



STADT HERRIEDEN

**LANDKREIS
ANSBACH**

BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 7**

„RAUENZELL - MITTE“

- ENTWURF -

FASSUNG: 13.03.2019



VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
1.3	Aktuelles Planungsrecht und Verfahren	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	6
3	Angaben zum Bestand	8
3.1	Nutzung / Eigentümer	8
3.2	Erschließung	8
3.3	Technische Ver- und Entsorgung	8
3.4	Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie	9
3.5	Altlasten	9
4	Planung	10
4.1	Planungsanlass und Erfordernis	10
4.2	Planungsziele und -grundsätze	10
4.3	Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen	11
4.4	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5	Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage	12
4.6	Bauweise / Abstandsflächen	12
4.7	Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen	12
4.8	Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten	13
4.9	Verkehrerschließung	13
4.10	Ver- und Entsorgung	14
4.11	Ortsgestalt	14
4.12	Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	15
4.13	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	15
4.14	Immissionsschutz	16
4.15	Altlasten	16
4.16	Grünflächen und Grünordnung	17
4.17	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
4.18	Umweltprüfung	18
5	Das Plangebiet in Zahlen	19

Anlagen:

Schallimmissionsschutz (Gutachten) (18-084-01 - 04.02.2019) Sachverständigen Büro W. Tasch, Würzburg.

1 Allgemeines

1.1 Lage im Raum

Die Stadt Herrieden ist mit 39 Ortsteilen die größte Kommune im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Das Stadtgebiet Herrieden, in dem 7.953 Einwohner (Stand: 31.12.2017) erstreckt sich insgesamt über 81,71 km².

Mit dem Pkw ist der Hauptort Herrieden über die BAB A6 (Saarbrücken - Waidhaus) angebunden, welche nördlich des Ortsteils Regmannsdorf verläuft. Der weiteren Anbindung im Gemeindegebiet dienen die ST 2248 (Ansbach - Wassertrüdingen), die ST 2249 (Rothenburg ob der Tauber), sowie die Kreisstraße AN 55 (Ansbach - Gunzenhausen).

Der Hauptort Herrieden ist über die Buslinien 726 (Erlach - Eckartsweiler - Erlbach - Leutershausen - Herrieden), 803 (Herrieden - Rauenzell - Bechhofen) und 822 (Herrieden - Wieseth - Dentlein a.F.) des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Ein Bahnanschluss ist in Herrieden nicht vorhanden.

Rauenzell, der drittgrößte Ortsteil Herriedens, befindet sich östlich des Hauptortes und ist (vom Hauptort aus) in 4 km erreichbar.

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplans Nr. 7 „Rauenzell – Mitte“ ist allseitig von Bebauung umgeben und liegt inmitten des Siedlungsbereichs des Herriedener Ortsteils Rauenzell, zwischen dem alten Ortskern im Süden und einem bestehenden Wohngebiet aus den 1960-iger Jahren (Bebauungsplan Nr. 1) im Norden.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch Wohn- sowie Nebengebäude, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen / dienten geprägt. Westlich begrenzt die Straße „Zum Steinbachwald“ (St 2249) und im Osten die Röser Straße (Kreisstraße AN 55) den Geltungsbereich. Im Norden schließen freistehende Einfamilienhäuser an.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 8/1 (TF), 194, 194/3, 195/2, 196, 197, 199 (TF) und 201/14 (TF) - alle Gemarkung Rauenzell und weist eine Gesamtgröße von 11.270 m² bzw. ca. 1,1 ha auf.



Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplans Nr. 7 „Rauenzell - Mitte“ (Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

1.3 Aktuelles Planungsrecht und Verfahren

Da das Plangebiet bislang als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen ist, ist für dessen städtebauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO + PlanZV). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist hier die Stadt Herrieden. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 bzw. 13, 13a und 13b BauGB geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Rauenzell Mitte“ wird nach § 13a BauGB - als Bebauungsplan der Innenentwicklung - im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Seit dem 01.01.2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung - sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Bauleitplanverfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, weil im Plangebiet eine Änderung der Nutzung von einer Grünfläche / Ackerfläche in eine Baufläche vorgesehen wird.

Der vorliegende Bebauungsplan kann weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden, da das Plangebiet von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen – also rundherum von Bebauung umge-

ben - ist und durch den Bebauungsplan die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs nicht in den Außenbereich erweitert werden (vgl. BVerwG U.v. 04.11.2015 – 4 CN 9.14).

Die unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach eingehender Vorabsondierung ebenfalls vor: Die geplante zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich beträgt weniger als 20.000 m². Weiterhin wird durch diesen Bebauungsplan keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das nach UVPG oder Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die hier zu berücksichtigenden Belange beinhaltet das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Bayern 2013), dessen **Teilfortschreibung** (März 2018) sowie der für diese Planungsregion zuständige **Regionalplan 8 „Region Westmittelfranken“** (RP 8).

