



Stadt Wolframs-Eschenbach

Lkr. Ansbach

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

SATZUNG

Stand: 07.11.2018

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 / 07.11.2018

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) m. W. v. 29.07.2017
- 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-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan als

Satzung

Bebauungsplan Nr. 3 E „Am Mühlbuck V“

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung, dem Grünordnungsplan und dem Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.11.2018 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

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, 339 (teilw.), 364 (teilw.), 365 (teilw.), 365/5 (teilw.), 366/2 (teilw.), 367/3 (teilw.), 1305 (teilw.), 1333/2, 1334 (teilw.), 1335 (teilw.), 1340/2, 1341 (teilw.), 1342, 1352, 1353, 1354, 1355, 1357 (teilw.), 1358, 1359, 1360 (teilw.), 1361 (teilw.), 1362 (teilw.), 1363, 1364 (teilw.), 1365 (teilw.), 1366 (teilw.) und 1745/36 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,8 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 Geschosszahl 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

Für die Maßnahmen und den Bestand auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

3.1 Innere Durchgrünung

Innerhalb des Planungsgebietes werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen 24 Hochstämme II. Ordnung (StU 18 – 20) oder Obstbaumhochstämme (StU 18 – 20) und zusätzlich 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 Nadelgehölzanteil von maximal 10% zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

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 Hochstamm-Laubbäumen. 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. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

M1: Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken:

- Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2009). Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.

M2a: Beginn der Baufeldräumung, -arbeiten und Entfernung von Gehölzen nach Beendigung der Brutzeit ab September und Abschluss vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar. oder falls anderer Zeitraum notwendig:

M2b: Durchführung von Vergrämuungsmaßnahmen (Anbringung von Flatterbändern) vor Beginn der Brutzeit und Kontrolle auf Brutvorkommen kurz vor Beginn der Baufeldvorbereitungen, um Tötungen auszuschließen.

M3: Fällung von Bäumen im Altbestand des Hangwaldes im Bereich der geplanten südlichen Zufahrt außerhalb der Vegetationszeit nur im Zeitraum Oktober – Februar. Dadurch kann eine Fällung von mit Jungvögeln belegten Nisthöhlen vermieden werden.

M4: Vor Fällung der Bäume: Soweit erreichbar Kontrolle der betroffenen Bäume auf darin vorhandene Fledermäuse, d. h. belegte Höhlenquartiere. Ggf. Entnahme und Umsiedlung der betroffenen Tiere.

5. **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.

5.1 **Ersatzmaßnahme 1: Extensive Wiese mit Brachflächen (CEF-Maßnahme 1) Flurstück Nr. 1040, Gmk. Wolframs-Eschenbach**

Auf dem 54.728 m² großen Flurstk. 1040 wird eine extensive Wiese mit drei Brachflächen angelegt.

Die Fläche wird derzeit als Acker und Wirtschaftswiese genutzt.

Beschreibung der Maßnahmen

Für die Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensation (CEF-Maßnahme) von drei Revieren erforderlich, die bereits in der Brutsaison wirksam ist, in der bzw. vor welcher der geplante Eingriff erfolgt.

Im vorliegenden Fall kann die Kompensation flächengleich mit dem Ausgleich nach Eingriffsregelung auf dem Wiesengrundstück Flurnr. 1040 Gmkg. Wolframs-Eschenbach, Flächengröße 54.728 m² erfolgen.

Folgende Maßnahmen werden nach Vorgabe des Dipl. Geologen R. Bolz durchgeführt:

Extensive Wiese

Die bisher intensiv genutzte Acker- und Wirtschaftswiesenfläche wird auf einer Fläche von 31.250 m² extensiviert. Entlang dem Wirtschaftsweg im Süden wird ein 60 m breiter Streifen nicht extensiv genutzt bzw. in die Ersatzflächenberechnung eingerechnet.

Für die Extensivierung wird eine Aushagerung vorgenommen, das heißt, die Fläche wird über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren 3-mal jährlich ab Mitte Mai gemäht. Bei jedem Schnitt wird ein Drittel der Fläche (nördlicher – mittlerer – südlicher Streifen) wechselweise von der Mahd ausgespart.

Nach drei Jahren erfolgt eine Kontrolle, wie weit der Erstmahdtermin nach hinten verschoben und ob auf zweischürige Mahd zurückgefahren werden kann.

