

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. Dazwischenliegend sollte eine Grünfläche mit Spielgeräten entstehen, darunter eine Tiefgarage welche den beiden Wohngebäuden zugeordnet werden sollte. Diese Konzeption ist sowohl technisch als auch eigentumsrechtlich problematisch. Daher sollen nun den betreffenden Grundstücksparzellen im Änderungsbereich die Nutzungen neu zugeordnet werden.

Der Bebauungsplan - 1. Änderung - besteht aus dem Planblatt mit Festsetzungen in der Fassung vom 17.04.2024, sowie der Begründung vom 17.04.2024.

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. Nrn. 78/59 und 79/26.

Planungstatistik: Gebietsgröße und Flächenanteile

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.138 qm.
Fl. Nr. 78/45 und 79/23: ca. 1.795 qm reine Wohnfläche
Fl. Nr. 78/50: ca. 792 qm öffentliche Grünfläche mit Spielgeräten
Fl. Nrn. 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 Geltungsbereiches 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. mit § 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 Überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Tiefgaragen incl. der überdeckten Zufahrtsrampe 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)

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.

c) Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzuendröhrender Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen.

d) Die Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Wege geleitet werden.

e) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Flach- oder Pultdach (max. 10° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind ebenso zu begrünen.

f) Es ist eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3,0 m ab OK fiktivem 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.

2.4 Fahrrad-Abstellplätze

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

2.4.1 Leitungen

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

2.4.2 Tiefwasserleitung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Heilsbronn bereitgestellt.

2.4.3 Anliegerverbindungen

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

2.4.4 Niederschlagswasser/Entwässerung

Das gesamte Baugelände wird im Trennsystem entwässert.
Das Schmutzwasser wird über die bereits in den öffentlichen Straßen bestehenden Freispiegelkanäle der Kläranlage Heilsbronn zugeführt.

2.4.5 Anliegerverbindungen

Das auf Verkehrsflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten. Danach erfolgt die verzögerte Überleitung in die Schwabach.

2.4.6 Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Die öffentliche Verkehrsfläche ist bereits an das Entwässerungssystem angeschlossen.

2.4.7 Anliegerverbindungen

Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
Je 100 qm Dachfläche des Hauptgebäudes sind 3 cm 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.

2.4.8 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 Anchluss an natürliches Gelände - Höhenlage der Gebäude

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemäß Planentrag 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.

2.5.1 Höhenlage, Gebäudehöhe

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemäß Planentrag 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 Geländegegestaltung

Die Gestaltung der Freianlagen muss so erfolgen, dass das Gelände möglichst ohne Hohenunterschied 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. Genehmigungsfeierstellungsantrag ist die tatsächliche zukünftige Geländemodellierung nachvollziehbar darzustellen.

2.6 Denkmalschutz, Boden- und Mauerpflegerische 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 Denkmalschutzhörde 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. 78/50) festgesetzt.

3.2 Dachdeckung, 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 Geländevektor festgesetzt. Ein durchgehender Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupföhre 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 überbaute Grundstücksflächen wasserunaufnahmefähig 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 (StU 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. 25 a 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 Hochstämme, 3 x v. mb, mit einem Stammdurchmesser von mind. 14 - 16 cm festgelegt.

Vorschlagsliste für Bäume ohne Standortbindung:

Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulenlärche)

Acer Campestre "Elrik" (Feld-Ahorn)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Juglans regia (Nütsbaum)

Prunus serrulata (Zierkirsche)

Pyrus communis (Stadtbirne)

Obstbaumhochstamm

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

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

Vorschlagsliste für Steinärden:

Hosta in Sorten

Gräser in Sorten

Mahonia in Sorten

Taxus baccata

Farn in Sorten

Ilex in Sorten

Prunus laurocerasus

Buxus sempervirens

5. Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.11.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 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 von 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 17.04.2024 den Bebauungsplan "An den Schwabachauen", 1. vorhabenbezogene Änderung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.04.2024 als Satzung beschlossen.

18. April 2024

Heilsbronn, den

Dr. Jürgen Pfeiffer, 1. Bürgermeister

4. Ausgefertigt

Heilsbronn, den

Dr. Jürgen Pfeiffer, 1. Bürgermeister

18. April 2024

Heilsbronn, den

Dr. Jürgen Pfeiffer, 1. Bürgermeister

19. April 2024

Heilsbronn, den