



# Stadt Wolframs - Eschenbach

Lkr. Ansbach

## Sanierungsbebauungsplan Nr. 18 "Adelmannsdorfer Straße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



### Satzung

ENTWURF / Stand: 02.05.2024

Entwurfsverfasser:

Prof. Dipl.-Ing. Architekt Johannes Geisenhof  
Landschaftsarchitektin M.Sc. Bettina Geisenhof

**Gruppe DASS**

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## **PRÄAMBEL**

Die Stadt Wolframs – Eschenbach erlässt aufgrund

der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F, der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

### **Sanierungsbebauungsplan**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

### **„Adelmannsdorfer Straße“**

als Satzung.

Der Sanierungsbebauungsplan „Adelmannsdorfer Straße“ besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, in der Fassung vom 02.05.2024

Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplanes „Adelmannsdorfer Straße“ erstreckt sich auf folgende Flurstücke: 172/3, 172/5, 172/6, 174/1 (tw.), 174/2, 174/3, 174/4, 174/7, 174/8, 174/9, 346, 347 (tw.), 348, 349, 350, 351, 352,353, 354, 355, 438, 439/3, 456/1, 457 (tw.), 582 (tw.) ,583, 584, 585, 585/1, 586/1, 586/2, 587, 587/1, 588, 589, 589/0 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

Die Größe des Geltungsbereichs des Sanierungsbebauungsplanes „Adelmannsdorfer Straße“ beträgt insgesamt ca. 3,84 ha.

Ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen gelten folgende textliche Festsetzungen:

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- Einfamilienhäuser: max. 2 Wohnungen je Gebäude
- Mehrfamilienhäuser: max. 4 Wohnungen je Gebäude

### 2.2. Bauweise nach § 22 BauNVO

Es gilt nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise.

### 2.3. Grundfläche – Geschossfläche

Bei Einfamilienhäusern und Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung gilt als Höchstgrenze für die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude eine Grundfläche (GR) von 160 m<sup>2</sup> und für Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO eine Grundfläche (GR) von 60 m<sup>2</sup>.

Bei Mehrfamiliengebäuden beträgt die maximal zulässige Grundfläche (GR) 260 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude und für Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO eine Grundfläche (GR) von 90 m<sup>2</sup>.

Für die Gewerbefläche FlNr. 354 und 355 Gemarkung Wolframs – Eschenbach gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

### 2.4. Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende Höhen sind zulässig:

#### 2.4.1. **Teilgebiet A, Dr. Johann-Baptist-Kurz-Platz, südliche Adelmannsdorfer Straße, Seitenstraße**

Typ I: eingeschossig

- Vollgeschosse II = I+D
- Wandhöhe traufseitig: max. 4,0 m
- Dachneigung: 40° - 50°
- Gesamthöhe: max. 10,00 m



Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

## 2.4.2. Teilgebiet B, nördliche Adelmannsdorfer Straße

Typ I: eingeschossig

- Vollgeschosse II = I+D
- Wandhöhe traufseitig: max. 4,0 m
- Dachneigung: 40° - 50°
- Gesamthöhe: max. 10,00 m

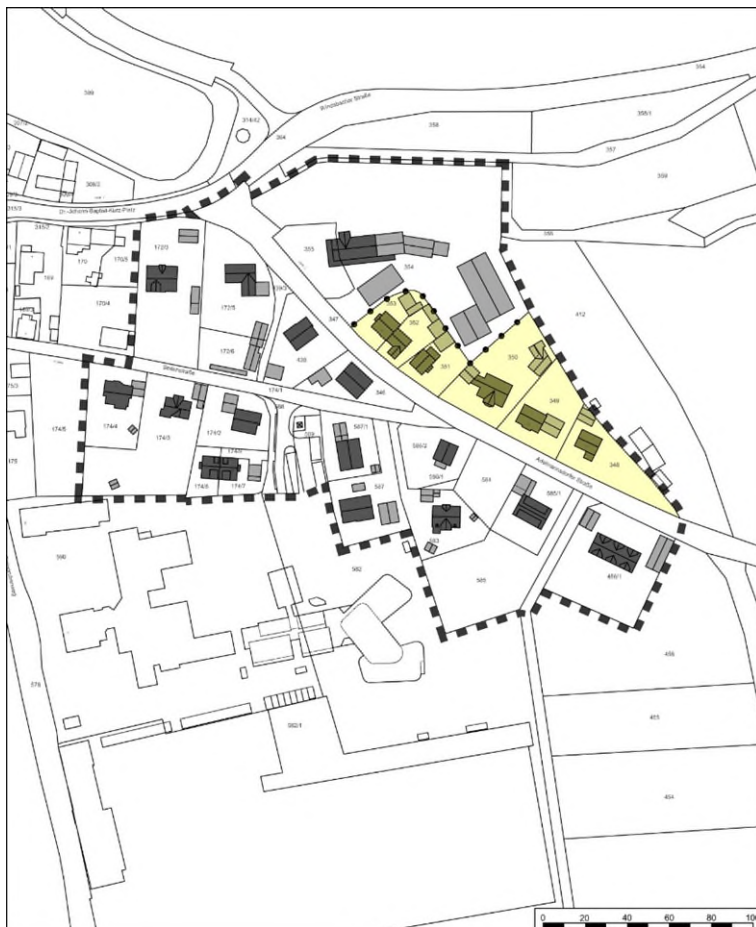
Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit II muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

