



Stadt Wolframs - Eschenbach

Lkr. Ansbach

Sanierungsbebauungsplan Nr. 12 "Untere Vorstadt"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Satzung

Entwurf / Stand: 27.07.2022

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 Nr. 12

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

„Untere Vorstadt“

als Satzung.

Der Sanierungsbebauungsplan „Untere Vorstadt“ besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, in der Fassung vom 27.07.2022.

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes „Untere Vorstadt“ erstreckt sich auch folgende Flurstücke: 118/2 136, 137/2, 138,142, 142/3, 143, 145,147, 149, 151, 152, 154, 155, 157, 159, 161, 161/1, 162, 165, 167, 168, 168/1, 169, 169/3, 170, 170/4, 174/5, 175, 175/3, 174/1 (teilw.), 176, 177/2, 178,180, 180/1, 180/2, 181, 181/2, 182, 182/2, 184, 184/1, 184/2, 184/3, 578 (teilw.), 315/2 (teilw.) 315/3 (teilw.) 637/2, 637/3. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,121 ha.

Ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen gelten folgende textliche Festsetzungen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Ausnahmen gem. § 5a Abs. 3 Nr. 1 „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude“ sind zulässig. Sonstige Ausnahmen sind unzulässig.

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. Grundfläche – Geschossfläche

Es gilt § 34 BauGB mit der Maßgabe, dass als Höchstgrenze eine Grundfläche (GR) von 130 m² für Hauptgebäude und 60 m² für Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO zulässig ist. Bei Mehrfamiliengebäuden beträgt die maximale Grundfläche 260 m². Für die Flurnummer 167 gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

2.3. Höhe der baulichen Anlage und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende Höhen sind zulässig:

Typ I: eingeschossig

- Vollgeschosse II = I+D
- Wandhöhe traufseitig: max. 4,0 m
- Dachneigung: 40° - 50°
- Gesamthöhe: max. 10,00 m

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

Typ II: zweigeschossig

- Vollgeschosse III = II+D
- Wandhöhe traufseitig: max. 7,0 m
- Dachneigung: 40° - 50°
- Gesamthöhe: max. 12,50 m

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

2.4. 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 neu errichteten Hauptgebäude von den neuen Erschließungsstraßen ist 2,5 m, an den vorhandenen Straßen entsprechend dem Bestand 0,0 m. Bei der Sanierung oder Umnutzung bestehender Gebäude entlang der neuen Erschließungsstraßen ist entsprechend dem Bestand ein Abstand von 0,0 m möglich.

3.2 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H bzw. mindestens 3 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 m Abstand als Stauraum zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, bei Carports und Stellplätzen kann der Abstand in den Planstraßen A, B, C, D und E 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, Schotterrasen 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 der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

5. Erschließung

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) 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.

Die Erschließung der Flurstücke Nr. 182 und 182/2 hat an die Staatsstraße über die Planstraße C zu erfolgen.

Die Erschließung der Fl.Nr. 149 ist über die Planstraße A oder Fl.Nr. 154 anzuschließen.

Bei neuen Grundstückszufahrten direkt von der Staatsstraße ausgehend, sind in 5,00 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke auf 70 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

Die neuen Grundstückszufahrten zur Staatsstraße sind spätestens bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens wie folgt zu gestalten:

- Senkrechter Anschluss an die Staatsstraße auf mind. 6,00 m Länge ab Fahrbahnrand.
- Zufahrtsbreite mind. 5,00 m.
- Staubfreie Befestigung (Schwarzdecke oder dgl.) auf die volle Breite und auf mind. 6 m Länge ab Fahrbahnrand
- Längsneigung auf mind. 6,00 m Länge ab Fahrbahnrand mit 2 bis 3 % zum Baugrundstück fallend

oder

- Mit Einlaufrosten abgedeckte, unterirdische Entwässerungs- rinne oder eine mind. 0,50 m breite Pflasterrinne mit ordnungsgemäßer Wasserabführung auf die volle Breite der Zufahrt.
- Höchstzulässige Steigung der Zufahrt auf eine Länge von 5 m ab Fahrbahnrand 2 — 3%.

Weiterhin gelten folgende Bedingungen und Auflagen:

- Sofern ein Einfahrtstor vorgesehen ist, ist dieses in einem Abstand von mind. 6,00 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen und so anzubringen, dass es nicht zur Straße hin aufschlägt. Damit soll sichergestellt werden, dass vor dem Einfahrtstor eine Abstellmöglichkeit für PKW's besteht.
- Türen und Tore sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die Straße geöffnet werden können.
- Die Höhe des Zaunes darf die Fahrbahn nicht mehr als 0,80 m überragen. Dieses Maß gilt auch für Hecken und Sträucher längs der Einfriedung.
- Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht verändert oder behindert werden.

