

A Präambel

Bebauungsplan Nr. 4 „An den Schwabachauen“ - 1. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B4 vom 17.09.2015 sieht im vorgesehenen Änderungsbereich auf zwei Parzellen Geschosswohnungsbau vor. Dazwischengelagert sollte eine Grünfläche mit Spielgeräten entstehen, darunter eine Tiefgarage welche den beiden Wohngebäuden zugeordnet werden sollte.

Der Bebauungsplan - 1. Änderung - besteht aus dem Planblatt mit Festsetzungen in der Fassung vom xx.xx.2023, sowie der Begründung vom xx.xx.2023.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 78/50, 78/45, 79/23 und Teile der Straßenflächen Fl. Nm. 78/59 und 79/26.

Planungsstatistik, Gebietsgröße und Flächenanteile

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.138 qm. Fl. Nr. 78/45 und 79/23: ca. 1.795 qm reine Wohnbaufläche. Fl. Nr. 78/50: ca. 792 qm öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten. Fl. Nm. 78/59 und 79/26: ca. 551 qm Anteile der Straßenverkehrsflächen "An den Schwabachauen".

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Das Gebiet des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet (WA 04) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Auch nicht ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Als höchst zulässiges Maß für die bauliche Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen und - Tiefgaragen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

2.2 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Bereich des WA 04 gilt die offene Bauweise. Als Hausform sind Einzelhäuser zulässig.

2.2.1 Anzahl der Geschosse (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Garagengeschosse einschließlich der für die Wohnnutzung erforderlichen Kellerräume sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Tiefgaragen incl. der überdachten Zufahrtsrampen sind auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.

2.2.3 Abstandsflächen (§ 9 (1) Ziff. 2a BauGB i. V. mit Art. 6 BayBO)

Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich der Abstandsflächen sind anzuwenden.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

2.3.1 PKW-Stellplätze

- a) Für max. 10 Wohnungen, für welche die Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 nachgewiesen werden, ist jeweils 1 Stellplatz zu errichten. b) Für alle weiteren Wohnungen sind jeweils 2 KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. c) Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl offene Stellplätze als auch Carports mit deren Zufahrten zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der vorgesehenen Bereiche errichtet werden. d) Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen. e) Die Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Wege geleitet werden. f) Es ist eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3,0 m ab OK fertigm. Gelände zulässig. g) Für alle anderen im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist der Nachweis zur Erfüllung der Stellplatzpflicht über die jeweils aktuell gültige Satzung der Stadt Heilsbronn, für dort nicht enthaltene Nutzungen gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung zu führen.

2.3.2 Fahrrad-Abstellplätze

Je Wohnung sind zwei Fahrrad-Abstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Sie müssen ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

2.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 13, 14 und 16 BauGB)

2.4.1 Leitungen

Die Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind bereits im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Heilsbronn bereitgestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Heilsbronn.

Telekommunikationslinien sind in der Anliegerstraße vorhanden.

2.4.2 Niederschlagswasser/ Entwässerung

2.4.2.1 Abwasserentsorgung

Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über die bereits in den öffentlichen Straßen bestehenden Freispiegelkanäle der Kläranlage Heilsbronn zugeführt.

Die auf Verkehrsflächen und Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer werden gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten. Danach erfolgt die verzögerte Überleitung in die Schwabach.

2.4.2.2 Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Die öffentliche Verkehrsfläche ist bereits an das Entwässerungssystem angeschlossen.

2.4.2.3 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsaktiven Belägen auszuführen.

Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsaktiven Belägen auszuführen. Je 100 qm Dachfläche des Hauptdaches sind 3 cbm Dauerstauvolumen in einer Zisterne nachzuweisen. Das auf der Grundstücksfläche anfallende Regenwasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Alternativ kann zur Retention von Regenwasser auf dem Flachdach des Hauptgebäudes ein Dachbegrünungssystem mit vergleichbarem Retentionsvermögen die Pflicht zum Bau einer Zisterne ersetzen.

