



WA	I + D / II
11 m	3
0	25 - 52° / 15 - 25°
△	vPD / WD / SD

WA	I + D / II
11 m	3
0	25 - 52° / 15 - 25°
△	vPD / WD / SD

WA	I + D
11 m	3
0	25 - 52° 75
△	SD / WD

Zeichenerklärung für Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

II 2 Vollgeschosse

I+D Erdgeschoss + Dachgeschoss
wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf

FH Max. zulässige Firsthöhe über Strassenkante gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

WE Max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, gemäß § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

Gehweg

Fahrbahn

Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen

Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Streuobstwiese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

● Pflanzgebot Baum

●● Pflanzgebot Sträucher/freiwachsende Hecken

☐ Kinderspielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Immission

--- Immissionschutzabstände gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

SD/WD Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung 25-52°, bei I+D (Maß der baulichen Nutzung)

wPD/wD/SD versetztes Pultdach, Walm- und Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 25° bei II (Maß der baulichen Nutzung)

Sonstige Planzeichen

—○— bestehende Grundstücksgrenzen

656 Flur-Nummer

geplante Bebauung

bestehende Wohngebäude

bestehende Garagengebäude

Baubeschränkungsbereich gemäß § 9 (1) Nr. 10
20 KV - Erdleitung

Baumpflanzbeschränkungsbereich
20 KV - Erdleitung

Trafostation

Nutzungsschablone

z.B.

WA	II / FH	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
FH	WE	max. zulässige Firsthöhe	max. zulässige Wohneinheiten
o	44 - 52°	Bauweise	Dachneigung
△	SD	Hausstyp	Dachform

Textliche Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Streudorf Süd" Gemarkung Streudorf, Stadt Gunzenhausen wird mit dem Tage der Bekanntmachung der überarbeiteten 2. Änderung des Bebauungsplanes "Streudorf Süd" Gemarkung Streudorf, Stadt Gunzenhausen aufgehoben.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. (2) BauNVO zulässig.

ausgeschlossen werden:

Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs 2, Nr. 2)
sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 4 Abs 2, Nr. 3)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch:

a, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
b, die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 Abs. Nr. 4 BauNVO.

1.3 Bauweise und Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze, sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
je angefangene 75 m² Wohnfläche/Wohneinheit ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Dieser kann auch vor der Garagenzufahrt im Stauraum liegen.
Die Flächen für Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen herzustellen.

1.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

pro Gebäude sind nicht mehr als 3 Wohneinheiten zulässig

1.6 Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

die Höhenlage der Gebäude/Fertigfußboden darf max. 30 cm über der Höhe der Straßenachse liegen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 4

2.1 Dachgestaltung

Zulässig sind:

- *für Haupt- und Nebengebäude - Sattel- Walmdächer und versetzte Pultdächer
- *als Dacheindeckung nur Dachsteine in roter Färbung
- *Dachvorsprünge - an der Giebelseite bis max. 30 cm und an der Traufe bis max. 50 cm
- *Dachaufbauten sind als Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 1,60 m zulässig.
- *Dachaufbauten sind je Dachfläche auf max. 1/3 der Traulänge zu beschränken.
- *Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Nicht zulässig sind:

- *turmartige Anbauten, die über die Traufe des Gebäudes hinausgehen
- *Erker an den Ecken des Hauptgebäudes
- *Krüppelwalmdächer

Für Garagen und sonstigen Nebengebäude sind Dächer, die der Dachform, Dachneigung/-eindeckung des Hauptgebäudes entsprechen und Flachdächer mit extensiver Begrünung zulässig.

2.2 Einfriedungen

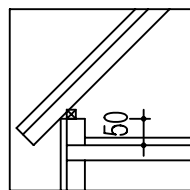
Einfriedungen sind bis max. 1,50 m Höhe einschl. eines max. 0,15 m hohen Sockels zulässig.

Zur freien Landschaft ist eine intensive Beflanzung vorzunehmen / Pflanzgebot

2.3 Stellplätze

je angefangene 75 m² Wohnfläche/Wohneinheit ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Dieser kann vor der Garagenzufahrt/Stauraum liegen.

2.4 Kniestock



Ein Kniestock von Oberkante Rohdecke bis Unterkante konstruktiv erforderliche Fußfette mit max. 0,50 m ist zulässig.

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vermeidung von Versiegelungen

Die Flächen für Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen herzustellen.

Ausführung: Rasenfugenpflaster,
und/oder Schotterrasen,
und/oder Rasengittersteine.

3.2 Pflanzbindungen und -pflichten

mindestens 75% der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Nachweis muss mit dem Bauantrag erbracht werden.