Die Stadt Herrieden ist landesplanerisch und regionalplanerisch als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. Im ländlichen Raum ist anzustreben, ihn als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen, seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zu bewahren und seine ländliche Vielfalt zu sichern. Eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsstruktur soll weiterhin geschaffen und entwickelt werden.

Des Weiteren ist die Region Westmittelfranken, in der sich Herrieden befindet, als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf (gemäß LEP (Z) 2.2.4) sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Im zentralörtlichen System ist die Stadt Herrieden laut RP 8 als Unterzentrum eingestuft. Die Unterzentren sollen die Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen. In zentralen Orten soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

Der RP 8 fordert weiterhin, dass vor allem in den Orten mit zentralörtlicher Bedeutung die innerörtlichen Grün- und sonstigen Freiflächen und deren Anbindung an die freie Landschaft in Form eines Systems von Grün- und sonstigen Freiflächen erhalten, verbessert und geschaffen werden sollen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP (Z) 3.2).

Mit der vorliegenden Planung wird eine innerörtliche Freifläche entwickelt und eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen. Eine Zersiedlung der Landschaft wird hiermit vermieden. Durch die Lage des Plangebiets inmitten von Rauenzell kann die Funktionsfähigkeit des Ortskerns erhalten und gestärkt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Herrieden, der sich aktuell in der Gesamtfortschreibung befindet, stellt das gesamte Plangebiet bislang noch als Dorfgebiet (MD) dar. Eine weitere dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu entnehmende Planungsabsicht ist, die bestehenden Bäume zu erhalten.

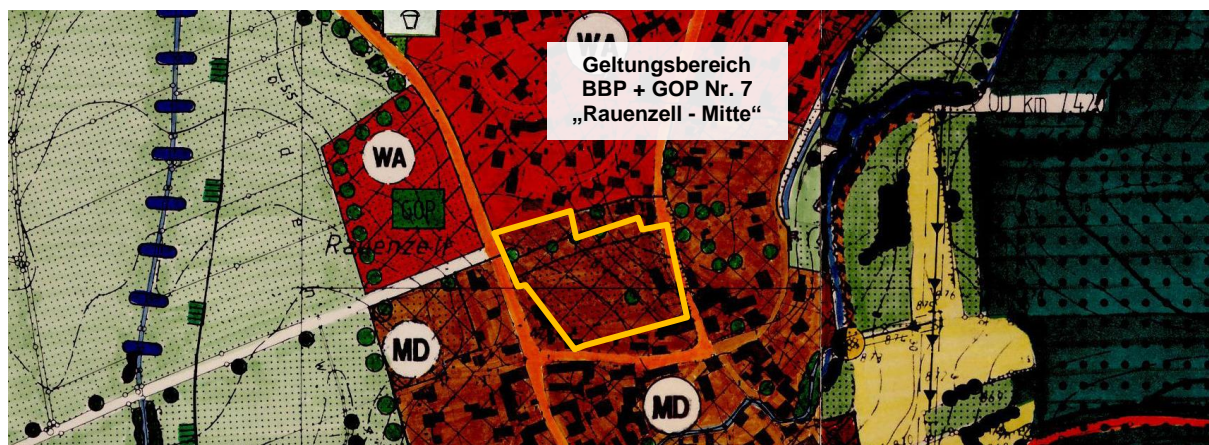
Die vorliegende Planung, die überwiegend dem Wohnen dienen soll, entspricht nicht dem Gebietscharakter eines Dorfgebiets. Hier sind weder land- und forstwirtschaftliche Betriebe noch den Bewohnern des Gebietes dienende Handwerksbetriebe vorgesehen.

Folglich ist eine Umwidmung des Plangebiets von einem Dorfgebiet (MD) in Wohnbaufläche (W) erforderlich. Dies erfolgt in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, welche bislang noch nicht rechtswirksam ist.

