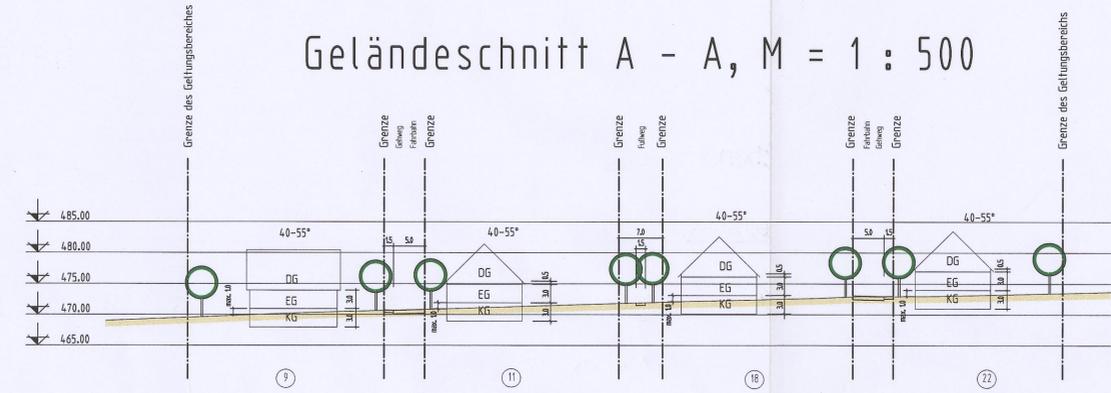


# Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Brachgasse, Teilabschnitt 1" M = 1 : 1000

im Markt Gnotzheim, Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen

## Geländeschnitt A - A, M = 1 : 500



### Zeichenerklärung:

#### Festsetzungen durch Planzeichen:

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- E + D 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Erdgeschoss und Dachgeschoss
- 0.6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
- E Einzelhäuser
- SD Satteldach, Dachneigung = 40 - 55°
- Vorgeschlagene Gebäudestellung Hauptfrischrichtung nicht zwingend
- G A Garagen, überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze und deren Zufahrten, Stauraum mind. 5.00 m, Garagenstandplatz nicht zwingend festgesetzt
- Dachneigung 40 - 55° Kniestock max. 50 cm OK KG-Decke max. 1.00 m über natürlichem Gelände an Talseite
- Öffentliche Straße und Gehweg (Pflasterbelag mit Sickerfugen)
- Fußweg (Pflasterbelag mit Sickerfugen bzw. wassergebunden)
- Landwirtschaftlicher Feldweg (bit. befestigt bzw. wassergebunden)
- Begrenzungslinie der Verkehrsflächen
- Baugrenze
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung, Pflanzgebot
- Pflanzgebot für heimische Laubbäume im öffentlichen Bereich  
Pflanzenliste: A Feldahorn, S Stieleiche, L Winterlinde, E Esche
- Pflanzgebot für Streuobstbäume im öffentlichen und privaten Bereich  
Pflanzenliste: Apfel, Zwetschge, Birne, Walnuß
- Pflanzgebot für Strauch- und Heckenpflanzung im öffentlichen Bereich  
Pflanzenliste: Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Holunder

#### Hinweise durch Planzeichen:

- Grundstücksgrenzen
- Vorh. Wohngebäude bzw. Nebengebäude
- Vorh. Streuobstbestand außerhalb des Geltungsbereiches
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Bauparzellen
- Flurnummern
- Nummern der Bauparzellen
- Ungefähre Grundstücksgrößen
- Höhenschichtlinien, örtlich aufgenommen
- Vorhandene Einzäunung
- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Vorh. Fernleitung der Deutschen Telekom
- Emissionsschutz-Abstand zum Schweinemastbetrieb A. Seefried, Gnotzheim
- Hinweis auf Bodendenkmal



### Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsvermerk  
Aufstellung beschlossen am 16.03.1999  
Beschluss bekanntgemacht am 28.03.1999  
Gnotzheim, den 03.08.2000  
1. Bürgermeister
- Auslegungsvermerk  
Gebilligt und Auslegung beschlossen am 15.12.1999  
Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am 17.12.1999  
Öffentliche Auslegung vom 27.12.1999 bis 26.01.2000  
Gnotzheim, den 03.08.2000  
1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss  
Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen aufgestellt am 13.07.2000  
Gnotzheim, den 03.08.2000  
1. Bürgermeister
- Bekanntmachungsvermerk  
Mit Bekanntmachung vom 05.07.2000 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich  
Gnotzheim, den 03.08.2000  
1. Bürgermeister