6. Gestaltungsfestsetzungen

6.1. Grundgestaltung des Baukörpers

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

6.2. Ausbildung des Daches

6.2.1 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 20 cm, bei Ausbildung mit Gesims maximal 50 cm betragen.

6.2.2 Dachaufbauten

Stehende und liegende Gaupen sind bis zu einer max. Außenbreite von 1,5 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.

6.2.3 Dachdeckung

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

6.3. Fassadengestaltung

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

6.4. Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune aus senkrechten Latten oder Hanicheln und schmiedeeiserne Zäune (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.

6.5. Ausnahmen

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

Von den Gestaltungsfestsetzungen sind landwirtschaftlich genutzte Gebäude nach BayBO Art. 2 (3) 1b auf den Grundstücken Flurnummern 159 und 176 ausgenommen.

7. 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 den jeweiligen Bauherren 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.

Auf die erstellte Immissionsprognose der Modern Testing Services (Germany) GmbH mit Stand vom 09.10.2022, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird verwiesen.

Die in diesem Bebauungsplan genannten oder einbezogenen DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI- Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Die DIN-Vorschriften werden bei der Stadt Wolframs-Eschenbach zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen zur Einsicht vorgehalten.

8. Gebäudebestand - Bestandschutz

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

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

8.3 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.

9. Grünordnung

9.1. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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, muss bei geeigneten Grundstücken eine Nachpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 12 cm auf dem Grundstück erfolgen.

9.2. innere Durchgrünung

Entlang der Planstraße A und C werden Hochstämme II. Ordnung gepflanzt. Pro neuem Grundstück ohne Gehölzbestand ist je 300 m² ein Laubbaum I. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

In der Stufe 2 wird im Südosten der Flurnummer 156 ein Spielplatz angelegt.

9.3. Vermeidungs- und CEF – Maßnahmen

V1: Abriss und Umbau von Gebäuden nur um Zeitraum November bis März, alternativ Entfernen von Nestern und Verschließen von Einflugmöglichkeiten außerhalb Aktivitätszeit

V 2: Gehölzrodungen nur im Zeitraum Oktober bis Februar

V 3: Verzicht auf Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten zwischen April und Oktober

V 4: Beleuchtung öffentlicher und privater Flächen mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden

V 5: Feststellung konkret gefährdeter potenzieller Fortpflanzungsstätten vor der Fällung größerer Bäume (BHD > 50 cm) und generell vor Abriss- und relevanten Umbaumaßnahmen

V 6: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen

V 7: Erhaltung vorhandener Gebüsche und Böschungen

V 8: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung

V 9: Verringerung der Barrierewirkung

CEF 1: Ersatz von Altbäumen durch künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen

CEF 2: Ersatz von Fortpflanzungsstätten an und in Gebäuden durch künstliche Fledermausquartiere, Nistkästen und Kunstnester

10. Denkmalschutz

Der Stadtgraben im nördlichen Bebauungsplangebiet sowie Teile des Dr.- Johann-Baptist-Kurz-Platzes sind Teil des Ensembles Altstadt Wolframs-Eschenbach. Eingetragene

Baudenkmäler sind die Wegkapelle Untere Vorstadt 4 und der Bildstock vor Untere Vorstadt 17. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Es wird auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1-2 Bay. Denkmalschutzgesetz (BayDschG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911 235850 zu verständigen.

11. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

Der nach der DVGW-Richtlinie W 405 vorgeschriebene Löschwasserbedarf für den erweiterten Grundschutz in Wohnbaugebieten von 96 m³/h kann im Geltungsbereich bereitgestellt werden. Weitergehenden Löschwasserbedarf hat der jeweilige Bauherr selbst abzusichern.

12. Aufschiebend bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Für die im Planteil gekennzeichneten Teilflächen A und B im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stufe 2 erst dann zulässig, wenn die landwirtschaftliche Nutzung der jeweiligen Teilfläche aufgegeben oder ausgesiedelt wurde.

Hinweis:

Baugebot

Zur Mobilisierung von Flächenreserven in der Stadt ist beabsichtigt, für unbebaute bzw. geringfügig bebaute Grundstücke erforderlichenfalls ein Baugebot entsprechend § 176 BauGB anzuordnen und den / die Eigentümer/ in zu verpflichten, das Grundstück innerhalb einer angemessenen, durch Bescheid festzusetzenden Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

Anhang:

Nachrichtlicher Hinweis zur 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.

INKRAFTTRETEN

Der Sanierungsbebauungsplan „Untere Vorstadt“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wolframs - Eschenbach, den 27.07.2022



.....

Michael Dörr
Erster Bürgermeister