



Stadt Wolframs - Eschenbach

Lkr. Ansbach

Sanierungsbebauungsplan "Obere Vorstadt"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Satzung

ENTWURF / Stand: 16.11.2022

Entwurfsverfasser:

Prof. Dipl.-Ing. Architekt Johannes Geisenhof
Landschaftsarchitektin M.Sc. Bettina Geisenhof

Gruppe DASS

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

PRÄAMBEL

Die Stadt Wolframs – Eschenbach erlässt aufgrund

der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F, der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

Sanierungsbebauungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

„Obere Vorstadt“

als Satzung.

Der Sanierungsbebauungsplan „Obere Vorstadt“ besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, in der Fassung vom 16.11.2022

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes „Obere Vorstadt“ erstreckt sich auch folgende Flurstücke: 201/3, 202, 203, 203/1, 203/2, 204, 204/1, 205, 206/1, 207 (teilw.), 207/2, 209 (teilw.), 210/2, 212, 213/2, 214, 216 (teilw.), 218, 218/1, 220 (teilw.), 223, 223/1, 224, 225/1 (teilw.), 225/3, 226/1, 227 (teilw.), 231, 233, 233/1, 235, 235/1, 235/4, 236, 236/3, 237, 237/3, 239, 240, 242, 244 (teilw.), 246, 248, 248/2, 251 (teilw.), 253, 255, 257, 258, 260, 260/2, 260/7, 262 (teilw.), 262/1 (teilw.), 264 (teilw.), 264/1, 268 (teilw.), 272 (teilw.), 272/3, 899/1, 899/2, 900/4 und 902/2 (teilw.), der Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,3 ha.

Ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen gelten folgende textliche Festsetzungen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- Einzelhäuser: max. 2 Wohnungen je Gebäude
- Mehrfamilienhäuser: max. 7 Wohnungen je Gebäude

2.2. Bauweise nach § 22 BauNVO

Es gilt nach § 22 BauNVO für das Teilgebiet A eine geschlossene Bauweise.

Es gilt nach § 22 BauNVO für die Teilflächen B und das Teilgebiet C eine offene Bauweise.

2.3. Grundfläche – Geschossfläche

Es gilt § 34 BauGB mit der Maßgabe, dass als Höchstgrenze eine Grundfläche von 150 m² für Hauptgebäude (Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) und 60 m² für Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO zulässig ist.

Bei Mehrfamiliengebäuden und gewerblich genutzte Gebäude beträgt die maximal zulässige Grundfläche 260 m².

Für die Gewerbeflächen FlNr. 226/1, 227 und 233 gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

Beim Teilgebiet A (ehem. Ensemble) ergibt sich die einzuhaltende Grundfläche aus der Fläche des Bestandsbaus.

2.4. Anzahl der Vollgeschosse

Typ I: eingeschossig

- Vollgeschosse II = I+D

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

Typ II: zweigeschossig

- Vollgeschosse III = II+D

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit III muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

2.5. Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die Oberkante Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG). Diese darf maximal 25 cm über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

3. Abstandsfläche

3.1 Der Mindestabstand der Gebäude zu den vorhandenen Straßen und Gassen ist entsprechend dem Bestand 0,00 m.

3.2 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H bzw. mindestens 3,00 m. Im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

4. Garagen, Carports, Stellplätze

4.1 Bei Garagen sind mind. 5,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, bei Carports und Stellplätzen kann der Abstand auf 0,50 m reduziert werden.

4.2 Private Stellplätze und Zufahrten zu den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrassen etc.).

4.3 Bei Gebäuden mit max. 2 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit 1 Stellplatz herzustellen. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor einer Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

5. Gestaltungsfestsetzungen

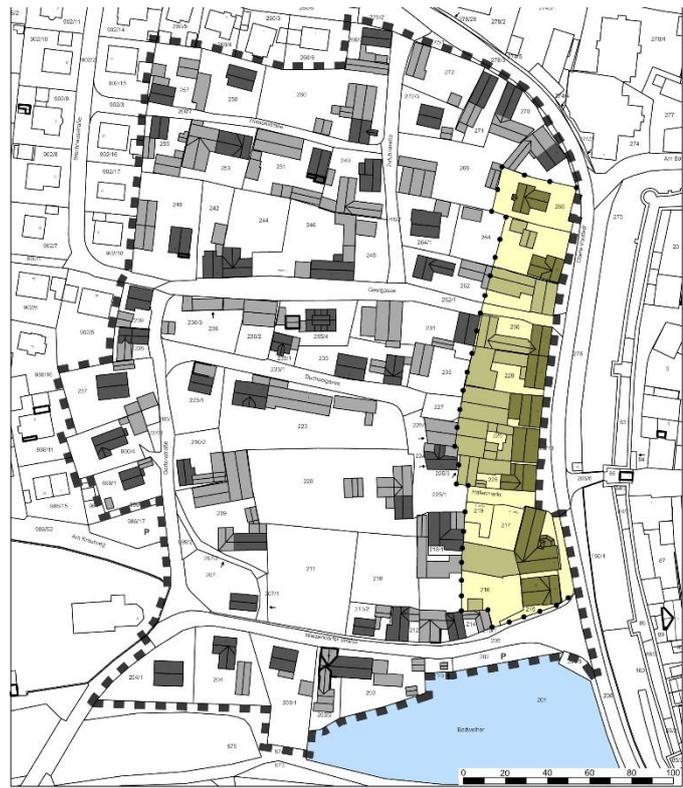
5.1. Teilgebiet A - ehem. Ensemblegebiet

