M 1:1000

II. Festsetzungen durch Text

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Gestaltung der Gebäude

2.1 Hauptgebäude:
Einzelhäuser - Satteldach, Doppelpultdach 25° - 35°
Mehrfamilienhäuser - Flachdach 0°-3°

2.2 Carports / Garagen:
Flachdach zulässig, bei Ausführung als Satteldach ist die Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten.

2.3 Dacheindeckung Hauptgebäude:
nur naturrote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine, sowie Dachbegrünung
erlaubte Aufbauten bzw. Einbauten sind Photovoltaik- und Solaranlagen,

2.4 Dacheindeckung Carports / Garagen:
wie Hauptgebäude sowie Dachbegrünung zulässig

2.5 Carports / Garagen sind den Hauptgebäuden farblich anzupassen.

2.6 Dachaufbauten (Gauben, Erker) sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Unterschiedliche Dachgaubenformen auf ein und demselben Dach sind unzulässig.

2.7 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2.8 Dacheinschnitte und Dachgauben in Kombination sind an ein und demselben Gebäude unzulässig.

3. Gelände

Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Maximale Auffüllung bzw. Abtragung 0,50 m.

Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos nur mit Böschungen auf dem eigenem Grundstück herzustellen. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 angelegt werden.

4. Carports, Garagen, Stellplätze

Im Bereich des WA 1 Gebiets gilt:

Carports und Garagen auf den privaten Grundstücken sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster für Ga/CP sowie St zulässig.

Carports und Garagen müssen sich bei Grenzbebauung einander angleichen. Maximal Traufhöhe 3,00 m über der festgelegten Geländeoberkante

Die Zufahrten zu Carports, Garagen und Stellplätzen, die Stellplätze selbst und Hauszugänge dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind in wasserdurchlässiger Oberfläche zu erstellen, oder so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in den angrenzenden Vegetationsflächen durch die belebte Oberflächenschicht versickert.

Die Anzahl der notwendigen Carports, Garagen, Stellplätze ist entsprechend der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Heilsbronn (zurzeit Fassung vom 08.12.2016) zu ermitteln und zu erstellen.

5. Einfriedungen

Vorgarten - Einfriedungen entlang der öffentlichen Strassen dürfen nicht höher als 1,00 m über Oberkante Strasse ausgeführt werden. Geschlossene Mauern und Sockelmauern sind unzulässig. Zugelassen sind Einfriedungen aus Holz und Metall.

Zwischenzäune an den Nachbargrenzen dürfen nicht über 1,25 m hoch sein. Als Einfriedungen sind auch lebende Zäune (siehe Pkt. 6.2) zugelassen (Grenzabstand von mindestane 50 cm beachten) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m.

6. Bauliche Nebenanlagen

Auf den Freiflächen der Grundstücke im WA 1 Gebiet sind im Bereich hinter dem Hauptgebäude Gartenhäuschen zulässig. Die Gesamtfläche der Nebenanlagen je Grundstück wird auf maximal 6 m² Grundfläche beschränkt. Provisorische Gebäude, Blechgaragen und fliegende Gebäude wie Baracken oder Schuppen sind unzulässig.

7. Grünordnung

7.1 Rahmengrün

Auf den im Plan dargestellten Flächen entlang von Außengrenzen ist ein mind. 2-reihiges Rahmengrün, bestehend aus Bäumen gem. Vorschlagsliste, sowie aus Wildsträuchern gem. Vorschlagsliste und aus Ziergehölzen anzulegen und zu pflegen. Der Anteil der Wildsträucher muss mind. 30 % betragen, die Wildsträucher sind vorwiegend in der äußersten Reihe zu pflanzen. Nicht bepflanzte Flächen des Rahmengrüns sollen mit Landschaftsrasen eingesät werden.

