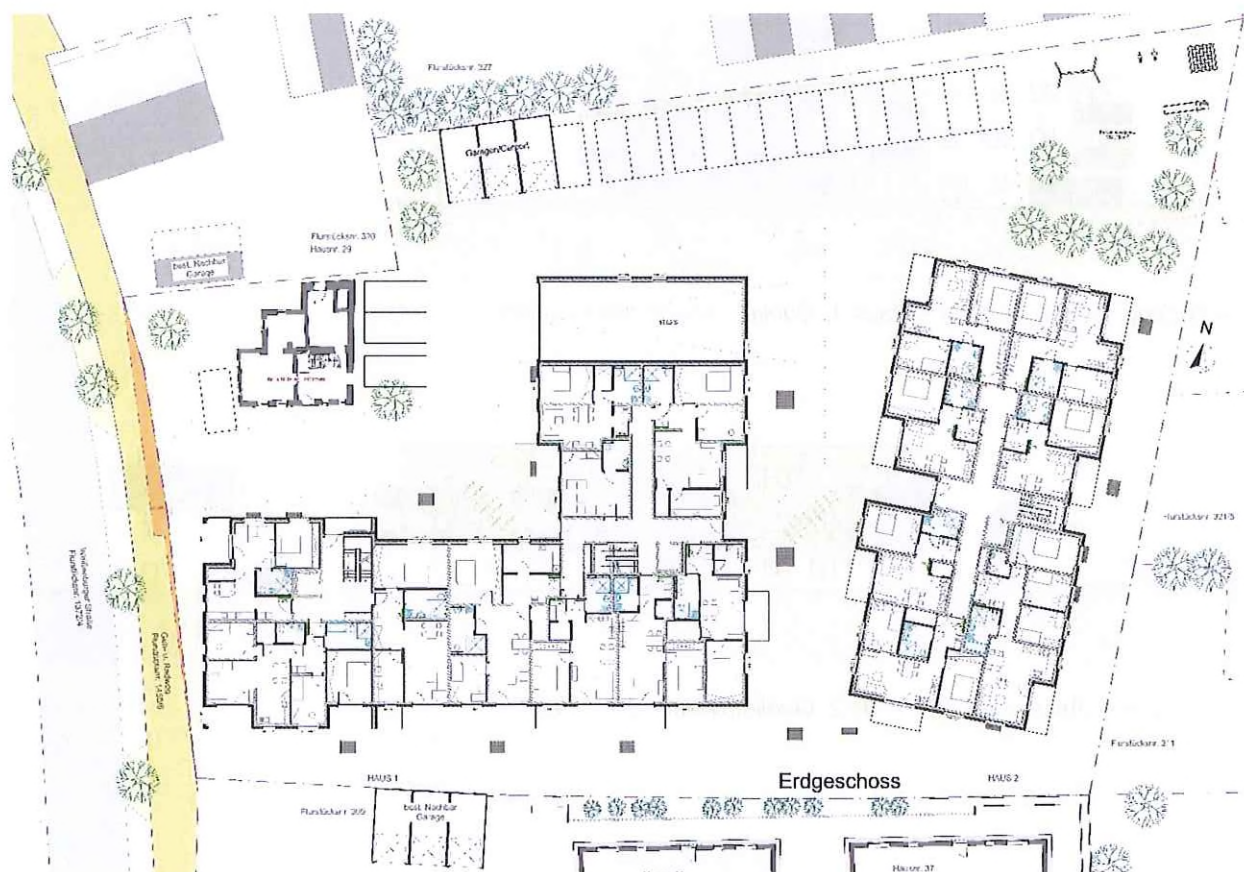


Abbildung 2: Grundriss Erdgeschoss, Quelle: Urbane Mitte GmbH





Abbildung 3: Ansicht Süd, Quelle: Urbane Mitte GmbH



Abbildung 4: Ansicht West – Haus 1, Quelle: Urbane Mitte GmbH



Abbildung 5: Ansicht West – Haus 2, Quelle: Urbane Mitte GmbH

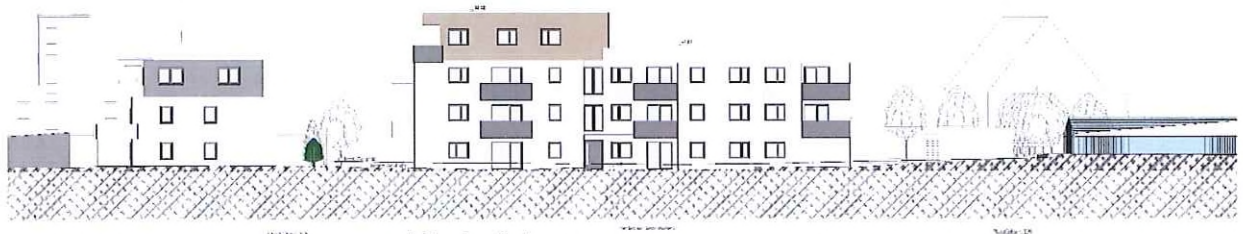


Abbildung 6: Ansicht Ost – Haus 1, Quelle: Urbane Mitte GmbH





Abbildung 7: Ansicht Ost – Haus 2, Quelle: Urbane Mitte GmbH

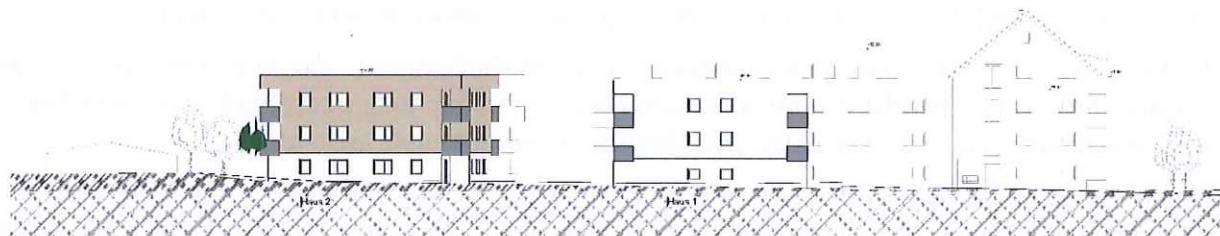


Abbildung 8: Ansicht Norden, Quelle: Urbane Mitte GmbH

### 3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt gleichzeitig die Voraussetzungen für die Aufstellung gem. § 13a BauGB.

Die vorgesehene Planung sieht die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung innenstadtnaher Flächen vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 4.350 m<sup>2</sup>, somit beträgt die überbaubare Fläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 a Abs. 1, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.



#### **4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Gunzenhausen, an der Weißenburger Straße und zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt aus. Der südliche Rand der Innenstadt befindet sich ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs.

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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Brachfläche mit ungenutzten Baukörpern.

##### **Verkehrerschließung und Infrastrukturausstattung:**

Die Weißenburger Straße, die zu den HAUPTerschließungsstraßen im Südwesten der Stadt zählt, führt zur Bundesstraße B13. Ein Anschluss an das regionale Straßennetz ist somit gegeben.

Entlang der Weißenburger Straße befinden sich Bushaltestellen, die von mehreren Buslinien angefahren werden. Mit den Buslinien ist auch der ca. 1,5 km entfernte Bahnhof zu erreichen, von dem aus Anschlüsse zum regionalen und überregionalen Bahnnetz bestehen.

Durch die zentrale Lage ist die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sehr gut gewährleistet. Neben den Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt sind in der Weißenburger Straße mehrere Märkte, bspw. Drogerie, Lebensmittel oder Gartenmarkt vorhanden.

Das Grundstück ist mit allen wichtigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.







Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.  
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 5.2. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Gunzenhausen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Mittelzentrum dargestellt und liegt entlang einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung, die das Oberzentrum Ansbach (in etwa 30 km Entfernung) und das Mittelzentrum Weißenburg i. Bay. (in ca. 25 km Entfernung) verbindet.

