



# Stadt Wolframs - Eschenbach

Lkr. Ansbach

## Sanierungsbebauungsplan "Untere Vorstadt"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



### Satzung

VORENTWURF / Stand: 05.06.2019

Entwurfsverfasser:

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

**Gruppe DASS**

Ingenieurbüro Heller GmbH



## **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 Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017 Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

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

### **Sanierungsbebauungsplan**

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 05.06.2019

Der räumliche Geltungsbereiches 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 Mischgebiet (MI) gem. § 6 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. 6 Wohnungen je Gebäude

## 2.2. Grundfläche – Geschossfläche

Es gilt § 34 BauGB mit der Maßgabe, dass als Höchstgrenze eine Grundfläche (GR) von 130 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude und 60 m<sup>2</sup> für Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO zulässig ist. Bei Mehrfamiliengebäuden beträgt die maximale Grundfläche 260 m<sup>2</sup>. Für das Areal der Brauerei Gentner 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 Gebäude von den neuen Erschließungsstraßen ist 2,5 m, an den vorhandenen Straßen entsprechend dem Bestand 0,0 m.

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 zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, bei Carports und Stellplätzen kann der Abstand in den Planstraßen A, B und C 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 Die Stellplätze sind nach der BayBO nachzuweisen

## **5. Gestaltungsfestsetzungen**

### **5.1. Grundgestaltung des Baukörpers**

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

### **5.2. Ausbildung des Daches**

#### **5.2.1 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 Ortgang und Traufe bei Ausbildung ohne Gesims maximal 20 cm, bei Ausbildung mit Gesims maximal 50 cm betragen.

#### **5.2.2 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.

#### **5.2.3 Dachdeckung**

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

### **5.3. Fassadengestaltung**

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

### **5.4. 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.

### **5.5. 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.

## **6. Gebäudebestand - Bestandschutz**

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

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

6.3 Die Sanierung und Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes wird im Rahmen der Stadtsanierung entsprechend der bereits bestehenden Sanierungssatzung gefördert.

## **7. Grünordnung**

### **7.1. 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, dann soll bei geeigneten Grundstücken eine Nachpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 12 cm auf dem Grundstück erfolgen.

### **7.2. innere Durchgrünung**

Entlang der Planstraße A und C werden Hochstämme II. Ordnung gepflanzt. Pro neuem Grundstück ohne Gehölzbestand ist je 300 m<sup>2</sup> ein Laubbaum I. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

In der Stufe 2 wird im Südosten der Fläche Schweigert ein Spielplatz angelegt.

## **8. 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.

## **9. Baugebot**

Zur Mobilisierung von Flächenreserven in der Stadt wird für unbebaute bzw. geringfügig bebaute Grundstücke ein Baugebot entsprechend § 176 BauGB angeordnet. Der / die Eigentümer/ in werden verpflichtet, das Grundstück innerhalb einer Frist von 5 Jahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.



Bei Nichtbeachtung hat die Stadt das Recht, das Grundstück für einen Preis, der 70 % des Verkehrswertes ausmacht, anzukaufen oder eine Strafe zu verhängen.

Das Baugebot betrifft folgende Flurstücke:

- 1: Flurnummer 149,
- 2: Flurnummer 182/183 bzw. die dort neu entstehenden Teilflächen,
- 3: Flurnummer 174/5 bzw. die dort neu entstehenden Teilflächen.



### **Anhang:**

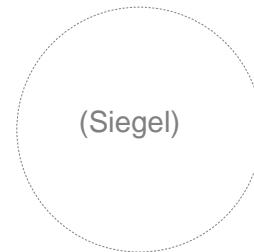
Nachrichtlicher Hinweis zur Satzung der Stadt Wolframs-Eschenbach für ein kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Altstadterneuerung und zu den Richtlinien der Stadt Wolframs-Eschenbach für die Bescheinigung von erhöhten Absetzungen 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**

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

Wolframs - Eschenbach, den \_\_.\_\_.2019



.....

Michael Dörr  
Erster Bürgermeister