Je Grundstück mit einem Einfamilienhaus ist auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein mittelkroniger Laubbaum und ein Busch bzw. 2 Hochstammobstbäume zu pflanzen und zu erhalten.
Je Mehrfamilienhaus sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens drei mittelkronige Laubbäume und drei Büsche bzw. vier Hochstammobstbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Stellplätze und sonstige befestige Flächen sind oberirdisch innerhalb des Rahmengrüns nicht zulässig. Die Tiefgarage ist unter der Grünfläche des Quartierspatzes zulässig.

Die Bepflanzung des Kinderspielplatzes richtet sich nach der Vorschlagsliste für Bepflanzungen, es dürfen jedoch keine giftigen Sträucher zur Pflanzung kommen.
Landschaftsraumuntypische Koniferen und Nadelhölzer sind unzulässig

7.2 Umsetzung

Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude vorzunehmen.

8. Zisternen

Dachwasser muss in Zisternen (z.B. zur Gartenbewässerung) gesammelt werden.

Je Grundstück für Einzel-/ Reihenhaus ist eine Zisterne von mind. 3 m3 Dauereinstauvolumen zu errichten.

Bei Mehrfamilienhausbebauung ist je angefangene 450 m² Grundstücksfläche eine Zisterne mit 3 m³ Dauereinstauvolumen zu errichten. Bei mehreren Mehrfamilienhäusern auf einem Grundstück ist das erforderliche Gesamteinstauvolumen entsprechend der Grundfläche der Gebäude zu teilen. Der Überlauf der Zisterne darf in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

9. Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

III. Hinweise

- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2333/1 Flurnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorschlag Bebauung - Gebäude
- Vorschlag Tiefgarage
- M Vorschlag Mülltonnenstandort

I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA (1,2,3) allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Teilflächenbezeichnung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximale Grundflächenzahl GRZ

(0,8) (1,2) maximale Geschoßflächenzahl GFZ

II max. zulässige Vollgeschosse (Bereich EH)

III (II+StG) max. zulässige Vollgeschosse (Bereich MFH))

IV (III+StG) Das Staffelgeschoß (StG) darf als oberstes Geschoß maximal 2/3 der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses haben.

TH max. zulässige Traufhöhe in Meter

FH max. zulässige Firsthöhe in Meter

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

EH nur Einzelhäuser zulässig

MFH nur Mehrfamilienhäuser zulässig

O offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

private Straßenverkehrsfläche (auch Tiefgaragenzufahrt)

private Wege

Feuerwehrzufahrt

5.Grünflächen

private Grünflächen, Fläche für Grünbereich als Quartiersplatz
Unterbauung mit einer erdüberdeckten Tiefgarage im festgesetzten Bereich zulässig

private Grünflächen, Randeingrünung geplant

Kinderspielplatz

zu pflanzender Baum nach Festsetzung 7.1 - Standortvorschlag

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches

6.00 Bemassung in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Trafostation

Nutzungsschablone
1. Art der Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl GRZ
4. Geschoßflächenzahl GFZ
5. max. Traufhöhe, max. Firsthöhe
6. Dachneigung
7. Bauweise

Ga/CP - St - P Garagen/Carports - Stellplätze - Besucherparkplätze

TG Fläche für Tiefgarage mit vollständiger Erdüberdeckung, mind. 60 cm

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85-0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981-468-4100 zu melden.

Bodenschutz

Der anstehende Oberboden ist vollständig bis zur Wiederverwendung zu sichern (gem. DIN 18915-3).

Sonstiges

Angetroffenes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
Im Bauantrag ist die Gebäudeeinstellung zum natürlichen Gelände und die Anschlüsse an die Erschließungsanlage gem. Tiefbauplanung, bezogen auf NN, darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren.

Dachbegrünung

Nebengebäude (z.B. Carports, Unterstellhallen für Müll/ Fahrräder) sollen eine extensive Dacheingrünung erhalten.