### Bebauungsplan "An der Brachgasse, Teilabschnitt 1" im Markt Gnotzheim, Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen

Aufgestellt: Spalt, den 14.10.1999  
1. Änderung am  
2. Änderung am  
3. Änderung am  
4. Änderung am  
Planverfasser: Dipl.-Ing. Manfred Klos, Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt, Tel. 09175/7970-0

Die Marktgemeinde Gnotzheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen erläßt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom                    gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 und Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 folgende

## **BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG**

für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Brachgasse, Teilabschnitt 1“  
im Markt Gnotzheim, Marktgemeinde Gnotzheim,  
Ldkrs. Weißenburg-Gunzenhausen.  
Die Satzung bildet zusammen mit dem Planblatt den Bebauungsplan.

### **1. FESTSETZUNGEN:**

#### **Bauweise und Allgemeines:**

Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung der Bek. vom 23.01.1990

-Es ist nur offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.

-Die Bestimmungen der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Form bezüglich der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und Grenzgaragen sind anzuwenden.

-Die Gebäude dürfen max. 2 Vollgeschosse erreichen, wobei das 2. Vollgeschosß das Dachgeschosß darstellt.

-Je Gebäude sind bei 2 Vollgeschossen max. 3 Wohnungen zugelassen.

-Kniestöcke bis max. 50 cm sind zugelassen. Sie werden als Schnittlinie der Innenseite der Dachsparren mit der Verlängerung der Außenmauerkante definiert.

-Zur vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan sind am Hauptkörper winkelartige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z.B. Zwerchhäuser, Pergolen, Freisitze und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen. Die Hauptfirstrichtungen sind nicht zwingend festgesetzt. Turmartige Anbauten sind nicht zugelassen.

-Die Decke über dem Kellergeschoß darf im Mittel (ca. in Gebäudemitte) max. 1,00 m über dem gewachsenen, natürlichen talseitigen Gelände herausragen. OK Kellerdecke ist dabei OK fertiger Fußboden.

#### **Dachgestaltung**

-Dachaufbauten wie Schleppegauben, Spitzgauben mit stehendem Fensterformat, max. Höhe ca. 110 cm, sind zugelassen. Dacheinschnitte sowie Dachloggien werden ausgeschlossen. Die Dachaufbauten sind je Dachfläche auf max. 1/2 der Dachfläche zu beschränken. Die Dachgauben sind Einzelgauben.

- Die Firstoberkante der Spitzgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche der Schleppgauben müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Dachliegefenster für untergeordnete Belichtung sind zugelassen. Die Gesamtfläche von Dachflächenfenstern darf pro Dachseite 2.50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Solarzellen und Sonnenkollektoren sind als Dachein- bzw. -aufbauten gestattet.
- Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.
- Die Dächer erhalten eine Dachneigung von 40 - 55°. Als Dachdeckung sind nur Dachsteine in roter Färbung zulässig.
- Dachaufbauten müssen sich nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe in die dominierenden Dachflächen einfügen. Sie sollten eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten und in ihrer Addition kürzer als 1/2 der Trauflänge des Gebäudes sein. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.
- Dachüberstände dürfen am Ortgang nicht mehr als 30 cm und an der Traufe nicht mehr als 50 cm über die Außenwände vorspringen.

#### **Garagen, Nebengebäude, Stellplätze**

- Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren baulichen Details an das Hauptgebäude anzupassen (Dachform, Dachdeckung, Fassade, Höhe)
- Die Garagen sind in ihrer Gestaltung mit den benachbarten Garagen oder Stellplätzen abzustimmen. Dachneigung, Dachform, Höhe und Dachdeckung sind der zuerst errichteten Garage anzupassen.
- Garagen und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.
- Die Errichtung von Nebengebäuden aus Wellblech oder ähnlicher Bauweise ist untersagt.
- Soweit die Baugrenzen 5.00 m unterschreiten, müssen die Garagen im Abstand von mind. 5.00 m zur Straßenbegrenzungslinie gebaut werden.
- Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.
- Pro Grundstück sind für jede Wohnung eine private Stellfläche nachzuweisen, wobei die Garagen und der Stauraum vor der oder den Garagen als Stellplatz angerechnet werden, wenn beide Stellplätze zur selben Wohnung gehören.
- Die Dachneigung der Garagendächer kann von der des Hauptgebäudes abweichen, muß jedoch mind. 40° betragen. Giebelseitig zusammengebaute Garagen müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.