5.1.1 Grundgestaltung des Baukörpers

Es sind klare, einfache Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge zu errichten.

Für die Hauptgebäude der ehemaligen Ensemblezeile Richard-Wagner-Str. 2 und 4 sowie Obere Vorstadt 1 – 9 sind nur traufseitige, zweigeschossige Bauten mit einer Wandhöhe von max. 6,30m und einer Grundfläche entsprechend den Bestandsbauten in einer geschlossenen Bauweise entsprechend dem Bestand zulässig¹.

Für die Baugruppe Gaulgasse 2 (Gebäude ehem. Obere Vorstadt 11) – Obere Vorstadt 13 sind nur traufseitige eingeschossige Bauten mit einer Wandhöhe von max. 3,25 m bis Unterkante Traufgesims (= Durchdringungshöhe von 3,75 m) einer Grundfläche entsprechend den Bestandsbauten zulässig.



5.1.2 Dachform, Dachneigung und Eindeckung

Es sind nur Satteldächer, d.h. beidseitig gleich geneigte Dächer mit mittigem First und mit einer Dachneigung von 48° - 50° zulässig.

Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe ist wie dem abzubrechenden Bau bzw. analog zu den historischen Gebäuden auszubilden.

Die Dächer sind mit naturroten, unbeschichteten Ton-Biberschwänzen zu decken.

5.1.3 Baugestaltung

¹ Davon ausgenommen bleibt die Hofeinfahrt beim Anwesen Obere Vorstadt 7

Bei der Gestaltung der zum Wallgraben und zum Badweiher gerichteten Fassaden ist folgendes zu beachten:

Die Außenwände sind als „Lochfassade“ mit stehenden Öffnungen zu gestalten. Die max. Fensterbreite darf 1,20 m betragen, die Höhe muss deutlich größer als die Breite sein. Als geringster Abstand zwischen zwei Einzelfenstern ist 0,30 m zulässig. Die Fenster sind ab einer Breite von 0,70 m als zweiflügelige Stulpfenster auszubilden. Haustüren sind bis zu einer Breite von 1,60 m zulässig, Tore sind bis zu einer Breite von 3,00 m gestattet. Die Pfeilermindestgröße zwischen zwei Toren beträgt 0,36 m.

Balkone, Erker und sonstige Vorbauten sind dort nicht erlaubt.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur auf der von öffentlichen Raum abgewandten Dachseite zulässig. Stattdessen können stehende oder liegende Gaupen (max. Außenbreite 1,20 m) erstellt werden. Solarflächen sind nur auf den vom öffentlichen Raum abgewandten Dachflächen zulässig und gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.

Baumaterialien und Ausbildung:

Sämtlich Gebäude sind als verputzte Bauten in einer handwerklichen Struktur und in einheitlicher Farbgebung auszuführen. Besondere Putzstrukturen sind nicht zulässig. Alle Putzflächen sind in dezenten Farben zu streichen. Grelle und leuchtende Farben sind ebenso wie reflektierende Materialien für die Außenwände nicht zulässig. Garagen- und Scheunentore sind in Holz bzw. mit einer Holzverkleidung auszubilden.

Die Farbgebung des Gebäudes sowie ein möglicher Anstrich von Fenstern, Fensterläden, Haustüren und Toren ist auf das Ensemble bzw. bauliche Umfeld abzustimmen.

An vorgenannten Fassaden sind folgende Materialien nicht zulässig: unbeschichtetes Aluminium, Kunststoffverkleidungen bzw. -platten, Glasbausteine, Sicht- und Waschbetonelemente, Faserzementplatten, Fliesen, Kacheln und Mosaiksteine.

