



Stadt Wolframs-Eschenbach

Lkr. Ansbach

Bebauungsplan Nr. 3 E “Am Mühlbuck V” mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

SATZUNG

Stand: 11.04.2018

Ingenieurbüro Willi Heller

Schemberg 30, 91567 Herrieden, Tel.: 09825/9296-0, Fax: 09825/9296-50
Internet: www.ib-heller.de, E-Mail: info@ib-heller.de



Aufgestellt: Herrieden, den 11.04.2018

Ingenieurbüro Willi Heller

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 Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F, der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.) -BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung

Bebauungsplan Nr. 3 E mit integriertem Grünordnungsplan „Am Mühlbuck V“

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.2018.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 E "Am Mühlbuck V" liegt im Nordosten von Wolframs-Eschenbach, östlich der Reutener Straße, in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung und erstreckt sich auf die Flurstücke 335/5, 337, 365 (teilw.), 1305 (teilw.), 1333/2, 1334 (teilw.), 1335 (teilw.), 1340/2, 1341 (teilw.), 1342, 1352, 1353, 1354, 1355, 1357 (teilw.), 1358, 1359, 1360, 1362 (teilw.), 1363, 1364 (teilw.), 1365 (teilw.), 1366 (teilw.) und 1745/36 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,35 ha.

2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

2.1.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird durch Ergänzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

- Zone 1.1 und 2.1 max. 2 Wohnungen je Gebäude
- Zone 1.2 und 2.2 max. 4 Wohnungen je Gebäude

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Der Planbereich wird in vier Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschosshöhe sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

- Zone 1.1 und 2.1 GRZ 0,3 GFZ 0,6
- Zone 1.2 und 2.2 GRZ 0,4 GFZ 0,8

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es werden für alle Zonen zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zonen 1.1 und 1.2

Die Wandhöhe der Hauptgebäude (gemessen an der Traufseite des Gebäudes) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 4,00 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Die Rohbodenoberkante im Erdgeschoß (OKRD) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 0,40 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Die Firsthöhe des Gebäudes, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf 9,5 m nicht überschreiten

Zonen 2.1 und 2.2

Die Wandhöhe der Hauptgebäude (gemessen an der Traufseite des Gebäudes) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 6,00 m (Einfamilienhäuser) bzw. 6,50 m (Mehrfamilienhäuser) über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Die Gesamthöhe des Hauptgebäudes, gemessen von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße darf 9,50 m nicht überschreiten.

Die lichte Höhe der Vollgeschosse darf 3,0 m nicht überschreiten.

Die Rohbodenoberkante im Erdgeschoß (OKRD) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 0,40 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKRD) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für die Stadt prüffähig darzustellen.

2.3 Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Garagengebäude können auch außerhalb der für das Hauptgebäude verbindlichen Baugrenzen liegen.

Die Wandhöhe der Garagen / Carports (gemessen an der Traufseite des Gebäudes) darf am höchsten Schnittpunkt Wand / Gelände maximal 3,00 m über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m, vor Carports von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Zwischen den parallel zur Straße errichteten Garagen / Carports und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 0,50 m als Pflanzstreifen freizuhalten.

Bei zusammengebauten Garageneinheiten, Grenzbebauung mit der benachbarten Anlage, ist auf die Gestaltung der benachbarten Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen.

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 der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

2.4 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 und 7 BayBO)

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abweichend davon ist die Errichtung von Garagen an der Grundstücksgrenze nach Art 6. Abs. 9 BayBO zulässig, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 bzw. Abweichungen Satz 7 BayBO einzuhalten.

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. In den jeweiligen Zonen sind folgende Hausformen zulässig:

- Zone 1.1 und 2.1 Einzel- und Doppelhäuser
- Zone 1.2 und 2.2 Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser

2.5 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Innere Durchgrünung

Innerhalb des Planungsgebietes werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen Hochstämme II. Ordnung (StU 18 – 20) oder Obstbaumhochstämme (StU 18 – 20) und heimische Sträucher gepflanzt.

Die Fläche westlich des Grundstücks Nr. 22 wird als Fläche für eine Spielanlage genutzt und mit einer 1-reihigen Hecke sowie einem Hochstamm (gemäß Pflanzliste) bepflanzt.

Pro 300 m² Grundfläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Bepflanzung der Gartenflächen ist ein Nadelgehölzanteil von maximal 10% zulässig. (Auswahllisten siehe GOP)

3.2 Randeingrünung

Im Norden und Osten wird zur Landschaft hin eine 3-reihige Hecke gemäß Pflanzschema) gepflanzt.

Im Süden des Planungsgebietes wird das Regenrückhaltebecken mit einer 3-reihigen Hecke sowie 6 Hst gemäß Pflanzschema eingegrünt.

