

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. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage und eine geordnete Bebauung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Stadtweiher“ im Bereich der Flurstücke 1313/1 und 1313/2 erforderlich.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Festsetzungen in der Fassung vom ..... 2021, sowie der Begründung vom .....

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** (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)  
s. Nr. 3.1.2 + 3.1.5 B-Plan Nr. 27  
Das Gebiet des Änderungsbereiches wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne der Baunutzungsverordnung neu festgesetzt.  
Auch nicht ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Als höchst zulässiges Maß für die baulichen Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die max. Gebäudehöhe festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Anzahl der Geschosse sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

**2.2 Bauweise** (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)  
Im gesamten Änderungsbereich gilt die **abweichende Bauweise**. Eine Überschreitung der Gebäudelänge > 50 m ist ohne Beschränkung zulässig. Die Erweiterung erfolgt ohne seitlichen Grenzabstand als Anbau an den Bestand.

**2.2.1 Anzahl der Geschosse** (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
s. Nr. 3.1.2 B-Plan Nr. 27  
Im gesamten Plangebiet (Änderungsbereich) sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

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

**2.2.3 Abstandsflächen** (§ 9 (1) Ziff. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)  
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.  
b) Für die Erweiterung sind die überbaubaren Grundstücksflächen und Abstände zur Nachbarbebauung im Lageplan durch Baulinien festgesetzt. Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen sind anzuwenden.

**2.3 Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)  
s. Nr. 3.1.7 + 3.2 B-Plan Nr. 27  
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. Die im Plan vorgesehenen Bereiche sind einzuhalten.  
c) Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Wege geleitet werden.  
d) Die bereits errichteten Stellplätze und Zufahrten für das Bestandsgebäude genießen bezüglich ihrer Anzahl und Beschaffenheit Bestandsschutz.

**2.4 Ver- und Entsorgung** (§9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB)  
**2.4.1 Leitungen**  
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. Der Überlauf ist in die dafür vorgesehenen Flächen zu leiten.  
Überschüssiges Regenwasser wird vor Ort bereits in offenen straßenbegleitenden Gräben gesammelt und dem Stadtweiher zugeführt.

**2.5 Anschluss an natürliche 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 Einzeilhöhe von 1,50 m zulässig.  
Für den Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist ein Geländeprofil, welches in die Ansichten mit eingearbeitet werden kann, vorzulegen. Es ist in allen Ansichten das best. Gelände und das neue Gelände darzustellen.

**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. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.  
3. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Lagern, Abfüllen, oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

**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** s. Nr. 3.1.5 und 3.1.6 B-Plan Nr. 27  
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** s. Nr. 3.1.6 B-Plan Nr. 27  
a) Bestand: Dacheindeckungsmaterial mit Dachsteinen rot/ naturrot; negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.  
b) Erweiterung: Flachdach, bekies.  
c) Aus Gewässerschutzgründen sind Bedachungen aus Grund- und Oberflächenwasser gefährdendem Metall unzulässig.  
d) Das Anbringen von Solaranlagen (Warmwasser- oder Photovoltaikanlagen) auf dem Flachdach über dem 2. Obergeschoss ist zulässig, jedoch sind die Module mind. 1 m von der Innenkante der Attika zurückzusetzen. Sie dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten.

**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.  
Ist eine Abgrenzung zur Straße gewünscht, so sind Zäune mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

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 (verkehrsberuhigter 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 Laubb Baum 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. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. § 4C BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Auf den Nachweis von Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a (3) BauGB kann verzichtet werden.

**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. Die weiteren Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