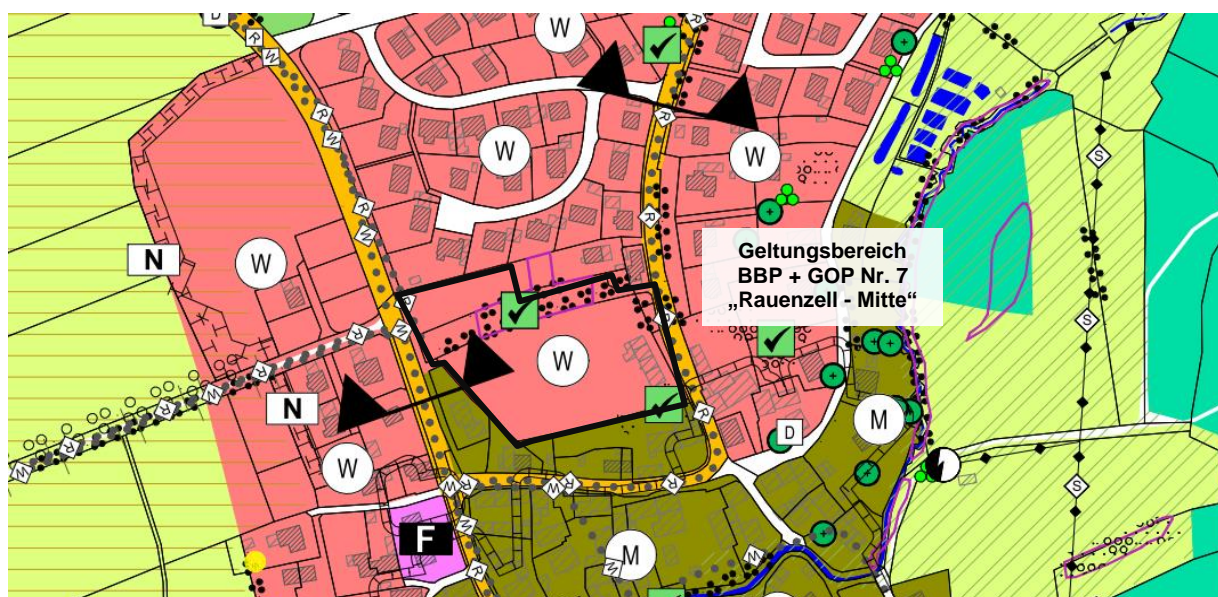
Neben der Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen inmitten und im Süden des Geltungsbereiches ist in der Flächennutzungs- und Landschaftsplanfortschreibung ein amtlich kartiertes Biotop dargestellt.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungs- und Landschaftsplans geändert wurde, ist keine gesonderte Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung erforderlich.

Somit werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB dann aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entwickelt.



Ausschnitt aus dem (noch)wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Stadt Herrieden



Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Stadt Herrieden – Stand (Stand: Entwurf)

3 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung / Eigentümer

Beim überplanten Bereich handelt es sich derzeit größtenteils um extensiv genutztes Grünland, welches aktuell der landwirtschaftlichen Nutzung dient. Im Norden sind Obstbaumreihen und Hecken aus heimischen Sträuchern vorhanden. Kleinflächig wird auf der Flurnummer 197 Holz und Baumaterial gelagert. Das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 199 wird aktuell als Gartenland genutzt.



Blick aus westlicher Richtung auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, 2017)

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Röser Straße befindet sich eine Wiesenfläche (Fl.Nr. 194/3, 195/2, 196) auf der insgesamt vier Laubbäume und Sträucher vorhanden sind. Des Weiteren besteht auf dieser Grünfläche ein Bildstock, der langfristig erhalten werden soll. Das zweigeschossige Wohn- und Nebengebäude (Röser Straße 9) soll im Rahmen der Planung rückgebaut werden. Im Süden stehen mehrere Nadelbäume, Sträucher und Obstbäume innerhalb und außerhalb der Geltungsbereichsgrenze. Im Westen sind weitere Hecken aus heimischen Sträuchern entlang der Straße „Zum Steinbachwald“ und entlang der Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 689/1 (hier jedoch Schnitthecke) vorhanden (vgl. Bestandsplan).

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 194 besteht ein leerstehendes Wohngebäude mit Nebengebäude, welche rückgebaut werden sollen.

Neben den Grundstücken mit den Flurnummern 8/1, 197, 199 (TF) welche in Privatbesitz sind, befindet sich das Plangebiet vollständig im öffentlichen Eigentum der Stadt Herrieden.

3.2 Verkehrserschließung

Aufgrund der derzeitigen Nutzungen sind im Plangebiet keine öffentlichen Straßen vorhanden. Lediglich nördlich der Baumreihen verläuft ein privater Wiesenweg (auf Fl.Nr. 197), der eine Verbindung zwischen „Röser Straße“ und „Zum Steinbachwald“ herstellt.

Östlich der Straße „Zum Steinbachwald“ befindet sich ein Rad- und Fußweg, welcher den Ortskern mit dem Sportgelände im Norden des Siedlungsbereichs Rauenzell verbindet. Westlich des Plangebiets führt ein Flurweg Richtung Westen zum Schreinerermühlbach. Über ihn ist vom Plangebiet aus eine direkte Anbindung an die freie Landschaft gegeben.

3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das bestehende Gebäude im Plangebiet, ist bereits ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind die momentan landwirtschaftlich genutzten Flächen bislang weder ver- noch entsorgungstechnisch angeschlossen.