5.2. Teilflächen B – Ersatzbauten für ortsbildprägende Gebäude

5.2.1 Grundgestaltung des Baukörpers

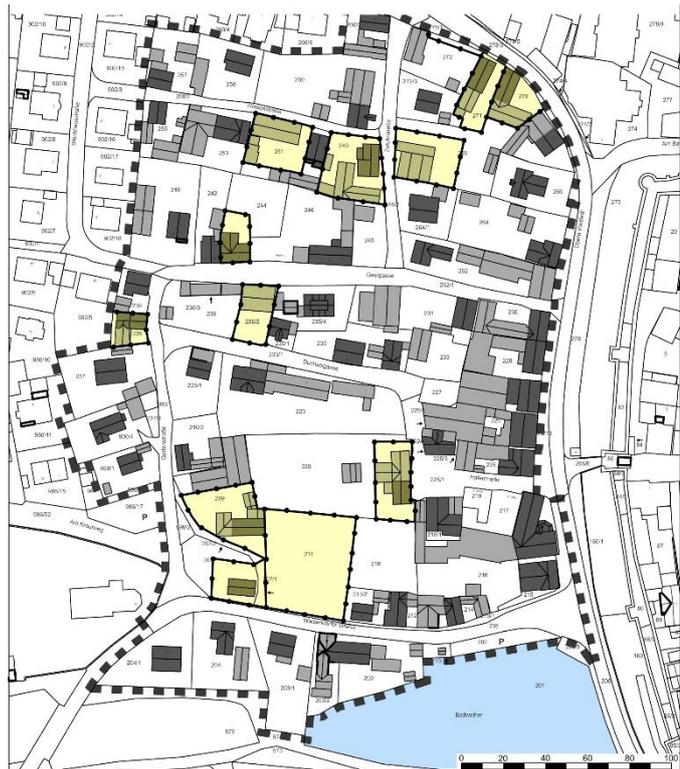
Es sind klare, einfache Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge zu errichten, die hinsichtlich Grundform und Kubatur möglichst dem Bestandsbau entsprechen.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Wandhöhe, Hauptfirstrichtung und die Firsthöhe (= Gesamthöhe) orientiert sich am Bestandsbau und den Vorgaben für die Dachneigung.

5.2.3 Dachform, Dachneigung und Eindeckung

Es sind nur Satteldächer, d.h. beidseitig gleich geneigte Dächer mit mittigem First und mit einer Dachneigung von $48^\circ - 50^\circ$ zulässig.



Der Dachüberstand an Ortgang und Traufe ist wie dem abzubrechenden Bau bzw. analog zu den historischen Gebäuden auszubilden.

Die Dächer sind mit naturroten, unbeschichteten Ton-Biberschwänzen zu decken.

5.2.4 Baugestaltung

Bei der Gestaltung der zu den Straßen und Gassen, d.h. der zum öffentlichen Raum gerichteten Fassaden ist folgendes zu beachten:

Die Außenwände sind als „Lochfassade“ mit stehenden Öffnungen zu gestalten. Die max. Fensterbreite darf 1,20 m betragen, die Höhe muss deutlich größer als die Breite sein. Als geringster Abstand zwischen zwei Einzelfenstern ist 0,30 m zulässig. Die Fenster sind ab einer Breite von 0,70 m als zweiflügelige Stulpfenster auszubilden. Haustüren sind bis zu einer Breite von 1,60 m zulässig, Tore sind bis zu einer Breite von 3,00 m gestattet. Die Pfeilermindestgröße zwischen zwei Toren beträgt 0,36 m.

Balkone, Erker und sonstige Vorbauten sind auf den oben genannten Fassaden nicht erlaubt.

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Dachseite zulässig. Stattdessen können stehende oder liegende Gaupen (max. Außenbreite 1,50 m) erstellt werden.

Solarflächen sind nur auf den vom öffentlichen Raum abgewandten Dachflächen zulässig und gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.

Baumaterialien und Ausbildung:

Sämtlich Gebäude sind als verputzte Bauten in einer handwerklichen Struktur und in einheitlicher Farbgebung auszuführen. Besondere Putzstrukturen sind nicht zulässig. Alle Putzflächen sind in dezenten Farben zu streichen.

Grelle und leuchtende Farben sind ebenso wie reflektierende Materialien für die Außenwände nicht zulässig.

Garagen- und Scheunentore sind in Holz bzw. mit einer Holzverkleidung auszubilden.

Die Farbgebung des Gebäudes sowie ein möglicher Anstrich von Fenstern, Fensterläden, Haustüren und Toren ist auf das Ensemble bzw. bauliche Umfeld abzustimmen.