Die gesamten Flächen werden von Anfang an nicht gedüngt, geschleppt oder gewalzt. Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt

Ersatzflächenberechnung

Durch die geplanten Maßnahmen zur Extensivierung wird die Fläche um den Faktor 1,0 aufgewertet.

$$31.250 \text{ m}^2 \times 1,0 = 3,12 \text{ ha}$$

Brachestreifen min. 20 x 100m

Auf Flurstk Nr. 1040 werden innerhalb der Extensivierungsfläche drei 100 m lange, 20 m breite zusammenhängende Brachestreifen (6.000 m² Gesamtfläche) angelegt. Abstand zu Straßen und Gehölzen mind. 50 m.

Die Vegetationsdecke wird sehr flach (ca. 5 cm) abgezogen. Die Flächen mit flachem Übergang zur Wiese können gemäht werden. Die Flächen werden nicht eingesät.

Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht.

Im Abstand von 1 - 2 Jahren wird der Brachestreifen zwischen Oktober und 1. März flachgründig gegrubbert.

Ersatzflächenberechnung

Durch das Anlegen des Brachestreifens wird die Fläche um den Faktor 1 aufgewertet.

$$\text{Anrechenbare Ersatzfläche: } 6.000 \text{ m}^2 \times 1,0 = 0,6 \text{ ha}$$

Zeitliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzmaßnahmen sind bis Februar vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Monitoring

Nach Abschluss der Aushagerung wird der Schnittzeitpunkt und der weitere Pflegeaufwand in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde neu festgelegt, entsprechend der Tier- und Pflanzenarten, die dann auf der extensiven Wiese vorzufinden sind.

5.2 Ersatzmaßnahme 2: Hecke mit dornigen Sträuchern (CEF-Maßnahme 2) Flurstück Nr. 1040 Gmk. Wolframs-Eschenbach

Auf dem 54.728 m² großen Flurstk. 1040 wird eine 50 m lange Hecke aus dornigen Sträuchern angelegt.

Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftswiese genutzt.

Beschreibung der Maßnahmen

Für das Rebhuhn ist eine zeitlich vorgezogene Kompensation (CEF-Maßnahme) erforderlich, die bereits in der Brutsaison wirksam ist, in der bzw. vor welcher der geplante Eingriff erfolgt. Im vorliegenden Fall kann die Kompensation flächengleich mit dem Ausgleich nach Eingriffsregelung auf dem Wiesengrundstück Flurnr. 1040 Gmkg. Wolframs-Eschenbach, Flächengröße 54.728 m² erfolgen.

Folgende Maßnahmen werden nach Vorgabe des Dipl. Geologen R. Bolz durchgeführt:

Heckenpflanzung

Pflanzung einer 50 m langen, dreihreihigen Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, ohne Bäume, mit einem Anteil an Dornensträuchern, wie Schlehe, Heckenrose oder/und Weißdorn, von mindestens 50 %.

Die Hecke wird im Nordwesten von Flurstk. 1040 gepflanzt. Pflanzabstand vom nördlich liegenden Flurweg (Flurstk. 1115) mind. 5 m. Die Hecke liegt innerhalb der Extensivierungsfläche. Ein ca. fünf Meter breiter Brachestreifen vor der Hecke wird im September einmal gemäht.

Ersatzflächenberechnung

Durch die geplanten Maßnahmen zur Extensivierung wird die Fläche um den Faktor 1, aufgewertet.

$$250 \text{ m}^2 \times 1,0 = 0,025 \text{ ha}$$

Zeitliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzmaßnahmen sind bis Februar vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Monitoring

Die Lage der Hecke muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden. Die Anlage der Pflanzung muss unter ökologischer Bauleitung ebenfalls von einem Experten erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren und muss der UNB vorgelegt werden.