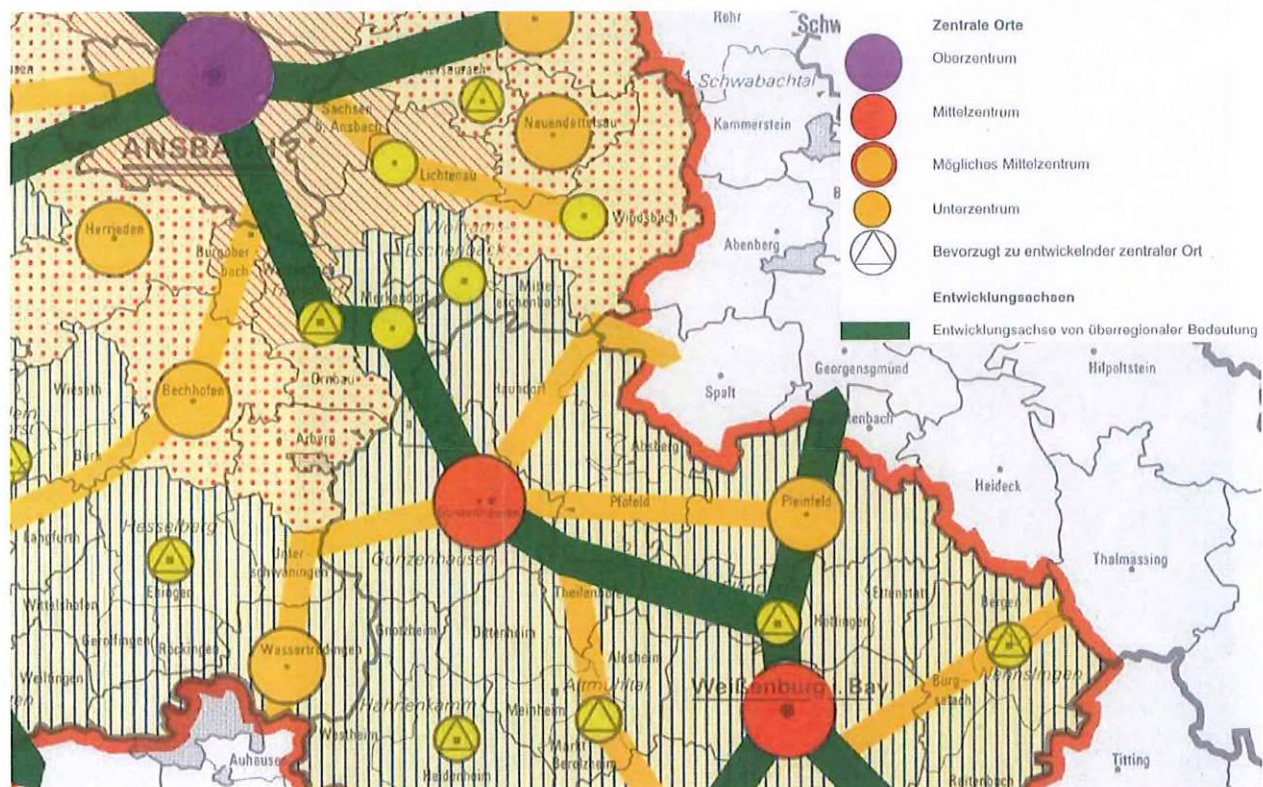


Abbildung 10: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

### LEP 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.



### **LEP 3.1 Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen

### **RP 8 2.1 Zentrale Orte**

(Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den zentralen Orten konzentrieren.

### **RP 8 3.2 Wohnungswesen**

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

### **RP 8 7.1 Natur und Landschaft**

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und des Regionalplanes (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung einer zentrumsnahen Fläche für Wohnbebauung. Das Vorhaben trägt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung.



## 6. Bedarfsermittlung

### Statistische Grundlagen

Der Wohnflächenbedarf ist in unterschiedlichem Maße von der Bevölkerungsentwicklung bestimmt:

- **Natürliche Bevölkerungsentwicklung**  
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung entwickelte sich seit dem Jahr 2000 durchgehend negativ. Die Geburtenrate steigt aber seit dem Jahr 2005 deutlich an. Das macht sich bei der Altersstruktur der unter 6 – jährigen bemerkbar, die sich in den letzten Jahren positiv entwickelt hat.
- **Wanderungen**  
Die Stadt Gunzenhausen hat ein positives Wanderungssaldo. Das zeigt sich auch in der Altersstruktur der 30 – 40-Jährigen wieder, die sich in den letzten Jahren ebenfalls positiv entwickelt hat.
- **Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße**  
Die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt befindet sich nahezu durchgängig auf einem abnehmenden Niveau. Von 2,33 Personen je Haushalt aus dem Jahr 2000 hat diese Kennziffer sich bis zum Jahr 2018 auf 2,14 Personen pro Haushalt reduziert, woraus steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung resultieren.
- **Bevölkerungsvorausberechnung Stadt**  
Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat Bayern wird bis zum Jahr 2039 ein Zuwachs auf etwa 17.000 Einwohner prognostiziert.
- **Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik Stadt**  
Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Gunzenhausen, als ein Faktor der wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik, hat seit dem Jahr 2010 eine sehr positive Entwicklung erlebt. Die 7.103 Beschäftigten aus dem Jahr 2010 sind bis 2018 um ca. 20 % auf insgesamt 8.516 Beschäftigte angewachsen. Die Anzahl der Arbeitslosen ist im gleichen Zeitraum von 465 auf 312 gesunken. Ebenso positiv ist die Entwicklung der Gewerbeanzeigen. In den vergangenen 10 Jahren überwogen lediglich in 3 Jahren die Gewerbeabmeldungen gegenüber den Anmeldungen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 160 Gewerbe an- und 142 Gewerbe abgemeldet.
- **Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt**  
In Folge veränderter Lebensstile (z.B. mehr Singlehaushalte, weniger Mehrgenerationenhaushalte) entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnflächen.

