

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 am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i. V. m. der Bauutzungsverordnung (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 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2020 (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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord, Teilbereich I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ mit integriertem Grünordnungsplan

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 715/120, Gemarkung Gunzenhausen.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der räumlichen Abgrenzung im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Planungsgebiet ein sonstiges Sondergebiet i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Abfallwirtschaftszentrum“ festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Arten der baulichen Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) festgesetzten Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen, den tatsächlichen Grundstücksgrößen und den nachfolgenden weitergehenden Festsetzungen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3.2 Zulässige Gebäudehöhen

Für das Planungsgebiet werden max. zulässige Traufhöhen festgesetzt. Die Traufhöhe (TR) darf eine max. Höhe von 12,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen ist die Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsfläche heranzuziehen.

Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach ist die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dachendeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Traufhöhe bis zur Oberkante der Attika zu ermitteln.

§ 4 – Bauweise

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 - 3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen und Baulinien gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahmen bilden Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Anlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Planungsgebiet bzw. zur Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie Stellplätze.

§ 5 – Stellplätze

5.1 Neu zu errichtende Stellplätze für PKW in bisher nicht versiegelten Flächen sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen.

5.2 Im Planungsgebiet sind Stellplätze in ausreichender Anzahl nachzuweisen, mindestens jedoch:

| | |
|------------------------|----------------|
| Mitarbeiter | 19 Stellplätze |
| Besucher | 13 Stellplätze |
| Behindertenstellplätze | 1 Stellplatz |

Hinweis: Als Stellplätze für PKW gelten Flächen für den ruhenden Verkehr, welche für Fahrzeuge mit max. 3,5 t zul. Gesamtgewicht ausgelegt sind.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 BayBO

6.1 Gestaltung der Baukörper:
Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung, Putz-, Farb- und Materialwahl. Außenanstriche in greller Farbe sind grundsätzlich unzulässig. Die Dachneigung darf zwischen 0° und max. 30° betragen.

6.2 Abstandsflächen

Im Planungsgebiet gelten die Regelungen zu Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete.

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig.

Ausnahmsweise ist zusätzlich die Errichtung eines Überstiegschutzes über der max. zulässigen Einfriedungshöhe zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung einsch. Überstiegschutz darf eine max. Gesamthöhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Notwendige Einfriedungen müssen mindestens alle 30 m mit Durchlässen für Kleintiere ausgestattet werden, bzw. durch Schaffung eines Abstandes von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung.

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude dürfen den First des Gebäudes nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Masten, Pylonen, etc.) dürfen eine Höhe von max. 9,00 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten.

§ 7 – Immissionschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

| Gebiet | max. zul. Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A) / m ² | |
|--------|---|------------------------------|
| | tags 06.00 Uhr - 22.00 Uhr | nachts 22.00 Uhr - 06.00 Uhr |
| GE | 65 | 50 |

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Sofern im Gewerbegebiet tags zu schützende Räume (Büro Räume, Sozialräume) errichtet werden dürfen, müssen diese bezüglich der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmgeräuschemissionen ausreichend baulich geschützt werden. *Hinweis:* Die baulichen Maßnahmen sind im Zuge der Planung der Gebäude auf der Grundlage der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, zur Zeit Ausgabe 2016-07) zu ermitteln.

§ 8 – Grünordnung

8.1 Private Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen zu begrünen. Die Freiflächen um die zu errichtenden Gebäude sind, soweit keine Versiegelung erfolgt, naturnah und versickerungsfähig zu begrünen. Zum Erhalt des Gras-/Krautbestandes ist eine jährliche Pflegemaßnahme durchzuführen. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

8.2 Erhalt des Baumbestandes

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten bestehenden Gehölze sind in ihrer rang-eignenden und abschirmenden Funktion langfristig zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: Als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:
- Stationärer Baumschutzbereich: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzklümpen (Holzposten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronenränder und ggf. entlang bautechnischer Verbauwerke anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz: Sollte eine Freibehaltung des Kronenraumbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahmen zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettsstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geotextil 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 6/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:
- Bei Grabungsarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungsstellen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungsstellen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelmineralität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

§ 9 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung

9.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und soweit möglich in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungs-trassen zu bestimmen.

Hinweis: Im DWVG Regewerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsversetzungen sowie Baumpflanzungen beschrieben. Es ist entsprechend zu beachten.

9.2 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwassern müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwassereignisse zu schützen.