Der Überlauf kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

2.4.3 Müll

a) Die vorhandenen öffentlichen Straßen sind so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

b) Mülltonnen sind in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße zur Entleerung bereitzustellen.

2.5 Anschluss an natürliches Gelände - Höhenlage der Gebäude

2.5.1 Höhenlage, Gebäudehöhen

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemäß Planeintrag auf 10,0 m festgesetzt. Die untere Bezugshöhe (BZH) dafür ist die Oberkante der Straße in der Mitte der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 78/45.

2.5.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung

Die Gestaltung der Freianlagen muss so erfolgen, dass das Gelände möglichst ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

Werden Stützmauern, auch grenzständig, erforderlich, so sind diese bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,80 m zulässig.

Im Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar darzustellen.

2.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflegerische Belange

Archäologische Denkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachform und Höhe - Hauptgebäude

Im Plangebiet "WA-04" sind Flachdächer mit einer Neigung von 0°- 7° zulässig.

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind im Planblatt mit Bezug auf die Höhe der nördlichen Erschließungsstraße (Fl. Nr. 78/59) festgesetzt.

3.2 Dachendeckung, Dachaufbauten

Flachdächer sind extensiv zu begrünen sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden oder der Einbau von Solaranlagen entgegensteht. Solaranlagen zur Gewinnung von Wärme und Strom sind auf den Dachflächen zulässig.

3.3 Einfriedungen

3.3.1 Einfriedung Wohnbaugrundstück

Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,0 m senkrecht zum Geländeeiveau festgesetzt. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Brandschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupfhöhe von ca. 10 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.

3.3.2 Ballfangzaun öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten

An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist, ohne Berücksichtigung von Abstandsflächen, ein Ballfangzaun (Gitterstruktur, transparent) mit einer Höhe von max. 4,0 m zum Schutz der Nachbargrundstücke vor Ballwurf zulässig.

3.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO)

Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

4. Festsetzungen zu Grünflächen - Grünordnung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten

Für die öffentliche Grünfläche auf der Fl. Nr. 78/50 wird die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen. Die Fläche ist mit mind. 7 Laubbäumen (SU 16-18 cm, Hochstamm, 3xv mB) zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der Wohnbaufläche sind spätestens 1 Jahr nach Bezugserstellung insgesamt mindestens 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität sind Hochstämmle, 3 x v. mB, mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm festgelegt.

Vorschlagsliste für Bäume ohne Standortbindung:

Table with 2 columns: Tree species (Acer Campestre, Fraxinus Excelsior, etc.) and German names (Carpinus betulus, Sorbus aria, etc.).

4.3 Pflanzgebot für Steingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf einer Fläche von insgesamt bis zu 5% der nichtbebauten Fläche sind bepflanzte Steingärten ohne Sperrfolie unter den Steinen zulässig. Dabei sind mind. 40% der Steingartenflächen gemäß der Pflanzen-Vorschlagsliste zu bepflanzen.

Vorschlagsliste für Steingärten:

Table with 2 columns: Plant species (Hosta, Gräser, etc.) and German names (Farne in Sorten, Ilex in Sorten, etc.).