## Weitere Festsetzungen

- Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz in senkrechter Schalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.
- Holzhäuser in einfacher Bauweise mit senkrechter Verschalung sind zugelassen, jedoch keine typischen Blockhäuser.
- Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, deren Höhe deutlich höher ist als die Breite. Fenster unterschiedlicher Größe müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite aufweisen. Bei größeren Fensterformaten ab einer Breite von 1,20 m ist eine Gliederung (durch mehrere Flügel, Sprossen) erforderlich.
- Im Bereich der Sichtdreiecke sind Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

## Einfriedungen, Geländemodellierung

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind niedere Sockelmauern bis max. 30 cm über OK Gehweg bzw. Fahrbahn zulässig.
- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hecken zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 1,00 m einschl. Sockel nicht überschreiten. Zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken oder bepflanzte Holz- und Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.  
Die Holzzäune sind mit senkrechten Latten auszuführen.
- Gemauerte Einfriedungen jeglicher Art sind nicht zugelassen.
- Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit max. Böschungshöhen von 1,00 m. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

## Grünordnung

### Öffentliche Grünflächen als Neuanpflanzung

#### -Pflanzgebot A:

- Die öffentlichen Grün- und Erholungsflächen innerhalb des Baugebietes werden als Grüninseln und Erholungsflächen mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt. Unterwuchs mit heimischen Hecken bzw. Magerrasen in extensiver Pflege.  
Die Neuanpflanzungen unterliegen einem Pflanzgebot.

#### Artenauswahl nach folgender Liste:

Bäume:	Fraxinus excelsior	Esche,	E
	Tilia cordata,	Winterlinde,	L
	Quercus robur	Stieleiche,	S
	Acer campestre	Feldahorn,	A
Qualität:	Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 6/8 cm, Pflanzabstand ca. 10 m		

Sträucher: Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Holunder  
 Qualität: 2-3 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, teilweise mit Ballen

### **Private Grünflächen als Neuanpflanzung:**

#### **-Pflanzgebot B:**

Der private 5 m breite Pflanzstreifen zur Eingrünung des nördlichen, östlichen und südlichen Randes des Baugebietes auf Fl. Nrn. 39, 42, 687 und 688 wird mit heimischen Streuobstbäumen bepflanzt.

Unterwuchs als Magerrasen in extensiver Pflege.

Die Neuanpflanzungen unterliegen einem Pflanzgebot.

Artenauswahl nach folgender Liste:

Bäume: Fränkische Streuobstsorten wie Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuß  
 Qualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 6/8 cm,  
 Pflanzabstand ca. 10 m

#### **-Pflanzgebot C:**

-Auf den privaten Grundstücken ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Streuobstbaum zu pflanzen. Die straßennahen Bäume sollten dabei nicht mehr als 3 m vom Fahrbahnrand entfernt sein (Straßenraumgestaltung).

Die Baumstandorte innerhalb des Grundstücks bleiben dem Eigentümer freigestellt, wobei jedoch besonderer Wert auf den sogen. Garagenbaum gelegt werden sollte.

Für die privaten Baumpflanzungen besteht ein Pflanzgebot.

Artenauswahl nach folgender Liste:

Bäume: Fränkische Streuobstsorten wie Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuß  
 Qualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 6/8 cm

### **Pflanzabstand zu Versorgungsleitungen:**

-Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

### **Versiegelungen, Flächenbefestigungen**

-Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht bituminös befestigt oder betoniert werden.

-Die versiegelte Fläche darf nicht über 40 % der Grundstücksfläche der Bauparzelle betragen.

-Bei der Platzbefestigung im privaten Bereich sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Betonsteine mit Drainfuge) zu verwenden.

## 2. HINWEISE:

### Wasserhaushalt, Versiegelung

-Das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist - soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen - zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen.

-Das Dachwasser ist - soweit möglich - in Rückhaltebehältern mit a. 1 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche zu sammeln.

### Grundwasser

-Zum Schutz vor evtl. auftretendem Grund- und Schichtwasser sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und als wasserdichte Wannens auszubilden.

### Sonstiges

-Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein exakter Geländeschnitt einzureichen.

## 3. INKRAFTTRETEN:

-Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Marktgemeinde Gnotzheim

Gnotzheim, den 03.08.2000

Josef Weiß  
.....  
1. Bürgermeister Weiß