und

Typ II: zweigeschossig

- Vollgeschosse III = II+D
- Wandhöhe traufseitig: max. 7,0 m
- Dachneigung: 40° - 50°
- Gesamthöhe: max. 12,50 m

Bei Gebäuden mit einer Geschossigkeit III muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.



## 2.5. Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist die Oberkante Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG). Diese darf maximal 35 cm über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Hauptgebäude sind bis zu einer Höhe von 25 cm über Straßenoberkante/ über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, etc.).

## 3. Abstände, Abstandsfläche

### 3.1. Abstände zu Straßen

Der Mindestabstand der neu errichteten Hauptgebäude zu den vorhandenen Straßen ist 2,50 m.

### 3.2. Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H bzw. mindestens 3,00 m. Im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

## 4. Garagen, Carports, Stellplätze

### 4.1. Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Bei Garagen sind mind. 5,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, bei Carports und Stellplätzen kann der Abstand auf 0,50 m reduziert werden.

### 4.2. Bauweise

Private Stellplätze und Zufahrten zu den Grundstücken sollen nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen etc.).

### 4.3. Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit < 60 m<sup>2</sup> sind 1 Stellplatz herzustellen. Pro Wohneinheit > 60 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Der erforderliche Stauraum vor einer Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

## 5. Gestaltungsfestsetzungen

### 5.1. Grundgestaltung des Baukörpers

Es sind klare, einfache Baukörper zu errichten. Wintergärten und sonstige Anbauten sind in die Gestaltung des Hauptbaukörpers einzubeziehen.

### 5.2. Ausbildung des Daches

#### 5.2.1. Dachformen und Neigungen

Es sind nur Satteldächer, d.h. beidseitig gleich geneigte Dächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 40° - 50° bei den Hauptgebäuden zulässig. Bei Garagen, Carports und Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind neben Sattel- und Pultdächern mit einer Neigung von 30° - 50° auch Flachdächer und Flachdachterrassen erlaubt. Davon ausgenommen sind Glashäuser und Anbauten mit Glasdächern. Der Dachüberstand darf an Ortsgang und Traufe

bei Ausbildung ohne Gesims maximal 20 cm, bei Ausbildung mit Gesims maximal 50 cm betragen.

### **5.2.2. Dachaufbauten**

Stehende und liegende Gaupen sind bis zu einer max. Außenbreite von 2,00 m zulässig. Zwerchhäuser können bis zu einer max. Breite von 1/3 der Fassadenbreite und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach erstellt werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.

### **5.2.3. PV- und Solarthermieanlagen**

PV – und Solarthermieanlagen sind gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.

### **5.2.4. Dachdeckung**

Alle Dächer (ausgenommen Glashäuser und Dacheindeckung mit Glas) sind mit naturroten Dachsteinen zu decken.

## **5.3. Fassadengestaltung**

Sämtliche Gebäude sind in einheitlicher Farbgebung auszuführen. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind für die Außenwände nicht zulässig.

An vorgenannten Fassaden sind folgende Materialien nicht zulässig: Metall, Stahlblech, Kunststoffverkleidungen bzw. -platten, Glasbausteine, Sicht- und Waschbetonelemente, Faserzementplatten, Fliesen, Kacheln und Mosaiksteine.

## **5.4. Einfriedungen**

Als Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune aus senkrechten Latten oder Hanicheln und eiserne Zäune sowie Hecken (Höhe mindestens 1,00 m, max. 1,25 m) zulässig.

An Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig: Gabionen, Betonsteine (unverputzt), Sichtschutz aus Alu, Metallzäune mit Kunststoffgeflecht, Kunststoff

Innerhalb der Grundstücke sind Holzzäune aus senkrechten Latten oder Hanicheln, eiserne Zäune, Maschendrahtzäune, Mauern mit einer Höhe von max. 1,25 m sowie Hecken mit max. 2,00 m Höhe erlaubt.

## **5.5. Ausnahmen**

Von den Gestaltungsfestlegungen sind bei gestalterisch besonders guten und entwicklungsfördernden Lösungen Ausnahmen zulässig, soweit sie sich in das Siedlungsbild einordnen.

## **6. Gebäudebestand – Bestandschutz**

### **6.1. Vorhandener Gebäudebestand**

Der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene Gebäudebestand hat Bestandschutz.

### **6.2. Bauliche Maßnahmen an den Bestandsbauten**

Bei Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Sanierung der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden Haupt- und Nebengebäude gelten die Festsetzungen unter Pkt. 5.

## **7. Grünordnung**

### **7.1. Erhaltung und Pflanzung der Gehölze.**

Der bestehende Gehölzbestand ist zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Errichtung einer Neubebauung ist auf den Erhalt der Begrünung soweit möglich zu achten. Wird heimischer, standortgerechter Gehölzbestand im Zuge einer Bebauung entfernt, so ist ein mindestens gleichwertiger Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes zu schaffen.

Wird im Zuge der Bebauung, ein Baum mit einem Stammumfang  $\geq 30$  cm gefällt, dann hat eine Neupflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Gehölz mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm auf dem Grundstück zu erfolgen.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

### **7.2. Versiegelungsverbot**

Nicht überbaute bzw. nicht für die Erschließung und Wegeführung notwendige Flächen der bebauten Grundstücke sind entspr. Art 7 BayBO zu begrünen und zu bepflanzen. Im Sinne einer Einhaltung der Klimaziele für 2045 ist die Anlage von Schottergärten und Schotterflächen anstelle von Grünflächen unzulässig.

## **TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Emissionen**

Gegen die von der Staatsstraße ausgehenden Lärm und Geruchsbelästigung können keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Von diesen Hofstellen gehen Lärm-, Geruchs-, und Staubemissionen aus, die auf das Baugebiet einwirken.

Die Emissionen der bestehenden Landwirtschaftlichen Betriebe, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch einen ordnungsgemäßen Betrieb entstehen, sind von den Bewohnern im dörflichen Wohngebiet zu dulden.

Für Einzelbauvorhaben (bei Gewerbe oder land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) ist im Baugenehmigungsverfahren ein emissionsschutztechnischer Nachweis (Lärmschutzgutachten) zu erbringen.

## **2. Entwässerung**

Die Entwässerung von Niederschlagswasser hat bei Neu- und Umbauten möglichst durch Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen. Es müssen bereits Anschlüsse für eine Entwässerung im Trennsystem hergestellt werden, um jedenfalls eine spätere Umstellung auf ein Trennsystem für das gesamte Gebiet zu gewährleisten.

## **3. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz des Wasserversorgungsunternehmens (WVU) Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe. Die Wasserleitungen für das betroffene Gebiet sind bereits vorhanden.

## **4. Denkmalschutz**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es derzeit ein eingetragenes Baudenkmal:

Adelmannsdorfer Straße 6, an der Adelmannsdorfer Straße:

Bildstock - Steinerne Rundpfeiler mit Aufsatz, 17. Jahrhundert, mit Gusseisenkreuz

D-5-71-229-76

Unmittelbar westlich der Gebietsgrenze gibt es folgendes weiteres Objekt:

Eschenbacher Wegäcker; südlich der Stadt

Bildstock Steinerne Pfeiler mit Bildgehäuse, 1623, mit gusseisernem Kreuz

D-5-71-229-73

Im Bebauungsplangebiet sind nach der Denkmalkartierung im Bayernatlas keine archäologischen Flächen kartiert. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

## **5. Brandschutz**

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.



**INKRAFTTRETEN**

Der Sanierungsbebauungsplan Nr. 18 „Adelmannsdorfer Straße“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wolframs - Eschenbach, den \_\_.\_\_.2024



.....

Michael Dörr  
Erster Bürgermeister