### Wohnbaulandbedarf

Durch die Lage der Stadt Gunzenhausen inmitten des fränkischen Seenlandes ist die Stadt für ca. 16.665 Einwohner ein gefragter Wohnort. Weiterhin verfügt die Stadt Gunzenhausen über eine gute Infrastruktur und kann vielseitige und zukunftsorientierte Arbeitsplätze bieten.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes reagiert die Stadt Gunzenhausen auf die stete Nachfrage an Wohnungen.

Der Stadtverwaltung liegt eine Mietinteressentenliste für städtische Mietwohnungen vor. Bei den Bewerbern handelt es sich um Einzelpersonen, aber auch Paare sowie Familien mit Kindern. Laut aktueller Auflistung vom Januar 2023 gibt es insgesamt 183 Interessenten für unterschiedliche Raumgrößen. Meistgefragt sind 2-Zimmerwohnungen (54 Interessenten), 1-2 (20) –, 3 (27) – oder 4 (20) – Zimmer Wohnungen sind je zu einem Drittel gefragt. Weiterhin besteht ein großes Interesse an barrierefreien Wohnungen (62).

Die Planung sieht der Nachfrage entsprechend einen barrierefreien Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vor. So kann der Bedarf teilweise gedeckt werden.

Mit dem Vorhaben wird eine zentrumsnahe Innenbereichsfläche genutzt, was dem Ziel der vorrangigen Nutzung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und § 1a Abs. 2 BauGB) entspricht.

## **7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Entsprechend der geplanten Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch die Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf (§ 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO).

Der Orientierungswert der maximalen Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird durch die geplante Wohnanlage nicht überschritten.

Es werden drei bzw. vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird durch die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe definiert.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird die Höhenlage der Gebäude in unterschiedlichem Maß festgesetzt. Die jeweils zulässige Höhe ist dem Planteil zu entnehmen.

Das geplante Haus 1 ist in seiner Höhenentwicklung gegliedert. Die Festsetzung der Wandhöhe für das Flachdach im Bereich WA1 entspricht der maximal zulässigen und die Wandhöhe des WA 3 (Haus 2). Sowohl für das zurückgesetzte Satteldach als auch für das Flachdach im Binnenbereich (WA 2) ist eine höhere Wandhöhe zulässig, um das vierte Vollgeschoss zu ermöglichen. Durch die differenzierten Festsetzungen zu Höhenentwicklung wird sichergestellt, dass durch die geplante Bebauung sowohl



gegenüber dem angrenzenden Straßenraum als auch der benachbarten Bebauung keine dominierende Wirkung entsteht.

Die Umgebung der geplanten Wohnanlage ist durch Wohngebäude unterschiedlicher Größen geprägt: südlich grenzt eine 3 – geschossige Wohnanlage, nördlich grenzen ebenfalls 3 – geschossige Gebäude an. Östlich befindet sich kleinere, 2 – geschossige Wohnbebauung.

Durch die Festsetzung von maximal drei bzw. vier Vollgeschossen soll erreicht werden, dass sich die Gebäude mit ihrer Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügen. Das vierte Obergeschoß wird als Staffelgeschoss ausgebildet.

Es erfolgt eine Orientierung an der 2- bis 3-geschossigen Umgebungsbebauung und somit eine Einfügung in das vorhandene städtebauliche Gesamtbild.

Die festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ermöglichen die gewünschte drei- bzw. viergeschossige Bebauung.

Bei der Neubebauung handelt es sich um eine maßvolle Nachverdichtung.