3.4 Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie

Derzeit wird der Geltungsbereich als extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese) mit Gehölzen sowie einer landwirtschaftlichen Hofstelle innerhalb des Siedlungsbereiches von Rauenzell genutzt.

Der Geltungsbereich ist rundherum von Bebauung umgeben. Im Süden schließt das Plangebiet an den historischen Ortskern, welcher durch seine geomorphe Baustruktur bestehend aus Hofstrukturen (Dreiseithöfe) sowie zweigeschossigen Wohngebäude und großen (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Scheunen) geprägt ist. Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzen private Gärten, in denen vereinzelt Bäume vorhanden sind. Auch im Norden schließen zweigeschossige, freistehende Einfamilienhäuser (aus den 1960-iger Jahren) mit großzügigen Gärten an.

Im Westen grenzt das Wohngebiet „Weidenweg“ (BBP Nr. 6) aus dem Jahr 2007, welches noch nicht vollständig bebaut ist. Hier sind neben freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Teilbereichen auch Doppelhäuser zulässig.

In der gesamten näheren Umgebung sind die Haupt- und Nebengebäude nahezu vollständig mit Satteldächern in einer Dachneigung zwischen 36° bis 45° in roten bis rotbraunen Farben gedeckt. Lediglich östlich der Röser Straße ist ein anthrazitfarbenes Zeltdach neueren Datums entstanden. Dachaufbauten sind vereinzelt in Form von Schleppdach- und Satteldachgauben vorhanden. Die Einfriedungen in der Umgebung des Geltungsbereichs bestehen aus hinterpflanzten Zäunen, Holzlattenzäunen (vertikal) und Maschendrahtzäunen in einer Höhe zwischen 1,20 und 1,50 m.

Topografisch neigt sich das Gelände im Plangebiet leicht von Nordost nach Südwest um etwa 5 m von 432,00 m ü. NN auf 427,00 m ü. NN.

3.5 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

4 Planung

4.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Stadt Herrieden beabsichtigt auf einer bislang unbebauten Fläche inmitten des Siedlungsbereichs von Rauenzell Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser zu schaffen, um dem dafür anhaltenden Bedarf in Form von stetiger Nachfrage Rechnung zu tragen. Das Erfordernis an Wohnraum führt in Herrieden auf die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zurück. Im Zeitraum von 2010 bis 2017 ist die Einwohnerzahl in Herrieden von 7.552 auf 7.953 um 401 Einwohner angestiegen.

Mit der Lage Rauenzells in 4 km Entfernung zum Hauptort Herrieden wird eine gute Anbindung an die soziale (Kindergärten, Schule) und medizinische (Ärzte) Infrastruktur sowie an Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten sichergestellt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Innenentwicklung durch die Schaffung von Wohnbauflächen zu stärken und die bisher unbebaute Fläche städtebaulich zu entwickeln sowie die vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich zu erhalten.

Das Erfordernis der Planung liegt in der Schaffung von benötigten Wohnbauflächen / Wohnraum und der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation (§ 35 BauGB) ist zur Schaffung von Wohnbauflächen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4.2 Planungsziele und -grundsätze

Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet insbesondere in folgendem im § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Planungsziele sowie Planungsgrundsätze / Belange ihren Ausdruck:

- Entwicklung des Bebauungsplans aus dem wirksamen bzw. sich aktuell in der Fortschreibung befindenden Flächennutzungs- Landschaftsplans.
- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Berücksichtigung der Abstandsflächen und der Ermöglichung des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten.
- Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Nachverdichtung von bislang unbebauten Flächen im Siedlungsbereich.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch die Ermöglichung des Nebeneinanders von mehreren Generationen.
- Bereitstellung von Wohnbauland für einen Großteil der Bevölkerung, insbesondere für junge Familien, als Reaktion auf die Einwohnerentwicklung, den demografischen Wandel sowie zur Gegenwirkung auf eine potentielle Überalterung des Ortes.
- Ermöglichung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und von kostensparendem Bauen durch das Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Bauformen.

- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch das Vorsehen einer Stichstraße und Reduzierung der Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen Bereich als auch auf den privaten Grundstücken auf ein minimales Maß.
- Berücksichtigung und Erhalt vorhandener Kultur- und Sachgüter durch die Integration des vorhandenen Bildstocks an der Röser Straße in die Planung.
- Gestaltung des Ortsbildes durch die Sicherstellung einer intensiven Durchgrünung des Baugebietes durch die Anlage einer großzügigen privaten Grünfläche, welche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann, den Erhalt bestehender Grünstrukturen in den Grünflächen sowie auf Privatgrundstücken und durch die vorgesehenen Baumpflanzungen.
- Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien durch entsprechende Gebäudestellungen auf den geplanten Grundstücken.