Vorschlagsliste für Bepflanzungen im Planungsgebiet

Artenliste Bäume : Mindestanforderungen, Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 xv, StU 16/18 oder Stammbusch, 3-4 xv, Höhe 300/350

Acer campestre	Feldahorn	Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Acer platanoides	Spitzahorn	Malus tschonoskii	Zierapfel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Prunus avium Plena	Vogelkirsche
Amelanchier canadensis	Felsenbirne	Pyrus calleryana Chanticleer	Stadtbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Corylus colurna	Baumhasel	Quercus rubra	Roteiche
Crataegus lavallei	Apfeldorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fagus sylvatica	Buche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fraxinus angustifolia Rayw.	Esche	Sorbus thuringiaca Fastigiata	Thüring. Eberesche
Ginko biloba	Ginko	Tilia cordata	Winterlinde
		Obstbäume, z.B. Apfel, Birne in Hochstammqualität	

Artenliste Wildsträucher: Mindestanforderungen, Pflanzqualität: Str, 2xv oB 60/100 Pflanzabstand 1 m x 1 m

Cornus sanguinea	Hartriegel	Malus sylvestris	Holzapfel
Corylus avellana	Haselnuß	Pyrus communis	Wildbirne
Crataegus laevigata	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa multiflora	Büschelrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		

Abstandsregelung für Pflanzen

Die Vorschriften für Grenzabstände von Pflanzen (Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 AGBGB) sind zu beachten.
Der Mindestabstand von Bäumen zu unterirdischen Leitungen ist entsprechend der technischen Mitteilung GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungungsanlagen" einzuhalten.

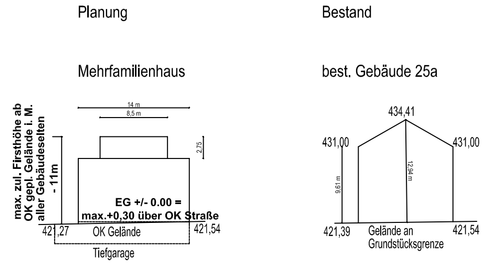
Mülltonnen

Die Mülltonnenstandorte sind in ausreichender Anzahl im Bauantrag nachzuweisen. Sie sind so aufzustellen, dass sie von der Straße nicht eingesehen werden können.

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ansbach (Abfallwirtschaftssatzung), zur Zeit Fassung vom 01.01.2020, an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

zulässige Dachformen - Schemaschnitte

Höhengestaltung - Schemaschnitte



Grundstück 1 - OK FFB EG +/- 0.00 = max. 421,70 m ü. NN
Grundstück 2 - OK FFB EG +/- 0.00 = max. 421,60 m ü. NN
Grundstück 3 - OK FFB EG +/- 0.00 = max. 421,80 m ü. NN
Grundstück 4 - OK FFB EG +/- 0.00 = max. 422,00 m ü. NN
Grundstück 5 - OK FFB EG +/- 0.00 = max. 422,20 m ü. NN
Grundstück 6 - OK FFB EG +/- 0.00 = max. 421,90 m ü. NN
Grundstück 7 - OK FFB EG +/- 0.00 = max. 422,40 m ü. NN

Koordinatenbezug: Gauß-Krüger-System

Anlage 2

Stadt Heilsbronn

Landkreis Ansbach

Vorhabensbezogene 1. Bebauungsplanänderung "Östlich der Herbststrasse/nördlich Heuweg"

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2016 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1. Nr. 1 Bau GB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Bau GB angewandt wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2019 hat in der Zeit vom 30.10.2018 bis 23.11.2018 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2019 bis 06.09.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Heilsbronn hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Heilsbronn, den .....
.....
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Heilsbronn, den .....
.....
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan 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 Stadtverwaltung 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.

Heilsbronn, den .....
.....
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 13.04.2016 geändert: ...19.09.2018
geändert: ...13.03.2017 geändert: ...10.05.2019
geändert: ...23.05.2017 geändert: ...23.03.2020
geändert: ...12.10.2017 geändert: ...06.10.2020
geändert: ...17.01.2018
geändert: ...02.07.2018

durch:
Ingenieurbüro Holm GmbH
Stresemannstraße 3
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931 / 40 48 5-0