C. Hinweise

1. Verfahren nach § 13 a BauGB

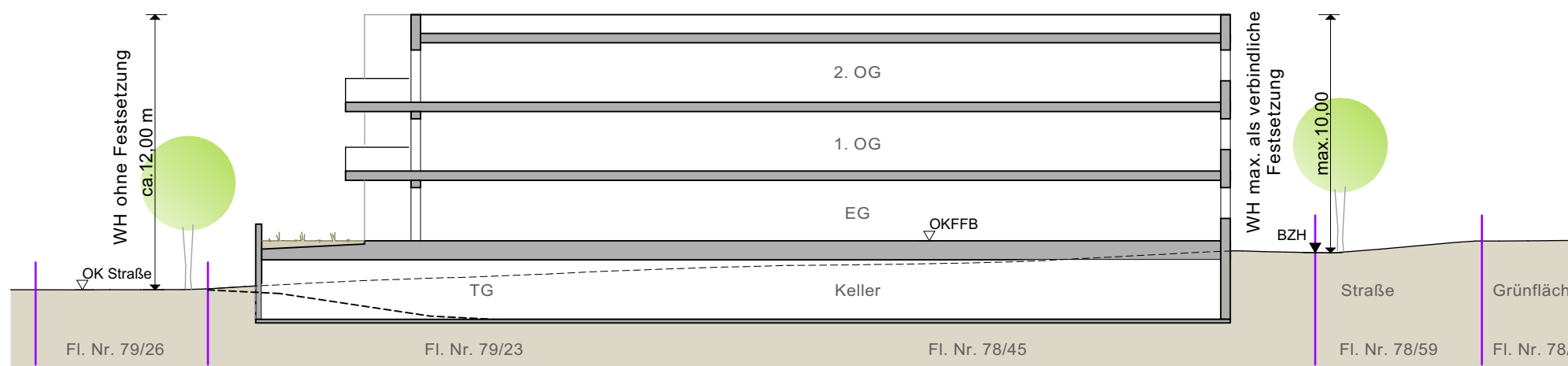
Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Eine förmliche Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Auf eine Grünordnungsplanung sowie auf den Nachweis von Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a (3) BauGB kann verzichtet werden.

2. Regenerative Energien

Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von regenerativen Energien (Solarenergie) sind erwünscht.

3. Altlasten, Bodenveränderungen

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor. Sollten bei Ausgrabungen dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ansbach als untere Bodenschutzbehörde im Rahmen der Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG zu benachrichtigen.



Systemschnitt zur Erläuterung der Höhenfestsetzung M 1 : 250



Planungsrechtliche Festsetzungen - Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- WH max Höhe baulicher Anlagen: max. Wandhöhe (§18 BauNVO) Grundflächenzahl (§19 BauNVO) 0,4
- 1,2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
- III Drei Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO)
- 17 Wo max. 17 Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)

Bauweise, Baugrenze

- O offene Bauweise
- E nur Einzelhaus als Mehrfamilienwohnhaus zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen, Grünflächen,