4.3 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Infolge der zu erwartenden Nutzung wird das Plangebiet in seiner Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe sich nicht ansiedeln sollen.

Um die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sollen Tankstellen, welche starke Lärmimmissionen und hohes Verkehrsaufkommen hervorrufen können, in der Wohnsiedlung vermieden werden. Da das Plangebiet über Stichstraßen erschlossen wird, wäre die Ansiedlung einer Tankstelle aus verkehrstechnischer Sicht ungeeignet. Großflächige Gartenbaubetriebe würden die Dimension und dem gewünschten Charakter der Wohnsiedlung, der an die Umgebung des Plangebiets angepasst werden soll, überschreiten bzw. nicht entsprechen.

Neben dem Wohnen sind auch nicht störende gewerbliche Betriebe, wie z.B. Büronutzungen und Dienstleistungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Um die Einwohnerdichte im Plangebiet und das Verkehrsaufkommen im Plangebiet zu beschränken, wird die Anzahl der Wohnungen bei Einfamilienhäusern auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Hiermit wird darauf abgezielt, das Wohngebiet nur maßvoll zu verdichten. In Hinblick auf den demografischen Wandel wird den Bewohnern im Plangebiet damit ermöglicht, mit mehreren Generationen in einem Einzelhaus oder in einem Doppelhaus beieinander wohnen zu können.

Des Weiteren soll mit dieser Beschränkung auch erheblichen oder wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken entgegengewirkt werden. Mehrfamilienhäuser sind aufgrund einem (im Vergleich zu Einfamilienhäusern) höheren Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf im Plangebiet nicht gewünscht.

4.4 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung geregelt über Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO ist an die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets angelehnt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen sowie die Flächen für Garagen und Carports und der Flächenbegrenzung für Nebenanlagen/-gebäude in Verbindung mit der maximal zulässigen GRZ begrenzt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß

an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden / Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Um die Anzahl und Größe neu zu errichtender Gebäude zu regulieren, werden die Baugrenzen (Baufenster) flächenmäßig begrenzt.

4.5 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage

Hinsichtlich der Höhebegrenzung der baulichen Anlagen werden zusätzlich zu der Anzahl an Vollgeschossen maximale Höhen für die Wände und den First sowie die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) im Erdgeschoss festgelegt. Damit kann in Kombination mit maximalen Dachneigungen vermieden werden, dass benachbarte Wohnhäuser im Baugebiet sehr unterschiedlich hoch ausgebildet werden können und sich städtebaulich einfügen.

Die Höhenlage der OKF der Hauptgebäude bezieht sich auf die Fahrhahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) im Plangebiet. Damit sich die Hauptgebäude in das vorhandene Gelände einfügen werden zwei verschiedene Bezugspunkte für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Die vorgesehenen Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße im Plangebiet liegen etwas höher als die im Süden / Südwesten, weshalb hier der Bezugspunkt zur Bemessung der OKF auf 60 cm über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgelegt wird. Bei den vorgesehenen Grundstücken südlich der Erschließungsstraße sowie westlich des Wendehammers liegt der Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nur bei 30 m über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Die Wandhöhe von Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen und Carports bezieht sich dahingegen auf das natürliche vorhandene Gelände und kann so an die vorhandene Topografie angepasst werden.

4.6 Bauweise / Abstandsflächen

Um die offene und lockere Bebauungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets fortzuführen, werden eine offene Bauweise sowie Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50 m haben dürfen. Größere bzw. längere Baukörper, wie Häusergruppen sind aufgrund einer zu hohen Dichte nicht zulässig. Freistehende – nicht zusammenhängende Gebäude (Einzelhäuser und Doppelhäuser) lehnen sich baustrukturell an die vorhandene Bebauung im Umfeld an.

Die erforderlichen Abstandsflächen bei Errichtung der Gebäude sind gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

4.7 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen

Die Fläche für Nebengebäude / Nebenanlagen auf den einzelnen Grundstücken wird flächenmäßig und räumlich begrenzt, um die Anzahl zusätzlicher Gebäude auf dem Grundstück sowie die Versiegelung im Baugebiet auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken. Als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zählen beispielsweise Fahrradunterstellplatz, Müllunterstellplatz, Sitzpavillon sowie Anlagen für die Kleintierhaltung.

Die festgesetzte Höhe der Einfriedungen von 1,20 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche - hier der künftigen Erschließungsstraße und der Röser Straße - wurde gewählt, um eine angenehme Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum zu erzielen und keine abschirmende Wirkung der einzelnen Grundstücke zu erhalten.

Die Höhe der Einfriedungen zu benachbarten Grundstücken im und außerhalb des Plangebiets, zu öffentlichen Grünflächen, zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg richtet sich hingegen nach der Bayerischen Bauordnung.