An vorgenannten Fassaden sind folgende Materialien nicht zulässig: unbeschichtetes Aluminium, Kunststoffverkleidungen bzw. -platten, Glasbausteine, Sicht- und Waschbetonelemente, Faserzementplatten, Fliesen, Kacheln und Mosaiksteine.

5.3. Teilgebiet C – übriges Baugebiet

5.3.1 Grundgestaltung des Baukörpers

Es sind klare, einfache Baukörper zu errichten. Wintergärten und sonstige Anbauten sind in die Gestaltung des Hauptbaukörpers einzubeziehen.

5.3.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Wandhöhe (= Durchdringungshöhe) traufseitig darf

bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,00 m,

bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,00 m betragen.

Die Gesamthöhe (= Firsthöhe) darf

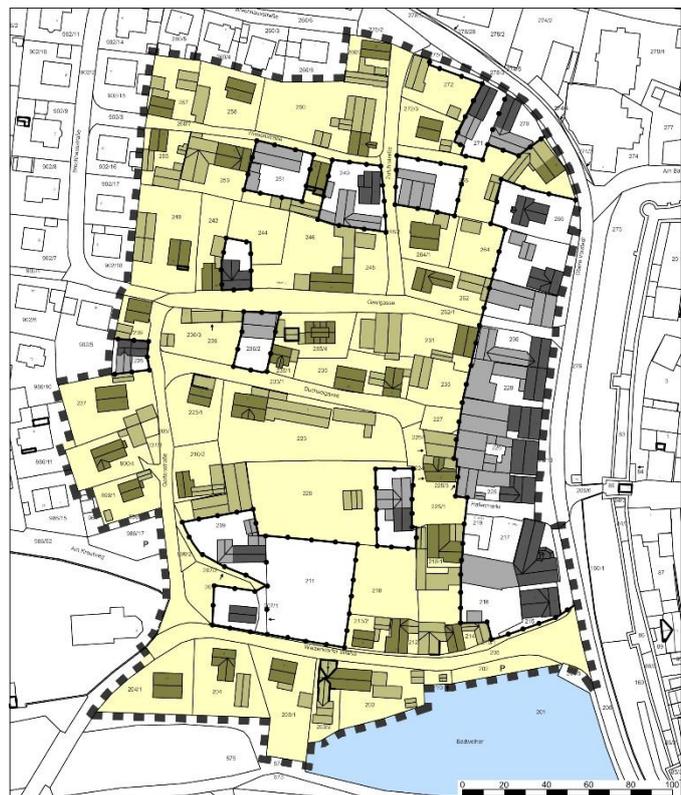
bei eingeschossigen Gebäuden max. 10,00 m,

bei zweigeschossigen Gebäuden max. 12,50 m betragen.

5.3.3 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dachdeckung

5.3.3.1 Dachformen und Neigungen

Es sind nur Satteldächer, d.h. beidseitig gleich geneigte Dächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 40° - 50° bei den Hauptgebäuden zulässig. Bei Garagen, Carports und Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind neben Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 30° - 50° auch Flachdächer und Flachdachterrassen erlaubt. Davon ausgenommen sind Glashäuser und Anbauten mit Glasdächern. Der Dachüberstand darf an Ortsgang und Traufe



bei Ausbildung ohne Gesims maximal 0,20 m, bei Ausbildung mit Gesims maximal 0,50 m betragen.

5.3.3.2 Dachaufbauten

Stehende und liegende Gaupen sind bis zu einer max. Außenbreite von 1,50 m zulässig. Zwerchhäuser können bis zu einer max. Breite von 1/3 der Fassadenbreite und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach erstellt werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.

PV – und Solarthermieanlagen sind als geschlossene rechteckige Flächen auszubilden und gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.

5.3.3.3 Dachdeckung

Alle Dächer (ausgenommen Glashäuser und Dacheindeckung mit Glas) sind mit naturroten Dachsteinen zu decken.

5.4 Fassadengestaltung

Sämtliche Gebäude sind in einheitlicher Farbgebung auszuführen. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind für die Außenwände nicht zulässig.

Weitere Festsetzungen, die für das gesamte Bebauungsplangebiet einheitlich gelten:

5.5 Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune aus senkrechten Latten oder Hanicheln sowie schmiedeeiserne Zäune und Hecken (Höhe mindestens 1,00 m, max. 1,25 m) zulässig.

Innerhalb der Grundstücke sind Holzzäune aus senkrechten Latten oder Hanicheln, schmiedeeiserne Zäune, Maschendrahtzäune, Mauern mit einer Höhe von max. 1,25 m sowie Hecken mit max. 2,00 m Höhe erlaubt.