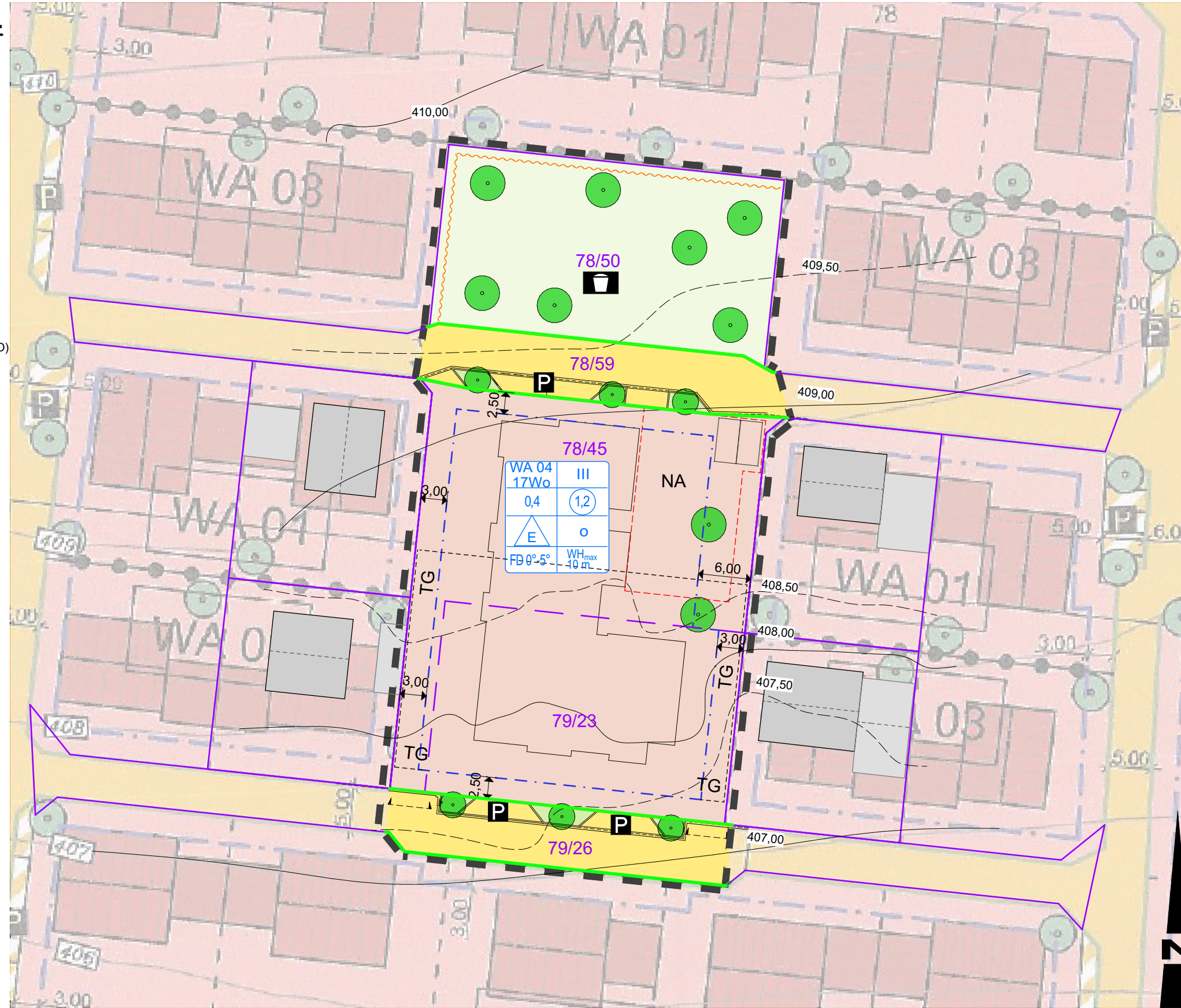
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- möglicher Zufahrtbereich zur Tiefgarage von der öffentlichen Verkehrsfläche
- öffentliche Stellplätze
- öffentliche Grünfläche
- Grünfläche mit Spielgeräten

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung

Sonstige Planzeichen

- NA Umgrenzung von Flächen für Carports/ Stellplätze und Nebenanlagen
- TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - Änderungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grundstücksgrenze entfällt (Verschmelzung)
- BZH Bezugspunkt für Festsetzung max. Wandhöhe
- Ballfangzaun, H max. 4 m



Nachrichtliche Übernahme

- bestehende Flurgrenzen
- bestehende Nachbargebäude

Hinweise

- Flurstücksnummer
- Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Lage Stellplätze zu MFH

Örtliche Bauvorschriften

- FD Flachdach

Nutzungsschablone/ Füllschema

Table with columns: Allg. Wohngebiet, max. Anzahl Wo, Grundflächenzahl, offene Bauweise, max. Wandhöhe.

Bebauungsplan M 1 : 500 Änderungsbereich mit Umgriff

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- 3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch §4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art.13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.11.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "An den Schwabachauen" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung wurde am 04.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB in der Zeit vom 13.12.2023 bis 31.01.2024 beteiligt. Gleichzeitig wurde dieser gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

- 3. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am xx.xx.2024 den Bebauungsplan "An den Schwabachauen", 1. vorhabenbezogene Änderung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2024 als Satzung beschlossen.