Zur optischen Anpassung an bestehende Einfriedungen im direkten Umfeld des Plangebiets sind Einfriedungen aus Kunststoff, Mauerwerk und Sichtblenden ausgeschlossen. Diese gestalterischen Festsetzungen für die Einfriedungen (Höhenbeschränkung, Materialausschlüsse) gelten für sämtliche Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet.

4.8 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten

Garagen und Carports sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Zufahrten und Stellplätze können jedoch auch außerhalb dieser Flächen angeordnet werden. Um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Auf den Grundstücken ist jeweils eine Doppelgarage / Carport mit 6 m / 3 m Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, um die Fahrwege und somit die Erschließung möglichst gering zu halten. Der halböffentliche Raum vor der Garage kann bei Bedarf zusätzlich auch als Besucherstellplatz dienen.

Um ein kompaktes Gebäude (zur Bildung von Raumkanten) zu erhalten und die Anzahl der Einfahrten vom öffentlichen Straßenraum zu beschränken können Garagen mit benachbarten Garagen zusammengebaut werden.

Um weiterhin die Versiegelung im Baugebiet zu minimieren, müssen die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten und zusätzliche Stellplätze, wasserdurchlässig ausgeführt werden. Außerdem wird hiermit die Menge des abzuleitenden unverschmutzten Wassers minimiert.

4.9 Verkehrserschließung

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr zwischen „Röser Straße“ und der Straße „Zum Steinbachwald“, erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über eine Stichstraße von der Röser Straße her. Wendemöglichkeit besteht am Ende der Stichstraße über einen für Müll- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendehammer mit einem Durchmesser von 20 m. Da in der Stichstraße lediglich Quell- und Zielverkehr verkehren soll, wird für diese neue Erschließungsstraße eine Breite von 5 m vorgesehen.

Eine Fuß- und Radweganbindung vom Wendehammer aus zur Straße „Zum Steinbachwald“ ermöglicht Fußgängern und Radfahrern ein Durchqueren des Plangebiets und den direkten Zugang in die freie Landschaft, westlich des Plangebiets. Des Weiteren besteht über den geplanten Fuß- und Radweg Anschluss an den bestehenden Radweg auf der östlichen Seite der Straße „Zum Steinbachwald“. Hierüber besteht wiederum Anbindung an das Sportgelände im Norden des Siedlungsbereichs von Rauenzell.

Zwei öffentliche Stellplätze an der südlichen Straßenseite der Erschließungsstraße im Plangebiet sind für Besucher vorgesehen.

Planung und Bauausführung von Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen entlang der Kreisstraße AN 55 sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu erfolgen.

4.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung dieses Gebiets mit Energie, Wasser und Abwasser sowie Telekommunikation sind neu zu verlegen. Sie können durch Verlängerungen an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden. Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Ansbach gewährleistet.

Die Entwässerung des Baugebiets soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird entweder in den Schmutzwasserkanal im westlich des Baugebiets gelegenen Weidenweg oder in den Mischwasserkanal im parallel zur Staatsstraße verlaufenden Radweg eingeleitet.

Aufgrund der Erkenntnisse aus benachbarten Bauvorhaben (u.a. B-Plan Nr. 6 „Weidenweg“ / Rauenzell) ist eine gezielte Versickerung der Oberflächenwässer wegen der anstehenden tonigen Gesteinsschichten und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Das Oberflächenwasser soll daher über Regenwasserkanäle in den Erschließungsstraßen im Geltungsbereich gesammelt, vom Wendehammer aus im geplanten Fuß- und Radweg dem vorhandenen Regenwasserkanalsystem im Baugebiet Weidenweg zugeführt (Anschluss-Schacht östlich der Staatsstraße bereits vorhanden) und vor Einleitung in den Schreinerermühlbach in dem Regenrückhaltebecken am westlichen Rand des Baugebiets Weidenweg gepuffert werden. Falls erforderlich, kann dieses Erdbecken vergrößert werden, um das für die 9 Bauplätze im vorliegenden B-Plan erforderliche zusätzliche Puffervolumen bereitstellen. Ein Antrag auf entsprechende Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu stellen.

Die Vorgaben des § 55 WHG werden somit eingehalten.

Im Plangebiet können hohe Grundwasserstände (ca. 1 m unter GOK) auftreten. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Sämtliche Versorgungsträger sind bei öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

4.11 Ortsgestalt

Die Anordnung der vorgesehenen Haupt- bzw. Wohngebäude im Plangebiet lehnt sich an die Ausrichtung der bestehenden Gebäude in deren direkten Umgebung an und wurde im Plangebiet aufgenommen.

