

A.) Präambel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - 2. Änderung zum B-Plan Nr. 27 „Am Stadtweiher“
Für die Erweiterung des „Wohnpark am Weiher“ vorgesehene Grundstücksfläche Fl. Nr. 1313/2 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 „Am Stadtweiher“ als Gemeinbedarfsfläche für die Stadt vorbehalten.

B.) Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Stadtweiher“. Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1313/1 und 1313/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 561/2 und 1313/36 (Gehwegbegleitender Grünstreifen) und hat damit eine Fläche von ca. 7.800 qm.

Planungsstatistik, Gebietsgröße und Flächenanteile
Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.800 qm. Das Gebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen: ca. 7.437 qm Wohnbaufläche (Netto) ca. 363 qm öffentliche Grünfläche

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
s. Nr. 3.1.2 + 3.1.5 B-Plan Nr. 27
Das Gebiet des Änderungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung neu festgesetzt.

2.2 Bauweise
Im gesamten Änderungsbereich gilt die abweichende Bauweise. Eine Überschreitung der Gebäudelänge > 50 m ist ohne Beschränkung zulässig.

2.2.1 Anzahl der Geschosse
Im gesamten Plangebiet (Änderungsbereich) sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

2.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Gelände und das neue Gelände darzustellen.

2.2.3 Abstandsflächen
s. Nr. 3.1.3 B-Plan Nr. 27
a) Für den Gebäudebestand ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus der max. möglichen Gebäudehöhe, der GRZ, der GFZ sowie den Abstandsflächen nach BayBO.

2.3 Garagen und Stellplätze
a) Für die im Änderungsbereich zulässigen Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.
b) Auf den im Plan mit „GA“ innerhalb der rot strichlierten Linien bezeichneten Flächen für Garagen sind sowohl Carports als auch offene Stellplätze zulässig.

2.4 Ver- und Entsorgung
Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind bereits im Straßenraum vorhanden.
Die Strom- und Wasserversorgung wird durch das Kommunalunternehmen der Stadt Leutershausen (Stadtwerke) sichergestellt.

2.4.2 Müll
a) Die bestehende Erschließungsstraße ist so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden kann.
b) Die Restmüll- und Wertstoffbehälter sind in die Hauptgebäude, in Nebengebäude oder Einfriedungen zu integrieren.

2.4.3 Niederschlagswasser/Entwässerung
2.4.3.1 Abwasserentsorgung
Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Abwasser kann über den bereits in der Straße mit der Fl. Nr. 561/2 bestehenden Freispiegelkanal DN 600 der Kläranlage Leutershausen zugeführt werden.

2.4.3.2 Niederschlagswasser
Das auf der Grundstücksfläche anfallende unverschmutzte Regenwasser von Dach- und Hofflächen soll ortsnah versickern. Nachbarliche Grundstücke und Bauwerke dürfen dabei in ihrer Nutzung und Funktionsfähigkeit nicht eingeschränkt werden.

2.5 Anschluss an natürliches Gelände - Höhenlage der Gebäude
Das Bestandsgebäude des Wohnparks gibt die Höhenlage für den Anbau vor.

2.5.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung
Die Planierung der Freiflächen muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht. Stützmauern zur Höhenabstufung des Geländes sind bis zu einer maximalen Einzeihöhe von 1,50 m zulässig.

2.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/ Vorsorgepflicht Wasserhaushalt
s. Nr. 3.2 B-Plan Nr. 27
1. Das Ableiten von abtötenden Mitteln wie Öl und Pestizide, auch in verdünnter Form, insbesondere in oberflächennahe Entwässerungssysteme, ist verboten.

2.7 Denkmalschutz
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
a) Bestandsgebäude: Satteldach, Dachneigung 18°-22°; max. Wandhöhe 441,50 ü. NN
b) Erweiterungsbau: Flachdach, 0°-5°; max. Wandhöhe 442,50 NN (OK Attika)

3.2 Eindeckung
a) Bestandsgebäude: Dachdeckungsmaterial mit Dachsteinen rot/ naturrot; negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
b) Erweiterungsbau: Flachdach, bekieselt.
c) Aus Gewässerschutzgründen sind Bedachungen aus Grund- und Oberflächenwasser gefährdendem Metall unzulässig.