5.3 Ersatzflächenbilanz

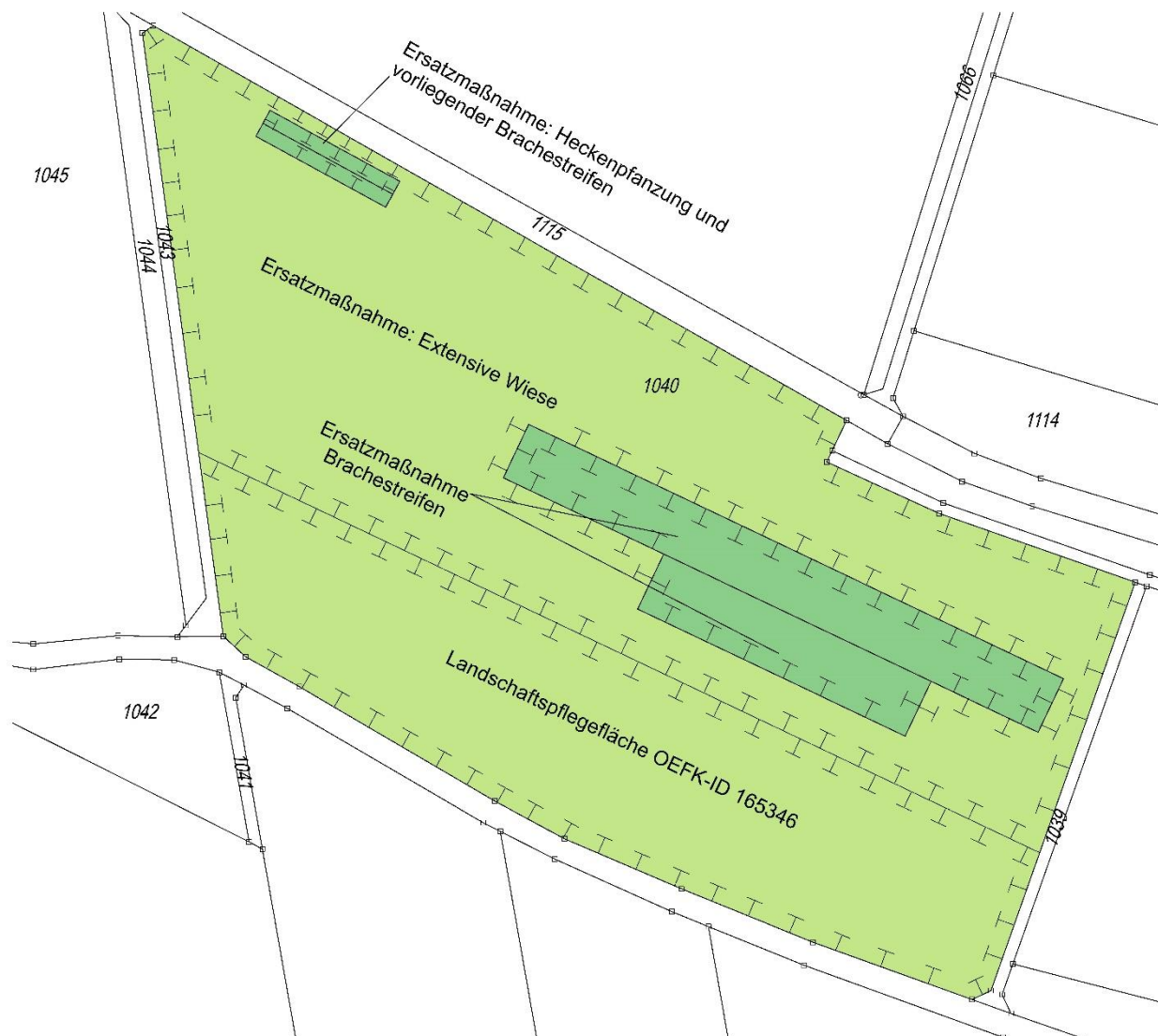
Ersatzfläche extensive Wiese	3,63 ha
Ersatzfläche Brachstreifen	0,60 ha
Ersatzfläche Hecke	0,025 ha
Ersatzfläche gesamt	4,255 ha
Ausgleichsbedarf	2,35 ha

Restfläche 1,905 ha

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

5.4 Landschaftspflegefläche

Die Restfläche (ca. 1,905 ha) wird für die Verschiebung der Landschaftspflegefläche OEFK –ID 165346 vom Flurstk 90/0, Gmk Biederbach, Wolframs-Eschenbach verwendet.



Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Landschaftspflegefläche Flurstück 1040 GmK. Wolframs-Eschenbach

5.5 CEF-Maßnahme 3

Um den zukünftigen Ausfall von Baumhöhlen für die lokale Fledermauspopulation zu kompensieren, müssen vier Fledermauskästen, vorzugsweise der Firma Hasselfeldt oder Schwegler der folgenden Typen:

- 2x FLH (Fledermaushöhle) 14mm Einfachforderwand,
- 2x FSPK (Fledermausspaltenkasten)

in Waldgebiete im funktionalen Umfeld unter sachkundiger Anleitung bis spätestens März 2019 angebracht werden.

5.6 CEF-Maßnahme 4

Der Einbau der Kästen muss von einem Fledermausexperten durchgeführt bzw. überwacht und abgenommen/kontrolliert werden.

5.7 CEF-Maßnahme 5

Um die lokalen Verluste von Baumhöhlenanwärtern auszugleichen und die lokale Baumhöhlenbrüterpopulation zu stützen, müssen vorzugsweise von der Firma Hasselfeldt oder Schwegler, insgesamt vier Nistkästen der folgenden Typen:

- 2x Nisthöhle U-oval,
- 2x Nisthöhle M2-27

in Waldgebiete im funktionalen Umfeld bis spätestens März 2019 angebracht werden.