Für eine gute Besonnung und Belichtung der Wohngebäude sind diese überwiegend südausgerichtet vorgesehen. Dies hat weiterhin den Vorteil, dass auf den Dächern der Gebäude im Plangebiet PV-Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien angebracht werden können. PV-Anlagen sind aus gestalterischen Gründen in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

Neben dem Satteldach werden im Plangebiet auch Walm- und Pultdächer zugelassen. Hiermit wird grundsätzlich ermöglicht, die künftige Bebauung an die vorherrschende Dachform (Satteldach) anpassen zu können. Mit Ermöglichung von Walmdächern und Pultdächern wird der individuelle Gestaltungsspielraum der Bauherren erweitert. Die Wand- und Firsthöhen sowie Dachneigungen von Sattel-, Walm- und Pultdächern sind so aufeinander abgestimmt, dass sich die Höhenentwicklung der Gebäude nicht zu sehr unterscheiden.

Die festgesetzten Dachformen für Carports, Garagen sowie Anbauten, Quer- und Längsbauten und Zwerchhäuser ermöglichen ein Angleichen an die Dachform der Hauptgebäude, womit ein einheitliches Gesamtbild angestrebt wird.

Die alternative Ausführung von Dächern als begrüntes Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach ermöglicht Niederschlagswasser zu drosseln und zu versickern. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen werden weiterhin Kühleffekte hervorgerufen und nachteilige Auswirkungen auf das Klima gemindert.

Aufgrund ihrer beschränkten Größe sind keine spezifischen Dachformen für als Gebäude gefasste Nebenanlagen / Nebengebäude geregelt.

Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind zu verputzen, um diese gestalterisch an den Bestand anzulehnen. Um weitere Gestaltungselemente zu ermöglichen sind auch Holzverschalungen für die Fassadengestaltung zulässig.

Sämtliche gestalterische Regelungen zu Dachfarbe, Dachmaterial, Dachgauben, Einfriedungen, an das Haupthaus angebaute Garagen, freistehende Garagen und Carports sowie der Ausschluss von Dacheinschnitten zielen darauf ab ein einheitliches Ortsbild zu erhalten, welches sich an die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebiets anlehnt.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten sind grenzständige (an der Grundstücksgrenze angebaute) Nebenanlagen / Nebengebäude, Garagen und Carports mit einer maximalen Wandhöhe von 3,00 m über dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) zu errichten.

Die Regelungen zu eingeschossigen Anbauten und zweigeschossigen Quer- und Längsbauten sind so gewählt, dass diese im Vergleich zum Hauptgebäude nur untergeordnet errichtet werden. Dies bedeutet, dass Anbauten nur eine Gesamtbreite von maximal der Hälfte einer Hausseite (an der sie angebaut werden) umfassen dürfen. Die Bestimmungen zu Zwerchhäusern sind erforderlich, um die Proportion des Zwerchhauses zum Hauptgebäude zu definieren.

Bei Ausnahmen und Befreiungen von Gebäuden entlang der der AN55 ist das Staatliche Bauamt erneut zu beteiligen.

4.12 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der gering bewegten Topographie im Plangebiet und der Berücksichtigung der umgebenden Bebauung sowie der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Sie sind gemäß den textlichen Festsetzungen bis zu einer Höhe von maximal einem Meter im Verhältnis zum vorhandenen Gelände zulässig. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen werden aufgrund ihrer negativ ortsbildprägenden Wirkung ebenfalls auf eine maximale Höhe begrenzt. Höhenversprünge sollten grundsätzlich durch Böschungen abgefangen werden.

4.13 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die im Planblatt eingezeichneten Sichtdreiecke gemäß Art. 26 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) sind aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen erforderlich, um ausreichende Sichtverhältnisse beim Ein- und Ausfahren am Knotenpunkt Röser Straße / Erschließungsstraße ins Plangebiet zu gewährleisten und von sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten. Bepflanzungen und Gehölze innerhalb des Sichtdreiecks sind deshalb nur bis zu einer Höhe von 0,8 m möglich. Weiterhin sind Bäume in diesem Bereich auf 2,5 m aufzuasten.

Mit diesen Bestimmungen kann ein sicheres Ein- und Ausfahren in die Erschließungsstraße (mit freier Sicht) gewährleistet werden.

Innerhalb der im Planblatt festgesetzten Bauverbotszone (Anbauverbotszone) im 3 m Abstand zur Fahrbahn der Kreisstraße AN 55 sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen unzulässig. Bereits vorhandene bauliche Anlagen, Kanäle und Anpflanzungen haben jedoch Bestandschutz.

4.14 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet befindet sich östlich der St2249 und westlich der Kreisstraße AN55. Da von diesen beiden Straßen Immissionen auf das Plangebiet einwirken wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die schallimmissionstechnischen Einwirkungen des Verkehrslärms auf das neu auszuweisende Allgemeine Wohngebiet untersucht. Diesbezüglich wurde vom Sachverständigen Büros W. Tasch, aus Würzburg ein Schallimmissionsgutachten (18-084-01 - 04.02.2019) erstellt.