Durch die Gehölzanpflanzungen sollen sowohl der negative Einfluss auf das Lokalklima als auch die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Außerdem werden dadurch Vernetzungsstrukturen am Gebiet selbst aufgebaut, die den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna erhalten bzw. entwickeln. Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend den Artenlisten verwendet.

4. AUSGLEICH- UND ERSATZFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN

Durch das geplante Wohngebiet findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im Grünordnungsplan nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der Eingriff wird entsprechend Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB ausgeglichen.

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

5.1 Dächer

Zonen 1.1 und 1.2

Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 40 – 55 ° zulässig.

Versprünge im Dach mit unterschiedlichen Dachneigungen auf einem Gebäude sind auszuschließen.

Die Dachflächen der Hauptgebäude und ihrer Dachaufbauten sind aus unglasierten rötlichen Dachformsteinen auszubilden.

Die Dächer der Nebengebäude sind in der Dachneigung, Material und Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.

Die Dächer der Garagen / Carports sind als extensiv begrüntes Flachdach bzw. flach geneigtes Pultdach (max. 10°) oder als Satteldach entsprechend der Dachneigung, Material und Farbe des Hauptgebäudes auszubilden.

Aneinander gebaute Garagen sind in ihrer Höhe, Form und Neigung gleich zu gestalten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

Dachaufbauten sind in Form von Satteldach- oder Schleppdachgauben zulässig.

Dabei darf die Gesamtbreite der einzelnen Gauben maximal $\frac{2}{3}$ der Trauflänge einer Dachseite aufweisen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachvorsprünge sind am Ortgang bis zu einer Tiefe von maximal 0,30 m, an der Traufe bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig.

Zonen 2.1 und 2.2

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer (Haupt-, Neben- und Garagengebäude) mit einer Neigung von maximal 55° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude müssen mit Ziegelmaterial in den Farben "rot" bzw. "rotbraun" oder „grau“ eingedeckt werden. Bei Dächern mit geringerer Dachneigung von unter 20° sind Metalleindeckungen, ebenfalls in den Farben "rot" bzw. "rotbraun" oder „grau“ zulässig.

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt.

Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder Giebelgauben zulässig.

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer), von 28° (für Schleppgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.

5.2 Fassaden

Zur Farbgebung sind grelle Farbtöne unzulässig.

5.3 Einfriedungen und unbebaute Flächen

Einfriedungen:

Stütz-, Sockel- und Sichtmauern sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Straßenseite sind Stütz-, Sockel- und Sichtmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Ausnahmen können hier in begründeten Fällen vom Stadtrat genehmigt werden.

Einfriedungen mit Hecken aus Nadelgehölzen sind zur Straßenseite nicht zulässig. Durchgehende, abschirmende Heckenpflanzungen dürfen straßenseitig begrenzt auf 2 m Höhe angepflanzt werden. Höhen in den Straßeneinmündungsbereichen bis max. 1,20 m.

Weitere Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Maschendrahtzäune straßenseitig sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Der Zaun ist hierbei innenseitig anzuordnen, maximale Höhe: 1,20 m

Unbebaute Flächen:

Die Zufahrten, Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind mit Böschungen aufzufangen.

Eventuell notwendige Geländeänderungen darüber hinaus können nur in Einvernehmen mit der Stadt Wolframs-Eschenbach vorgenommen werden.

HINWEISE

1. Wasserrechtliche Belange

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das bestehende Kanalnetz wird erweitert.

Das Schmutzwasser ist dem Abwasserkanal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuführen. Die Ableitung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal zur südlich gelegenen Kläranlage. Die Mischwasserbehandlung wird dadurch nicht weiter belastet. Die erforderlichen Nachweise sind bei der Erschließungsplanung zu erstellen.

Das Oberflächenwasser wird über ein Kanalnetz der südlich gelegenen Rückhaltefläche zugeleitet. Der Überlauf und der Drosselabfluss werden in den südlich gelegenen Eschenbach eingeleitet.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

2. Denkmalschutz

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981 / 468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911 / 235 85-0 zu verständigen.

3. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

4. Emissionen / Immissionen

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Wolframs-Eschenbach hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 E "Am Mühlbuck V" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.04.2018 wurde in der Zeit vom 14.05.2018 bis einschließlich 14.06.2018 in Form einer Auslegung durchgeführt.
- c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 in der Zeit vom 14.05.2018 bis einschließlich 14.06.2018 frühzeitig beteiligt.
- d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am _____. gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am _____.
- e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
- g) Die Stadt Wolframs-Eschenbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 E "Am Mühlbuck V" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

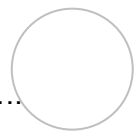
Wolframs-Eschenbach, den _____

.....
Michael Dörr, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 3 E „Am Mühlbuck V“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wolframs-Eschenbach, den _____

.....
Michael Dörr, 1. Bürgermeister

(Siegel)