Heilsbronn, den Dr. Jürgen Pfeiffer, 1. Bürgermeister

Heilsbronn, den Dr. Jürgen Pfeiffer, 1. Bürgermeister

Heilsbronn, den Dr. Jürgen Pfeiffer, 1. Bürgermeister

Heilsbronn, den Dr. Jürgen Pfeiffer, 1. Bürgermeister

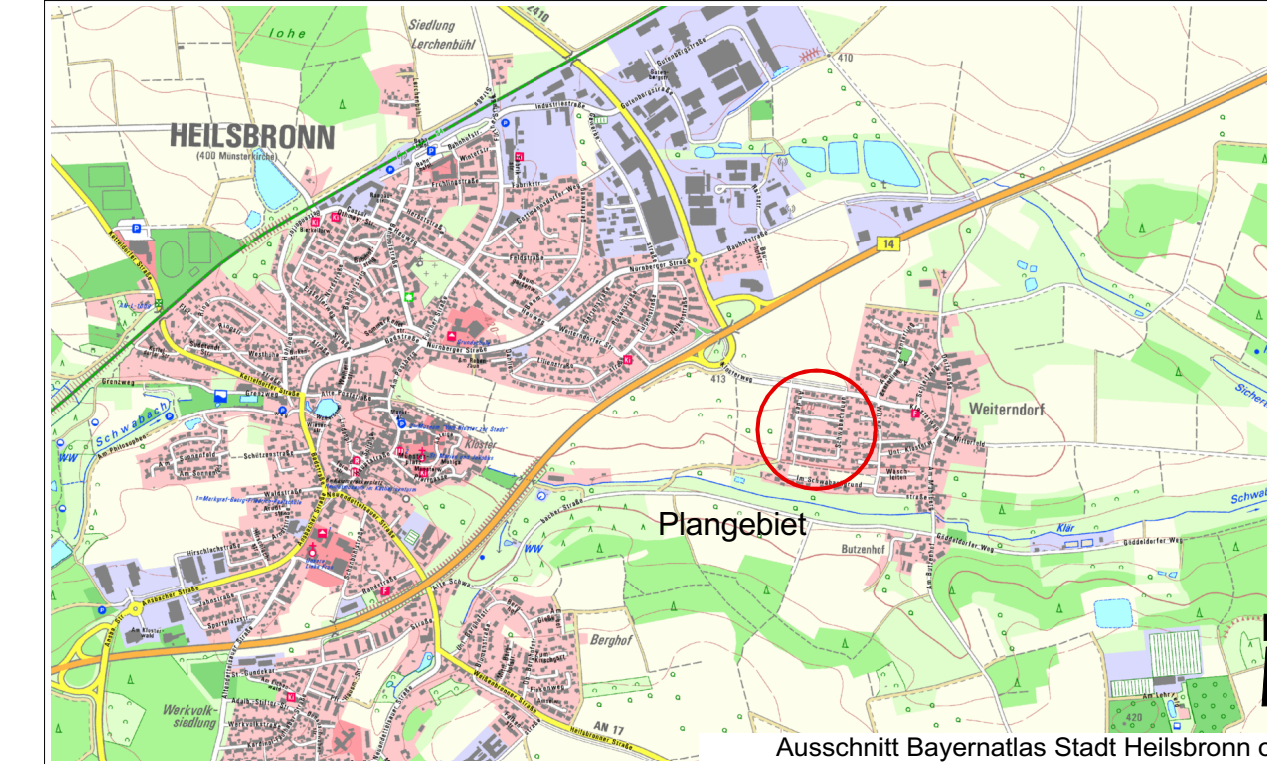
- 5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenstunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft 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 wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Heilsbronn, den Dr. Jürgen Pfeiffer, 1. Bürgermeister

Heilsbronn, den Dr. Jürgen Pfeiffer, 1. Bürgermeister

Stadt Heilsbronn Landkreis Ansbach logo and title.

1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. B 4, Weiterdorf "An den Schwabachauen" für das Wohnbaugebiet westlich der bestehenden Wohnbebauung im Ortsteil Weiterdorf



Planstand vom 23.10.2023/ 06.03.2024 Verfahren nach § 13a BauGB

Lageplan im Maßstab 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Planfertigung: Beil Baugesellschaft mbH, Entwurf zum Satzungsbeschluss, Chemnitz Str. 21, 91564 Neundettelsau, 06.03.2024, gez. N. Drieflein, Plan Nr. 3.00, B-Plan Nr. B4/1

X:\03_Projekte\HB_Weiterdorf_Schwabachauen\03_Planer\03_Planung\030_Z06531_ND_BPlan_Bilgrang_e.ppt

nachrichtliche Übernahme Ausschnitt Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. B4, M 1 : 3000