§ 10 – Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2020 sind:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 11 – Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 13.10.2020 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

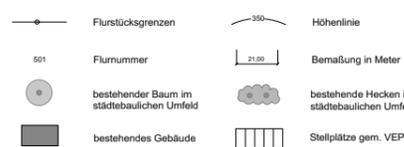
Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbrunn, den 30.04.2020
Zuletzt geändert am 13.10.2020

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bienwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Gunzenhausen
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

Hinweise durch Planzeichen



Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archaischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Bahnhofstraße 2 (Gebäude A), 91781 Weißenburg i. Bay, Tel. 09141-902-0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235-85-0 zu verständigen.

Alltlasten:
Alltlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von alltlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Bestandteile der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord Teilfläche I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ in Gunzenhausen

Bestandteile der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord Teilfläche I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ in Gunzenhausen, in der Fassung vom 13.10.2020 sind:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- die Satzung mit Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

Koordinatensystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeridian 9°
Streckenverzerrung beachten

Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

| Pflanzliste A - Großkronige Bäume: | Fortsetzung Pflanzliste C Sträucher < 2 m: |
|---|--|
| Acer platanoides Acer pseudoplatanus Aesculus I.A. / I.S. Alnus glutinosa Fagus sylvatica Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos | Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Kastanie I.A. / I.S. Schwarz-Erle Rothbuche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde |
| Pflanzliste B - Mittelkronige Bäume: | Pflanzliste D - Kletterpflanzen: |
| Acer campestre Carpinus betulus Cornus coloma Crataegus monogyna Crataegus laevigata Malus communis Malus sylvestris Prunus avium Prunus mahaleb Pyrus communis Pyrus pyracantha Sorbus aucuparia Sorbus domestica Sorbus intermedia Sorbus torminalis | Clematis vitalba * Clematis I.A. „starkwüchsig“ Clematis alpina * Lonicera I.A. * Rosa I.S. Waldrebe * Waldrebe I.A. * Alpen-Waldrebe * Lonicera I.A. * Kletterrosen I.S. |
| Pflanzliste C - Sträucher: | Pflanzliste E - Heckenpflanzen: |
| Silberdorn * Acer campestre Amelanchier ovalis Cornus mas Cornus sanguinea Cornus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Eucrymyrus europaeus * Prunus spinosa Rosa I.A. Sats I.A. Salix purpurea Sambucus nigra * Viburnum lantana * Viburnum opulus * | Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea Fagus sylvatica Feld-Ahorn Hainbuche Kornelkirsche Roter Hirtengelb Rothbuche Schwarzelebe Schwedische Mehlbeere Eisbeerbaum |
| Pflanzliste F - Dachbegrünung: | Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich: |
| Sedum I.A. / I.S. Fethennen I.A. / I.S. | Geeignete Arten nach GALK-Strassenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit „geeignet“ oder „gut geeignet“. |

Hinweis:
Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindertagesstätten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017“ sowie GIZ Bonn)

4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord Teilbereich I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ in Gunzenhausen

- Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung vom 2020 die 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord Teilbereich I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ in Gunzenhausen beschlossen. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2020 öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord Teilbereich I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ in Gunzenhausen in der Fassung vom 2020 hat in dem Zeitraum vom 2020 bis 2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2020 durch örtliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord Teilbereich I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ in Gunzenhausen in der Fassung vom 2020 hat im Zeitraum vom 2020 bis 2020 stattgefunden.
- Zum Entwurf der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord Teilbereich I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ in Gunzenhausen in der Fassung vom 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2020 bis 2020 beteiligt.
- Der Entwurf der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord Teilbereich I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ in Gunzenhausen in der Fassung vom 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 2020 bis 2020 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2020 durch örtliche Veröffentlichung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
- Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 2020 die 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord Teilbereich I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ in Gunzenhausen mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Gunzenhausen, den 2020
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

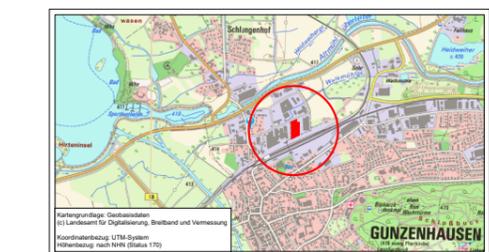
Gunzenhausen, den 2020
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

Gunzenhausen, den 2020
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord Teilbereich I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ mit integriertem Grünordnungsplan in Gunzenhausen

Stadt Gunzenhausen

Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen



Übersichtslageplan M 1:25000

Ingenieurbüro
CHRISTOFORI und PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bienwagen
Architekt und Stadtplaner