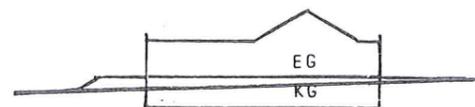


**ZEICHENERKLÄRUNG**

- A/ für die Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschosflächenzahl
  - 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 - TEILBAUGBIET 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, Verfahrensvermerkungen 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 **04.03.21**

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 Geschosflächenzahl 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, Flachdächernbauten 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 **22.10.20** die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **29.10.20** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" in Fassung vom **2.1.20** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB in der Zeit vom **06.11.20** bis **07.12.20** beteiligt.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" in der Fassung vom **2.1.20** wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom **06.11.20** bis **07.12.20** öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluß des Stadtrates vom **25.02.21** die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" gem. § 10(1) BauGB in der Fassung vom **2.1.20** als Satzung beschlossen.

Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den **04.03.21**

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

5. Ausgefertigt

Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den **04.03.21**

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gunzenhausen Süd, Teilbaugbiet I" wurde am **09.03.21** gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den **10.03.21**

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

PROJEKT

BV NR  
**418**

STADT GUNZENHAUSEN

**GUNZENHAUSEN SÜD - TEILBAUGBIET 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