3.3 Einfriedungen
s. Nr. 4.1.1 B-Plan Nr. 27
Sockel und Mauern sind nicht erlaubt. Die Grundstücke können, sofern im Plan nichts anderes vermerkt ist, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.

4. Grünordnung

4.1 Öffentliche Grünflächen - siehe Nr. 4.2 B-Plan Nr. 27
Das straßenbegleitende Grün mit einer Mindestbreite von 2,0 m dient der Funktion der Oberflächenentwässerung, Versickerung und der Begrünung. Parken ist nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig (verkehrsbenutzter Bereich). Eine geschlossene Pflanzung aus Bodendeckern ist nicht zulässig.

4.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB) siehe Nr. 4.1 + 4.2.2 B-Plan Nr. 27
Auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäumchen 3. Wuchsordnung (bis 10 m) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Bepflanzung eignen sich folgende Baumarten:
Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche) Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus aria (Mehlbeere) Malus sylvestris (Holz-Äpfel)
Pyrus communis (Holz-Birne) Weitere Obstbäume in Sorten.

4.3 nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
(Art. 7 BayBO) s. Nr. 3.2 B-Plan Nr. 27
Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

(Textpassagen in blauer Farbe: abweichend / ergänzend gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen)

C.) Hinweise

1. Verfahren nach § 13 a BauGB
Die Planaufstellung/ Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB. Eine förmliche Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich.

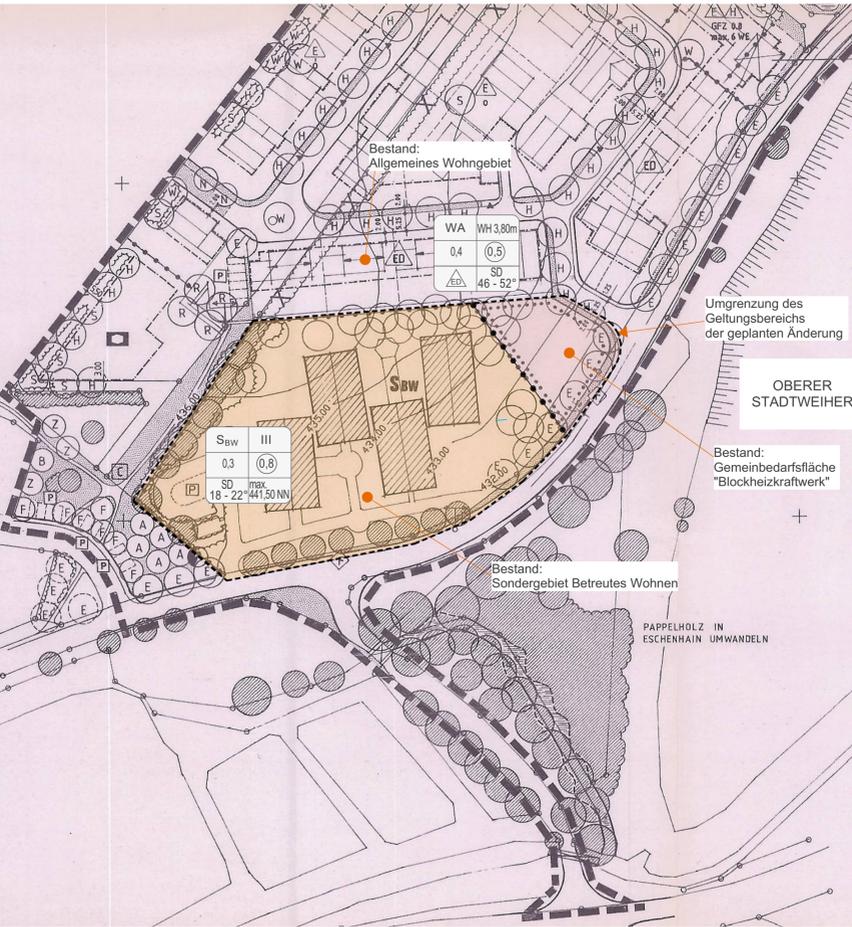
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Stadtweiher“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Er dient dazu, einem konkreten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

3. Regenerative Energien
Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von regenerativen Energien (Solarenergie) sowie das Anbringen einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage sind erwünscht.

4. Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz
Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und das Schließen einer Baulücke eine Neubaumaßnahme geschaffen werden. Dies ist mit einem Eingriff in die vorhandene, bereits als Bauland ausgewiesene Fläche, verbunden.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist
4. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist



Planungsrechtliche Festsetzungen - Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung: 0,4 Grundflächenzahl, 1,2 Geschossflächenzahl, III Drei Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenze: a abweichende Bauweise
Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsflächen, Versickerung: Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, geplante Grundstückseinfahrt, festgesetzte Straßenhöhe, etc.
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Anpflanzung von Bäumen mit Standortbindung, Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung, vorhandener Baum
Sonstige Planzeichen: Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports oder Stellplätze, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, etc.
Örtliche Bauvorschriften: SD Satteldach, FD Flachdach
Nachrichtliche Übernahme: bestehende Flurgrenzen, Flurgrenzen aufzuheben
Hinweise: 1532 Flurstücksnummer, 10 Gebäudebestand, Hausnummer, Vorschlag Gebäudestellung, Zufahrten, Wege und Stellplätze auf privaten Grundstücken, geplantes Gebäude



Verfahrensvermerke

- 1. Der Rat der Stadt Leutershausen hat in seiner Sitzung vom 14.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Am Stadtweiher" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2021ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Rat der Stadt Leutershausen hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Leutershausen, den ..... Markus Liebig, 1. Bürgermeister (Siegel)
Ausgefertigt
Leutershausen, den ..... Markus Liebig, 1. Bürgermeister (Siegel)

Bekanntmachungsvermerk

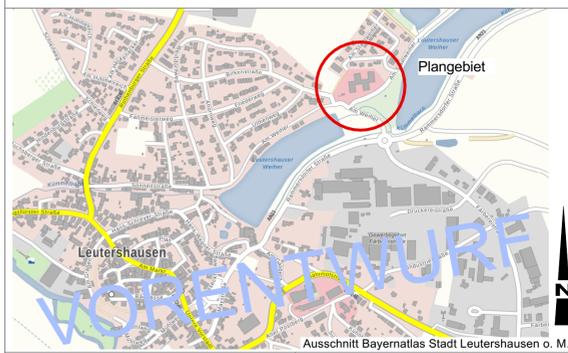
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft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

Leutershausen, den ..... Markus Liebig, 1. Bürgermeister (Siegel)



Stadt Leutershausen
91578 Leutershausen
Landkreis Ansbach
Logo of Stadt Leutershausen

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 27 "Am Stadtweiher" für das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche im Süden der bestehenden Wohnbebauung in ein Allgemeines Wohngebiet für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage "Wohnpark am Weiher" als vorhabenbezogenen Bebauungsplan.



Planstand vom 10.03.2021 - Vorentwurf
Verfahren nach § 13a BauGB i. V. mit § 12 BauGB - vorhabenbezogener B-Plan

Bebauungsplan im Maßstab 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Planfertigung: Beil Baugesellschaft mbH
Stadt Leutershausen
Chemnitzter Straße 21, 91564 Neuedtelsau
Markt 1 - 3, 91578 Leutershausen
27.04.2021 gez. N. Drießlein
Plan Nr. 2-00 Vorentwurf Bebauungsplan
Druck: 11.05.2021

1532\_Ausschnitt\_Bebauungsplan\_27\_Am\_Stadweiher\_2021\_05\_10\_1:500.dwg
27.04.2021 10:00:00
Planungs34\_20102\_102\_WA\_A224.dwg