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

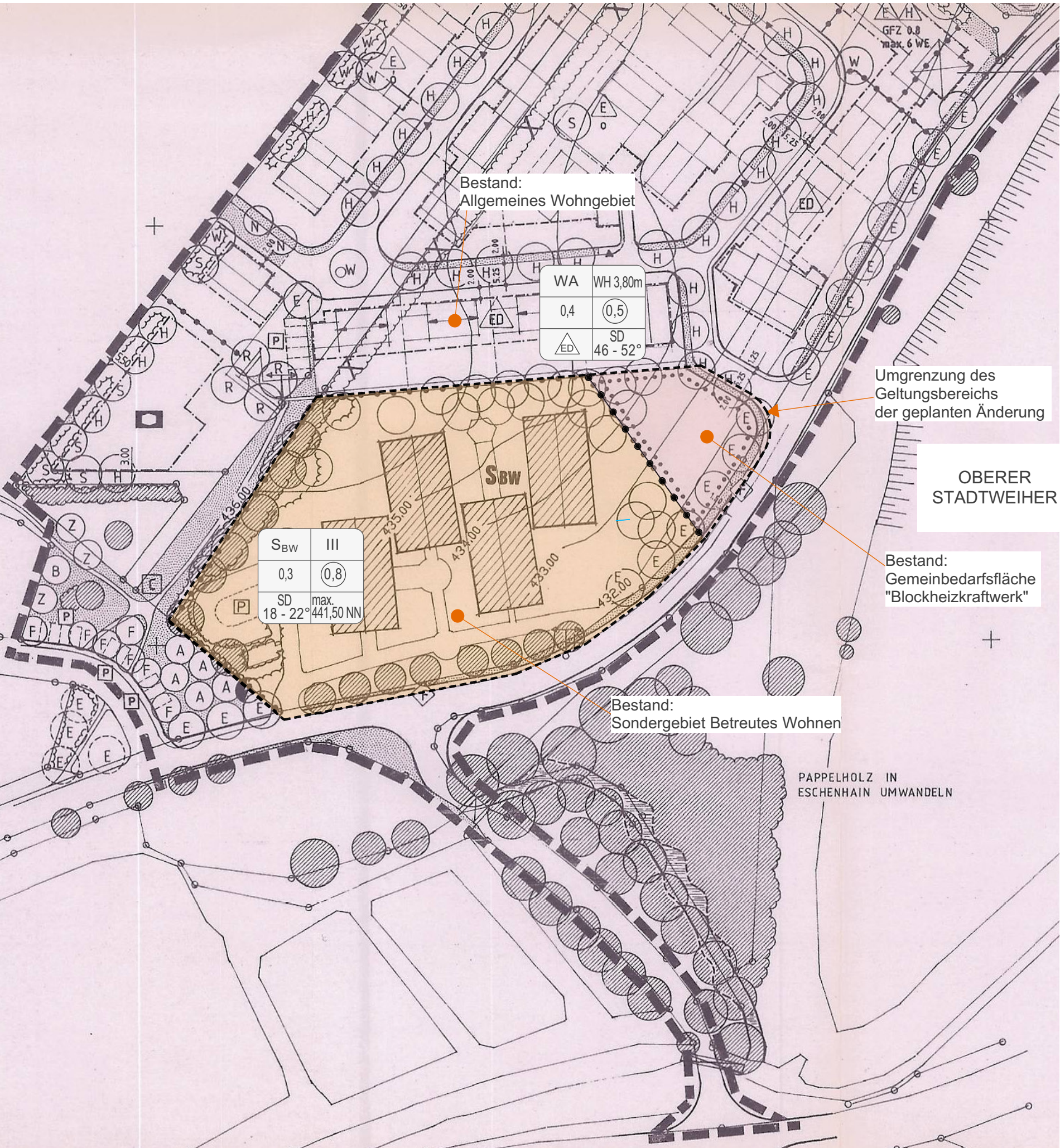
**4. Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz**  
Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und das Schließen einer Baulücke eine Neubaumaßnahme geschaffen werden. Dies ist mit einem Eingriff in die vorhandene, bereits als Bauland ausgewiesene Fläche, verbunden. Da das Baugrundstück aber in unmittelbarer Nähe zum Weiher liegt und in den letzten Jahren nur extensiv bewirtschaftet wurde (2-3 Mahdvorgänge/ Jahr) ist insbesondere das Vorkommen zu schützender Arten im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtliche Prüfung - saP“ zu untersuchen. Das Ergebnis der saP wurde als Anlage zur Begründung mit aufgenommen und bewertet. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderten Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.  
V1: Verzicht auf Bauarbeiten während der Dämmerungs- nd Nachtzeiten zwischen April und Oktober.  
V2: Beleuchtung nur mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel nur auf den Boden, Beschränkung der Leuchtzeiten.  
V3: Vermeidung von Strukturen mit Fallwirkung.  
V4: Verringerung der Barrierewirkung (Sockel von Einfriedungen unterbrechen).  
V5: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelfrden Fassadenflächen.  
V6: Baubeginn nicht in der Brutzeit von Mauersegler und Mehlschwalbe (Mai bis September), alternativ Vergrämung ab Ende April bis September.  
V7: Integration von Mauerseglerkästen und Mehlschwalbenestern in Gebäude.