Die Berechnungen des Verkehrslärms haben ergeben, dass nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die gemäß DIN 18005 „Schallschutz in der Bauleitplanung“ anzustrebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Am Tag werden nahezu im gesamten Geltungsbereich die WA-Orientierungswert ORW Tag / ORW Nacht 55 dB(A) / 45 dB(A) eingehalten. Lediglich an den Fassaden, die direkt der Röser Straße zugewandt sind, werden der Tagesorientierungswert um 1 dB und nächtliche Orientierungswert um 2 dB überschritten. Da an dieser Straße aus städtebaulicher Sicht Schallschutzwälle und -wände nicht vertretbar sind, können diese Überschreitungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht reduziert werden.

Im Zuge der Bauleitplanung sind bei derartig geringen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet nicht vorrangig aktive Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse vorzusehen. Im Inneren von Gebäuden sind deshalb gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Schutz gegen Außenlärm (hier DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) sicherzustellen und auf Baugenehmigungsebene nachzuweisen. Dies ist in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Zu Sicherstellung der hygienischen Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern während der Nacht sind in Räumen direkt an der Röser Straße schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu empfehlen.

Aufgrund der geplanten Nutzung (Wohngebiet) und dem Ausschluss von lärmträchtigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind vom Wohngebiet ausgehend keine negativen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld zu erwarten.

Geruch

Gelegentlich auftretende Geruchsbelastungen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden. Bei einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der nächstgelegenen Anbauflächen, westlich des Wohngebiets Weidenweg (westlich der Straße „Zum Steinbachwald“) sind jedoch keine Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung zu erwarten.

4.15 Altlasten

Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumfangs - keine Informationen über Altlasten bzw. einer schädlichen Bodenveränderung vor. Auf das LfU- Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ wird hingewiesen.

4.16 Grünflächen und Grünordnung

Hauptziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die intensive Durchgrünung des Straßenraumes sowie der Baugrundstücke. Hierzu sind Pflanzbindungen und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher in den Baugrundstücken sowie entlang der Erschließungsstraße und innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen festgesetzt. Die bestehenden Bäume und Sträucher sowie der Bildstock in der öffentlichen Grünfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sind zu erhalten. Ggf. sind Baumschutzmaßnahmen hier während der Bauzeit durchzuführen. Weiterhin sind die Obstwiese und Hecken in der privaten Grünfläche im Norden und zwei Obstbäume im Süden des Plangebietes zu erhalten. Die geplante private Grünfläche im Norden soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (Grünland, Obstwiese). Die geplante öffentliche Grünfläche entlang des geplanten Fuß- und Radweges im Nordwesten des Geltungsbereiches ist als Landschaftsrasen anzulegen. Neben gestalterischen Aspekten hat dieser Streifen auch die Funktion als Wurzelschutzbereich für die nördlich gelegenen, bestehenden Gehölze (Hecke und Obstbäume).

Pflanzen(vorschlags)liste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

Straßenbäume (Wuchsklasse II) für Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße innerhalb der Baugrundstücke:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastra	Holzbirne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Für alle übrigen Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke:

Wuchsklasse I (> 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde

Tilia platyphyllos
Quercus petrea
Quercus robur

Sommerlinde
Traubeneiche
Stieleiche

Wuchsklasse II (10-20 m)

Acer campestre
Carpinus betulus
Cydonia oblonga
Malus sylvestris
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus spec.
Pyrus pyraeaster
Pyrus communis
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis

Feld-Ahorn
Hainbuche
Echte Quitte
Holzapfel
Kultur-Apfel
Vogel-Kirsche
Pflaume
diverse Kirschen in Sorten
Holzbirne
Kultur-Birne
Sal-Weide
Mehlbeere
Eberesche
Speierling
Elsbeere

Zur Sicherstellung einer schnellen Entwicklung des angestrebten Pflanzbildes werden Qualitäten und Mindestgrößen der zu pflanzenden Gehölze textlich festgesetzt.

4.17 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichsflächen werden demzufolge nicht erforderlich.

4.18 Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird ist hier keine Umweltprüfung erforderlich.

5 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche	m²	%
Allgemeines Wohngebiet	6.442,0	57,2
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	699,5	6,2
mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	170,8	1,5
mit der Zweckbestimmung Parkplatz	30,6	0,3
Öffentliche Grünfläche	489,8	4,3
Private Grünfläche	3437,4	30,5
Gesamtfläche Geltungsbereich	11.270,1	100,0

Nürnberg, 13.03.2019

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt,

Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. Sebastian Klebe; Dipl.-Ing. (FH) Fabian Uhl
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herrieden