Der größte Teil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht, was eine verdichtete, flächensparende Bebauung auf dem Grundstück zulässt. Dies trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

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

Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Baugrenzen festgesetzt, die nur oberirdisch gelten. Die zulässige Größe des Baukörpers wird im Wesentlichen durch die Baugrenzen bestimmt, die in der Planzeichnung mit leichten Vereinfachungen den im Vorhabenplan dargestellten Grundrissen der Wohngebäude entsprechen.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu den Einfriedungen getroffen, um ein angemessenes Ortsbild zu gewährleisten.

## **8. Erschließung**

### **8.1. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Weißenburger Straße“.

Wie unter Punkt 4 beschreiben, ist das Gebiet gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Grundlegende Versorgungseinrichtungen, z.B. für Lebensmittel, und Dienstleistungen sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Das geplante Baugebiet bietet gute Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Mobilität zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV.

Die Anzahl der privaten Stellplätze sind in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgesetzt.



An der Grundstücksein- bzw. Ausfahrt sind im Planteil freizuhalten Sichtflächen dargestellt, um eine sichere Ausfahrt aus dem Grundstück in die Weißenburger Straße zu gewährleisten. Die freizuhaltenden Sichtflächen sind sowohl für den PKW – Verkehr als auch für den Geh- und Radweg dargestellt.

## 8.2. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist durch Energie-, Wasser-, Abwasser- und Kommunikationsleitungen erschlossen.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt über die bestehende Kanalisation abgeleitet.

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung der Fläche nicht mehr Wasser abfließen als natürlich abfließen würde. Die Erhöhung der Abflüsse durch Flächenversiegelung muss durch entsprechende Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse ausgeglichen werden. Aus diesem Grund ist die Pufferung des Oberflächenwassers mit einem Volumen von min. 3 m³ pro 100 m² befestigter Fläche auf dem Grundstück geplant, bevor die Ableitung erfolgt. Die entsprechenden Nachweise werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, wird grundsätzlich empfohlen für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen. Auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“ wird verwiesen.

Durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser kann es theoretisch zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Wohnbebauung kommen. Aufgrund der vorliegenden Topografie ist wild abfließendes Wasser nicht zu erwarten. Ergänzend dazu wird auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 verwiesen.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Gunzenhausen zuverlässig sichergestellt werden. Der



Im Rahmen der Erschließung ist zu prüfen, ob über das öffentliche Trinkwassernetz ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann. Löschwasser können die Stadtwerke Gunzenhausen im Rahmen des Grundschatzes mit maximal 96 m<sup>3</sup> / Stunde zur Verfügung stellen.

Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Wärmepumpen, o.a.) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann.

Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bayerische Wassergesetz (BayWG); hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (neue Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser nicht zulässig ist. Falls eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 15 BayWG erforderlich, ist die Antragstellung über das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen rechtzeitig vorab unter Vorlage entsprechend aussagekräftigen Unterlagen vorzunehmen.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. In Stadtbereichen ist jedoch nie völlig auszuschließen, dass Bodenverunreinigungen vorliegen. Bei Neubaumaßnahmen nach einem Abriss sind gewisse nutzungsbedingte Belastungen des Bodens zu erwarten, so dass abfallrechtliche Aspekte bei Bodenaushubmaßnahmen zu beachten sind (fachgutachterliche Begleitung, Bodenproben). Bei Antreffen von Verunreinigungen ist ggf. das Wasserwirtschaftsamt Ansbach vorab zur Schadensbeseitigung einzubinden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

### 8.3. Nutzung erneuerbarer Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen.

## 9. Immissionsschutz

Auf die geplante Wohnbebauung wirken Immissionen der angrenzenden „Weißenburger Straße“. Auf die Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist insbesondere bei den Fassaden entlang der Straße zu achten.

Aufgrund der bereits vorliegenden Verkehrsbelastung ist eine Verschlechterung der Immissionssituation der benachbarten Wohnbebauung durch die geplante Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.



## 10. Brandschutz

Grundsätzlich ist die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) zu beachten.

Für die geplante Nutzung sowie die festgesetzte Geschossflächenzahl ist sicherzustellen, dass dementsprechende Löschwassermengen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgehalten werden können. Die Bereithaltung und Unterhaltung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen und somit der Löschwasserversorgung ist nach VollzBekBayFwG 1.3.1, auch über den Grundschutz hinaus, Aufgabe der Gemeinde.