Pro 500 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzgebote entlang der Grenze des Geltungsbereiches sind so zu gestalten, daß eine dichte Bepflanzung gewährleistet wird. Die Pflanzungen haben ausschließlich mit heimischen Feld- und Laubgehölzen zu erfolgen. Es ist 1 Gehölz je qm anzusiedeln. Der Gestaltungsnachweis mit den Pflanzenarten ist im Zuge eines Bauantrages nachzuweisen. Dabei müssen enthalten sein

- * Höhenangaben
- * Pflanzarten
- * Anzahl/Verteilung

Die Prüfung des Vollzuges erfolgt durch das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen.

Hecken aus Nadelgehölzen werden ausgeschlossen.

3.3 Pflanzliste

großkronige Bäume

acer plantanoides	-Spitzahorn
acer pseudoplatanus	-Bergahorn
aesculus hippocastanum	-Roßkastanie
alnus glutinosa	-Schwarzerle
fagus sylvatica	-Rotbuche
fraxinus sylvatica	-Esche
querus robur	-Stieleiche
robinia pseudoacacia	-Robinie
tilla cordata	-Linde
ulmus glabra	-Bergulme

kleinkronige Bäume

acer campestre	-Feldahorn
betula pendula	-Weißbirke
carpinus betulus	-Hainbuche
malus silvestris	-Holzapfel
pirus communis	-Holzbirne
prunus avium	-Vogelkirsche
sorbus avia	-Mehlbeere
sorbus aucuparia	-Vogelbeere

Obstbäume

hochstämmige Obstbäume aller Art und Sorte auch Walnuß. Obstbäume bieten das ganze Jahr über Freude und Arbeit, es können alle vier Jahreszeit voll ausgekostet werden.

Sträucher

carpinus betulus	-Hainbuche
cornus mas	-Cornelkirsche
cornus sanguinea	-Hartriegel
corylus avellana	-Haselnuss
crataegus oxyacantha	-Weißdorn
euonymus europaea	-Pfaffenhütchen
prunus spinosa	-Schlehe
rhamnus cathartica	-Kreuzdorn
rhamnus frangula	-Faulbaum
rosa canina	-Heckenrose
rosa multiflora	-vielblütige Rose
salix caprea	-Weide
sambucus nigra	-Holunder
syringa vulgaris	-Gemeiner Flieder

4.0 Hinweise

4.1 Auflagen der N-ERGIE hinsichtlich der 20 KV - Leitungen

Der Geltungsbereich wird von zwei 20 KV - Leitungen überquert. Der Leitungsverlauf und die Schutzzone sind im Plan eingetragen.

Die Freileitung von Nord nach Süd wird momentan erdverkabelt.
Bis zum endgültigen Abbau sind der N-ERGIE alle Baugesuche, Auffüllungen und Tiefbaumaßnahmen im Schutzzonenbereich vorzulegen.

Für die Leitungstrasse / Freileitung besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.
Zu einer Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches erhebt die N-ERGIE keine Einwände.

Zwischen einer Bebauung und der neuen 20 kV-Erdleitung / Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Stadt Gunzenhausen 2. Änderung des Bebauungsplanes "Streudorf-Süd"

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Altmühlsee hat mit Beschluss vom 20.06.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 17.05.2013 im Mittelfränkischen Amtsblatt Nr 10/2013 und im Altmühl-Boten, ortsüblich bekanntgemacht, Bek.Machung Nr. 116/2013.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10./13.02.2013 hat in der Zeit vom 22.05.2013 bis 24.06.2013 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10./13.02.2013 hat in der Zeit vom 22.05.2013 bis 24.06.2013 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2013 bis 19.11.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2013 bis 19.11.2013 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden im Mittelfränkischen Amtsblatt Nr. 20/2013 und im Altmühl-Boten, ortsüblich am 04.10.2013 bekanntgemacht.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Altmühlsee hat mit Beschluss vom 18.12.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.11.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen,

.....
Joachim Federschmidt,
1. Vorsitzender

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am
gemäß § 10 BauGB im Mittelfränkischen Amtsblatt Nr. und im Altmühl-Boten, ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten..

Gunzenhausen,

.....
Joachim Federschmidt,
1. Vorsitzender

aufgestellt am 27.11.2013

Architekturwerkstatt Werner

Dipl.Ing.H.Werner, Architekt
Dipl.Ing.(FH)K.Gerbing, Architekt

Bühlingerstraße 20, 91710 Gunzenhausen
Tel. 09831/9048 Fax 09831/80528
E-mail: info@architekt-werner.de