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. Planzeichenvordnung 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



Systemschnitt - Gebäudebestand und geplante Bebauung, o. M.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.27 "Am Stadtweiher" M 1 : 1000  
Planstand 20.05.1998, nachrichtliche Übernahme



Bebauungsplan - Ausschnitt des Änderungsbereichs  
M 1 : 500

Verfahrensvermerke

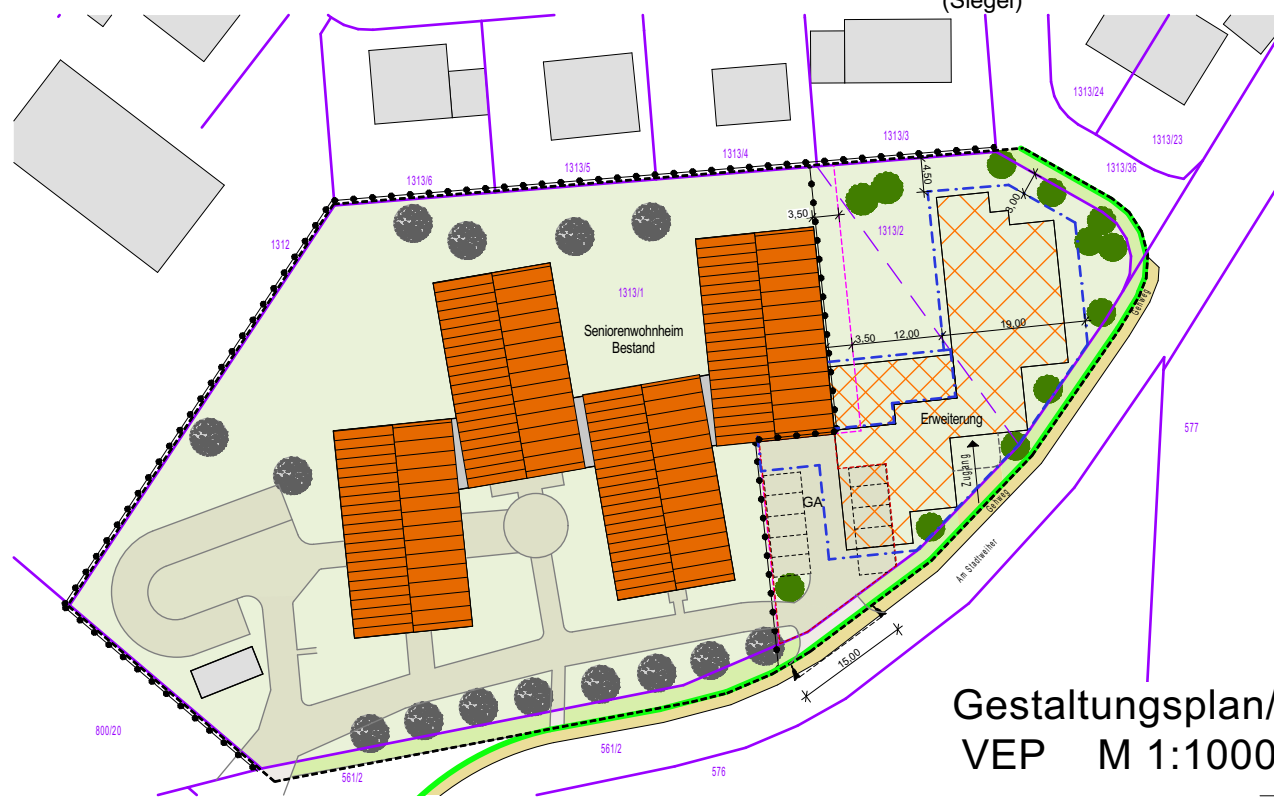
- Der Rat der Stadt Leutershausen hat in seiner Sitzung vom 14.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Am Stadtweiher" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2021ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 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 Liebich, 1. Bürgermeister (Siegel)  
Ausgefertigt  
Leutershausen, den .....  
Markus Liebich, 1. Bürgermeister (Siegel)