Durch den nahegelegenen Fluss „Altmühl“, welcher innerhalb des Löschkreises von 300m liegt, kann die Löschwasserversorgung als gesichert angesehen werden.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind zu den Gebäuden Zu- bzw. Durchgänge zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges können Zufahrten sowie Aufstellbereiche nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr notwendig sein.

Entsprechende Nachweise dafür sind im Rahmen der Bauanträge darzustellen.

## 11. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

## 12. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich, im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Biotope gemäß BayNatSchG.



### 13. Denkmalschutz



Abbildung 11: Baudenkmäler (Quelle Geodaten online)

Innerhalb des Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal

- D-5-77-136-135: *„Wohnhaus, schmaler zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, wohl ehem. Gartenhaus, 1759“*

Zudem befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Baudenkmäler:

- D-5-77-136-137: *„Ehem. Speicherbau, Scheune, dreigeschossiger Satteldachbau mit fachwerksichtigem Obergeschoss und Giebel, 1753, ab 1820 Gerberei, seit 1989 Heimatstuben Weipert und Erzgebirgsschau.“*
- D-5-77-136-132: *„Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiges Gebäude mit Halbwalmdach, in Ecklage, mit Putzgliederung, frühes 19. Jh“*
- D-5-77-136-7: *„Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Walmdachbau, 1784“*



- D-5-77-136-8: „Wohnhaus, eingeschossiger Satteldachbau mit Anbau, modern erweitert, bez. 1771“

Für diese Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die Baudenkmäler befinden sich im Randbereich der Innenstadt, im Sanierungsgebiet der Stadt Gunzenhausen. Das bestehende Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereichs wird nach denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen saniert. Die Gestaltung der geplanten Gebäude erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Gunzenhausen unter den Vorgaben des Sanierungsgebietes.

Da die bestehenden ungenutzten Gebäude einen städtebaulichen Missstand darstellen und das Gebiet durch die vorliegende Planung städtebaulich aufgewertet wird, entstehen keine negativen Beeinträchtigungen auf die Baudenkmäler.

Das o.g. Planungsgebiet liegt u.a. direkt südlich des Bodendenkmals

- D-5-6830-0022 – Römisches Numeruskastell

In Verlängerung des bereits 1897 ausgegrabenen Südtores des o.g. Kastells ist regelhaft eine der vier Hauptstraßenachsen zu vermuten. Im Umfeld solcher Straßen ist mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben zu rechnen. Im Nähebereich eines Kastells sind an diesen Straßen außerdem häufig Siedlungsbefunde und Bestattungen anzunehmen. Daher sind im Bereich des Vorhabens weitere, bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

#### **14. Abhandlung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

Im Planungsgebiet sind aufgrund der Größe des Gebiets und aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung keine besonders geschützten Arten zu erwarten.

Um dem Artenschutz Rechnung zu tragen wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt um sicherzustellen, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können:

- Baufeldfreimachung und Rodungen dürfen nur zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen
- Minderung der Störwirkung durch Beleuchtung
- Vermeidung von Fallgruben bei Kellerfenstern



## **15. Grünordnerische Maßnahmen**

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein bisher bereits baulich genutztes Grundstück im Innenbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4. BauGB). Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher entbehrlich.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den privaten Grünflächen, zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und zum Schutz des Klimas.

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung (StU 18 – 20) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundsätzlich gilt dabei das Pflanzgebot heimischer Gehölze.

Bei der Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen ist ein Nadelgehölzanteil von maximal 10% zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

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.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Für die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind vollumfänglich zu beachten.

## **16. Klimaschutz**

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Festsetzungen sollen zum Klimaschutz beitragen:

- Empfehlung der Verwendung von erneuerbaren Energien
  - Dachbegrünung zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung
  - Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen
  - Verbot von Schottergärten
  - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei bspw. Fußwegen oder Stellplätzen
-



Das geplante Gebiet befindet sich im Innenbereich. Synergieeffekte bei der Erschließung sowie bei der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu einer Stadtbushaltestelle, zum Hauptbahnhof und zu fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen ergeben sich für die Bewohner weitere Möglichkeiten, Energie (für Mobilität) einzusparen.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen mit einem Blockheizkraftwerk beheizt werden.

## 17. Umweltbericht

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aufgestellt:

Herrieden, den 28.02.2023/ 17.07.2023 / 28.09.2023

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)