



Kartengrundlage (Flurkarte): Geobasisdaten
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

A.) Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

eGE eingeschränktes Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
V Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: fünf
2,4 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 2,4
GH = 23,00 max. zulässige Gebäudehöhe, z. B. 23,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Wirtschafts-/Feldweg
Straßenbegrenzungslinie

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

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

vorhandener Baum, zu erhalten
zu pflanzender Baum ohne Ortsbestimmung
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier z.B. Maß der baulichen Nutzung
Maßnahmenflächen zum Hochwasserschutz: Retentionsausgleichsflächen und Ableitungsanlagen für HQ100 - Regenerereignisse
Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz
Richtungssektoren für Immissionskontingentierung gem. § 12 der textlichen Festsetzungen
Ursprung der Sektoren: UTM/ETRS: X = 32.628.493,90 Y = 5.443.077,58
Bemaßung in Meter
Bauverbotszone der Bundesstrasse B466
Bauabschränkungszone der Bundesstrasse B466

Nutzungsschablone:

Art der zul. baul. Nutzung z. B. Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO mit Angabe des Teilbereiches, z. B. Teilbereich 1
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,8
max. zul. Vollgeschosse z. B. zwei
max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 2,4
max. zulässige Gebäudehöhe über festgesetzter Bezugshöhe, z. B. 23,00 Meter über 418,50 m über Normalhöhen Null (NN) gem. DIN EN 1216, Status 170
Lärmschutzmaßnahmen gem. textlichen Festsetzungen erforderlich

B.) Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenzen
Flurnummer
Höhenlinie
bestehendes Gebäude

C.) Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer 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.
Altlasten:
Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen 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.
Kampfmittelverdacht:
Gem. der orientierenden Luftbildauswertung konnte für das gesamte Plangebiet eine Belastung mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Untersuchung und Kampfmittelbeseitigung ist erfolgt. Es gelten die allgemeinen Verhaltensregeln beim Auffinden bisher unentdeckter Restbelastungen.
Koordinatensystem:
Lage-system: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9° Streckenverzerrung beachten
Höhen-system: Höhe über Normalhöhen-Null (NN) im DHN2016 (Status 170)

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Strittwasen"

Bestandteile des Bebauungsplanes "Am Strittwasen" in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:
• Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
• Lageplan mit Verortung externer Ausgleichs- und CEF-Maßnahmenflächen
• die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Strittwasen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Strittwasen", in der Fassung vom xx.xx.2025, hat in dem Zeitraum vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2025 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Strittwasen", in der Fassung vom xx.xx.2025, hat im Zeitraum vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Strittwasen", in der Fassung vom xx.xx.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Strittwasen", in der Fassung vom xx.xx.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in Papierfassung im Rathaus, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen während folgender Zeiten Montag - Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr, Dienstag 14.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr, sowie Freitag 08.00 - 12.30 Uhr zur Einsicht bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2025 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Strittwasen", einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom xx.xx.2025, als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den 2025

Erster Bürgermeister

Gunzenhausen, den 2025

Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Strittwasen" wurde am xx.xx.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauBG ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Strittwasen" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Gunzenhausen zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Strittwasen" mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gunzenhausen, den 2025

Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan

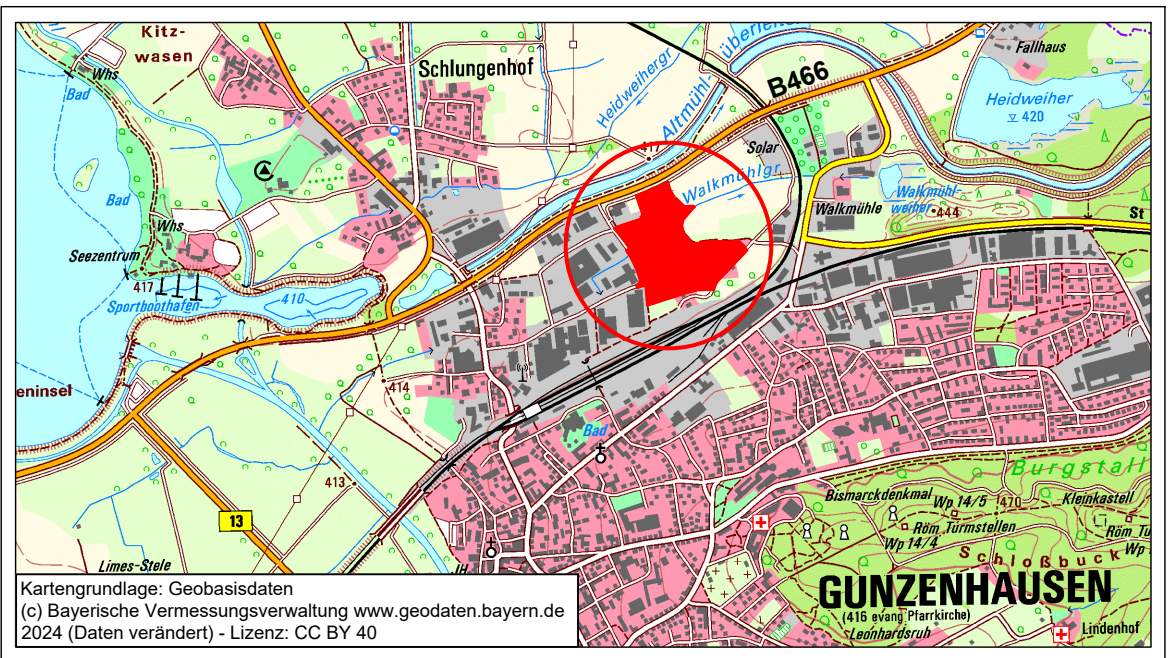
mit integriertem Grünordnungsplan



"Am Strittwasen"

Stadt Gunzenhausen

Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen



Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 22.04.2025
zuletzt geändert am
01.09.2025, 18.12.2025

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 Bierwagen
Architekt und Stadtplaner