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Liebich, 1. Bürgermeister (Siegel)



Gestaltungsplan/  
VEP M 1:1000

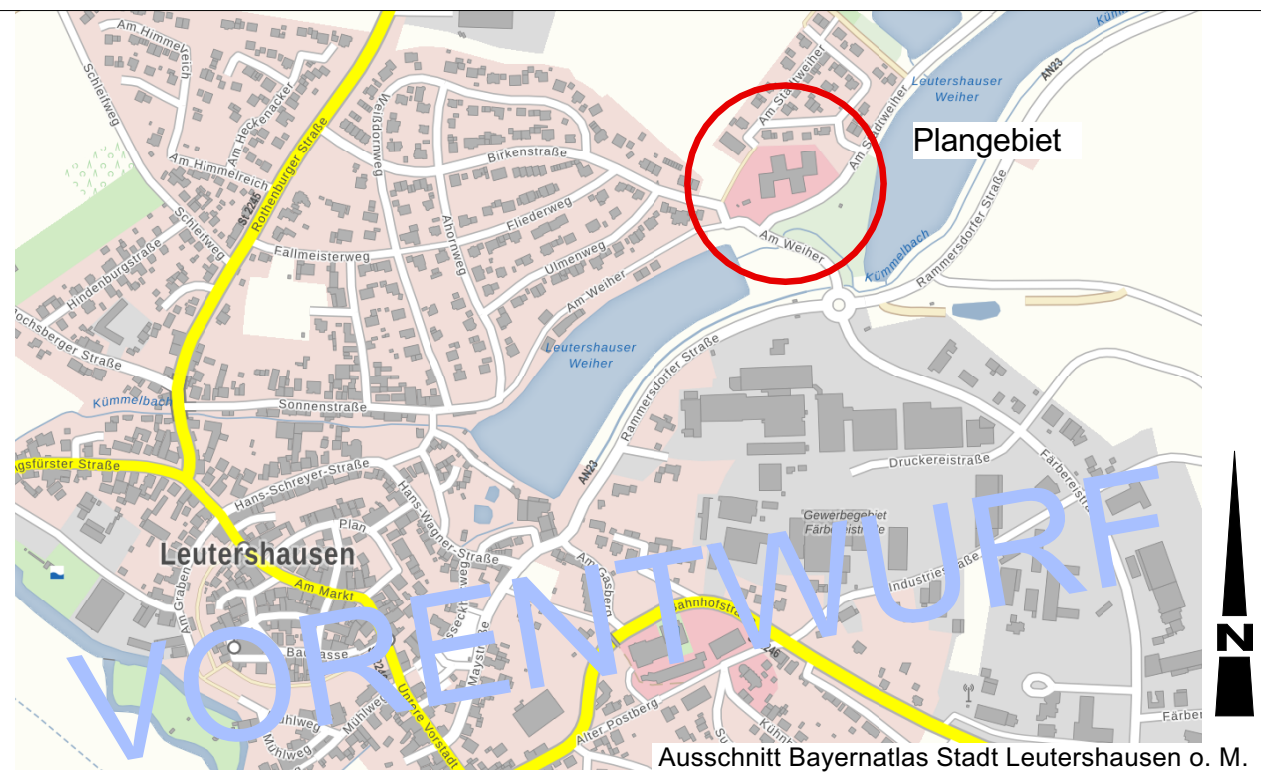
Stadt Leutershausen



91578 Leutershausen  
Landkreis Ansbach

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
Chemnitzler Straße 21, 91564 Neuendettelsau 27.04.2021 gez. N. Drießlein	Markt 1 - 3, 91578 Leutershausen Plan Nr. 2-00 Vorentwurf Bebauungsplan Druck: 11.05.2021