5.8 CEF-Maßnahme 6

Vor Baubeginn ist von einem Experten der UNB die Funktion der CEF-Maßnahmen zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren sind die CEF-Maßnahmen nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

6.1 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 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 Ziegelmateriale 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.

6.2 Fassaden

Zur Farbgebung sind grelle Farbtöne unzulässig.

6.3 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 2,00 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.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) kann über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zugeleitet werden und als Beregnungswasser für die Gartenbewässerung verwendet werden.

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. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten.

Einfriedungen zu den landwirtschaftlichen Flächen sollten einen Grenzabstand von mind. 1 m haben.

5. Grünordnung

Pflanzenliste Sträucher: 1-reihig

(Qualität: Str, 2xv, 80 – 100 cm hoch, Pflanzabstand 1,50 m)

Acer campestre	(Feldahorn)
Amelanchier ovalis	(Felsenbirne)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Cornus mas	(Kornelkirsch)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpenjohannisbeere)
Rosa canina	(Heckenrose)
Sambucus nigra	(Holunder)

Pflanzschema 3-reihige Hecke

(Qualität: Str, 2xv, 80 – 100 cm hoch, Pflanzabstand 1,50 m)

3 - reihige Hecke (30m Pflanzschema)

Pflanzabstand 1,50 m

Ri	Ri	Ca	Co	Ac	Ro	Cr	Ri	Co	Co	Li	Sa	Co	Co	Co	Ri	Cr	Cr	Ro	Li
al	al	be	ma	ca	ca	mo	al	av	av	vu	ni	sa	sa	av	al	mo	mo	ar	vu
Pr	Pr	Ca	Ca	Li	Li	Cr	Cr	Co	So	Li	Co	Co	Ac	Ac	Ri	Ri	Cr	Li	Li
pa	pa	be	be	vu	vu	mo	mo	av	au	vu	sa	sa	ca	ca	al	al	mo	vu	vu
Li	Li	Ca	Ca	Co	Co	Ro	Co	Sa	Ri	Ri	Co	Ac	Cr	Cr	Ro	Ca	Ca	Ri	Sa
vu	vu	be	be	ma	ma	ar	sa	ni	al	al	av	ca	mo	mo	ca	be	be	al	ni

Pflanzenliste: (30 m)

Ac ca	Acer campestre	4 Stk	Li vu	Ligustrum vulgare	9 Stk
Ca be	Carpinus betulus	7 Stk	Pr pa	Prunus padus	2 Stk
Co av	Corylus avellana	5 Stk	Ri al	Ribes alpinum	9 Stk
Co ma	Cornus mas	3 Stk	Ro av	Rosa arvensis	2 Stk
Co sa	Cornus sanguinea	5 Stk	Ro ca	Rosa canina	2 Stk
Cr mo	Crataegus monogyna	8 Stk	Sa ni	Sambucus nigra	3 Stk
So au	Sorbus aucuparia	1 Stk			

(60 Pflanzen)

Auswahlliste Hochstämme:

Hochstämme I. Ordnung (Qualität: Hochstamm Stammumfang 18 - 20 cm)

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Hochstämme II. Ordnung (Qualität: Hochstamm Stammumfang 18 - 20 cm)

Crataegus laevigata	(Rotdorn)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus intermedia	(Mehlbeere)
Pyrus communis	(Stadtbirne)

Sortenauswahlliste Obstbaumhochstämme Apfel:

Bohnapfel, (Schöner von) Boskoop, Brettacher, Danziger Kantapfel, Goldrenette von Blenheim, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landberger Renette, Lohrer Rambour, Schöner von Nordhausen, Schöner von Wiltshire, Wettringer Taubenapfel, Winterstreifling, Zenngrunder

Birne:

Bosc`s Flaschenbirne, Feuchtwanger Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneu, Madame Verté, Neue Poiteau, Oberösterreich. Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirsche:

Büttner`s Rote, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüllers Mitteldicke, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche

Zwetschge:

Fränkische Hauszwetschge, Oulins reneklode, Wangenheimer Frühzwetschge

Nussbaum

6. Immissionen und Emissionen

Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.

7. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

Die überwiegende Bauart muss Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen aufweisen.

8. Bauverbotszone

Die Bauverbotszone im Abstand von 20 m entlang der St 2220 ist von allen geplanten baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, des Weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen, wie Parkplätze.

9. Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Wolframs-Eschenbach hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 E "Am Mühlbuck V" 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 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 Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB 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 07.11.2018 gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am ____.
- e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 07.11.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ beteiligt.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2018 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" in der Fassung vom ____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wolframs-Eschenbach, den ____

.....
Michael Dörr, 1. Bürgermeister



- 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 Satzung, Begründung, Grünordnungsplan, Umweltbericht und saP wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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