5.6 Ortsbildprägende Grundstücksmauern

Die ortsbildprägenden historischen Natursteinmauern beim Flurstück 211 an der „Waizendorfer Straße“ und beim Flurstück 272 an der Straße „Obere Vorstadt“ sind zu erhalten. Ihre Instandsetzung soll als besondere Maßnahme im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt werden.

6. Ausnahmen

Von den Gestaltungsfestlegungen sind bei gestalterisch besonders guten und entwicklungsfördernden Lösungen Ausnahmen zulässig, soweit sie sich in das Siedlungsbild einordnen.

7. Gebäudebestand – Bestandschutz – Förderung

7.1 Der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene Gebäudebestand hat Bestandschutz.

7.2 Bei Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Sanierung der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden Haupt- und Nebengebäude gelten die Festsetzungen unter Pkt. 5.

7.3 Die Sanierung und Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes kann im Rahmen der Altstadtsanierung entsprechend der bereits bestehenden Sanierungssatzung gefördert werden. Die Anträge auf Förderung sind vor Maßnahmenbeginn vorzulegen.

8. Emissionen

Gegen die von der Staatsstraße ausgehenden Lärm und Geruchsbelästigung können keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

Entlang der Staatsstraße muss der Bauherr durch passive Lärmschutzmaßnahmen (bspw. Grundrissorientierung oder Schallschutzfenster mit Lüftung) sicherstellen, dass die Grenzwerte für Dörfliches Wohngebiet für von der Staatsstraße ausgehende Emissionen eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist von dem jeweiligen Bauherrn zu erbringen.

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen Hofstellen gehen Lärm-, Geruchs-, und Staubemissionen aus, die auf das Baugebiet einwirken.

Die Emissionen der bestehenden Landwirtschaftlichen Betriebe, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch einen ordnungsgemäßen Betrieb entstehen, sind von den Bewohnern im dörflichen Wohngebiet zu dulden.

Für Einzelbauvorhaben (sowohl Wohngebäude als auch Gewerbe oder land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) ist im Baugenehmigungsverfahren ein emissionsschutztechnischer Nachweis (Lärmschutzgutachten) zu erbringen.

9. Grünordnung

Der bestehende Gehölzbestand ist zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei der Errichtung der Neubebauung ist auf den Erhalt der Bäume soweit möglich zu achten.

Heimischer, standortgerechter Gehölzbestand, der im Zuge der Bebauung entfernt wird, ist entsprechend der vorhandenen Pflanzenqualitäten innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ersetzen.

Werden im Zuge der Bebauung der Einzelparzellen Bäume entfernt, deren Stammumfang größer gleich 30 cm war, dann soll bei geeigneten Grundstücken eine Nachpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 12 cm auf dem Grundstück erfolgen.

Bei Neupflanzungen ist das Nachbarrecht bezüglich der erforderlichen Grenzabstände zu beachten.

10. Denkmalschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es derzeit keine eingetragenen Baudenkmäler. Das Teilgebiet A grenzt unmittelbar an das Ensemble „Altstadt Wolframs-Eschenbach“ an.

Es gibt eine Reihe von Bodendenkmälern im Planungsgebiet. Bei Baumaßnahmen ist mit archäologischen Fundstellen zu rechnen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Sanierungsbebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

Anhang / Hinweise:

Satzung der Stadt Wolframs-Eschenbach für ein kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Altstadterneuerung und zu den Richtlinien der Stadt Wolframs-Eschenbach für die Bescheinigung von erhöhten Absetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden im Sanierungsgebiet "Altstadt Wolframs-Eschenbach"

Bei Instandsetzungen und Modernisierungen bestehender Bauten innerhalb des Sanierungsgebietes sind entsprechend der o.g. Satzung bzw. Richtlinien bei Einhaltung der Gestaltungsziele nach § 4 sowohl eine Förderung nach dem Fassadenprogramm als auch eine erhöhte Abschreibung möglich.

Auf den Flurnummern 211 und 218 der Gemarkung Wolframs – Eschenbach befinden sich kartierte Biotopflächen. Bei einer Bebauung sind die naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten.

INKRAFTTRETEN

Der Sanierungsbebauungsplan Nr. 15 „Obere Vorstadt“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit in Kraft treten wird im Überschneidungsbereich der B-Plan Nr. 6 „Bebauung an der Brechhausstraße“, rechtskräftig seit 13.04.1978 unwirksam und durch den vorliegenden Bebauungsplan „Obere Vorstadt“ ersetzt.

Wolframs - Eschenbach, den __.__.2022



.....
Michael Dörr

Erster Bürgermeister