



## **Bebauungsplan Nr. HE 15**

– Am Drechselsgarten I –

### **Begründung zum Entwurf vom 06.11.2023**

Referat Planen und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und  
Klimaschutz

Stand: 06.11.2023

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Verfahrensablauf und Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahrensablauf .....	4
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans .....	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung .....</b>	<b>5</b>
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung .....	5
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) .....	5
4.1.2	Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan .....	6
4.2	Plangebiet .....	6
4.2.1	Lage im Stadtgebiet .....	6
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie .....	7
4.2.3	Erschließung .....	7
4.2.4	Gebäude- und Nutzungsbestand .....	7
4.2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	8
4.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft .....	8
<b>5.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	9
5.5	Bauweise und Hausformen .....	10
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
5.7	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	11
5.8	Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	11
5.9	Geländeoberfläche .....	11
5.10	Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche .....	11
5.11	Geschützter Landschaftsbestandteil, öffentl. Grünfläche .....	12
5.12	Grünordnung .....	12
<b>6.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>12</b>
6.1	Denkmalschutz .....	12
6.2	Öffentliche Verkehrsfläche .....	12
6.3	Fachgutachten .....	13
<b>7.</b>	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>
7.1	Verkehrerschließung .....	13
7.2	Ver- und Entsorgung .....	13
7.3	Naturschutz und Landschaftspflege .....	13
7.4	Sonstige Auswirkungen .....	14

<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Vorläufige Bilanzierung .....</b>	<b>14</b>
9.1	Flächen .....	14
9.2	Wohneinheiten .....	15
9.3	Stellplätze .....	15
9.4	Einwohnerprognose .....	15
9.5	Städtebauliche Kalkulation .....	16

# **1. Verfahrensablauf und Grundlagen**

## **1.1 Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2023 eingeleitet. Hierbei wurde die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Deckblattentwurfs zum Flächennutzungsplan vom 06.11.2023 und des Bebauungsplanentwurfes vom 06.11.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Das Bauleitplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung vom 28.11.2023 eingeleitet und mit Amtlicher Bekanntmachung ortsüblich bekannt gemacht gegeben (Fränkische Landeszeitung Nr. XX.XX.XXXX).

Nach Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Fränkische Landeszeitung vom XX.XX.XXXX, Nr. XX) wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planungen unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.XXXX über die Planungen unterrichtet und zu einer Stellungnahme im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Fränkische Landeszeitung Nr. XX) im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.XXXX aufgefordert, im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX ihre Stellungnahme abzugeben.

## **1.2 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum 06.11.2023 gültigen Fassung.

In die städtebauliche Planung werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturgesetzes (BayNatSchG) einbezogen.

Die Prüfung, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen, wird durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – geprüft. Die saP bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Der vorliegende qualifizierte Bebauungsplan Nr. He 15 wird im Regelverfahren aufgestellt. Parallel dazu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sicherheit“ und „Sonstiges“ dar. Der Flächennutzungsplan wird mit dem Deckblatt Nr. 36 für einen Teilbereich Am Drechselsgarten geändert.

## **2. Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Verwaltung hat in verschiedenen Bereichen des Ansbacher Stadtgebiets die Möglichkeit einer weiteren Siedlungsentwicklung geprüft. In diesem Zusammenhang wurden gegebene Baulandpotentiale untersucht und Ende des Jahres 2023 wurde eine Befragung zur

Aktivierung von Baulücken im Ansbacher Stadtgebiet durchgeführt, bei der sich herauskristallisierte, dass kaum Verkaufsbereitschaft unter den Grundstücksbesitzern vorhanden ist.

Im Zuge dessen wurden rund 14.000 m<sup>2</sup> aus Fl.Nrn. 1384, 1384/2, 1384/3, sowie Teilflächen der Fl.Nrn 1383/49 und 1383/8 der Gemarkung Hennenbach erworben.

Unter der Voraussetzung eines zu vereinbarenden Rücktrittsrechts bei nicht erreichter Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die Verwaltung zu diesem Zweck ermächtigt, nachfolgende Grunderwerbe vorzunehmen:

Gemarkung Hennenbach:

- |                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| • Fl.Nr. 1384   | zu 8.052 m <sup>2</sup>  |
| • Fl.Nr. 1383/8 | zu 22.675 m <sup>2</sup> |

Es handelt sich dabei um das Baugebiet „Am Drechselsgarten I“.

Die Stadt Ansbach hat das Ziel, an geeigneten Standorten im Stadtgebiet (hierzu zählen insbesondere mit dem ÖPNV erschlossene, in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sowie sozialer Infrastruktur gelegene Bereiche) bauplanungsrechtliche Grundlagen für den Wohnungsbau zu schaffen. Neben dem Geschosswohnungsbau unter Einbezug geförderten Wohnraums sind aufgrund der hohen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern trotz der relativ hohen Flächeninanspruchnahme auch für diese Bautypologie Flächen bereitzustellen. Hiermit wird dem Grundsatz aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**, Ziffer 1.1.1., Wohnraum bedarfsgerecht bereitzustellen und zu sichern, Rechnung getragen.

Ziel ist des Weiteren, Flächennutzungsplanpotentiale auszunutzen, sofern dies möglich ist, um eine strategische Stadtentwicklung sicherzustellen. Innenentwicklung hat in Ansbach dabei Priorität, allerdings ist aufgrund des Drucks auf dem Bodenmarkt sowie der aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation erschwerten Möglichkeit der Baulandbeschaffung hier im Zweifel der Baulandbereitstellung und Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Verhältnis zu Belangen des Bodenschutzes und des Flächensparens ein hohes Gewicht in der Abwägung beizumessen. Gleichwohl wird selbstredend eine geringstmögliche Versiegelung sowie städtebauliche Qualität sichergestellt, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

In einer attraktiven, landschaftlich reizvollen Lage oberhalb der Ansbacher Kernstadt soll eine Wohnhausbebauung auf einer Gesamtfläche von rund 14.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Nach dem Stand der derzeitigen Planung werden in diesem Baugebiet 10 Einfamilien- und Doppelhäuser, 7 Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 35 Wohneinheiten, entstehen.

## **4. Rahmenbedingungen der Planung**

### **4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

#### **4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Laut LEP ist Ansbach Oberzentrum, folgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere relevant für die Vorliegende Planung:

### 1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht (LEP 2023, 1.1.2, (Z), S.11).
- der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 2023, 1.1.3 (G), S. 11).
- in allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (LEP 2023, 1.3.2 (G), S. 21)

### 3. Siedlungsstruktur:

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2023, 3.1.1, (G), S. 63)

Der Ortsteil Hennenbach befindet sich ca. 1,0 km Luftlinie nordöstlich der Altstadt und ist räumlich dem Oberzentrum direkt zuzuordnen.

Um der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung Ansbachs im Rahmen des demographischen Wandels entgegen zu wirken, möchte die Stadt Ansbach in Hennenbach ein Baugebiet ausweisen, das junge bzw. werdende Familien anspricht, aber auch ältere Gruppen.

Im Hinblick auf den Auflockerungsbedarf, der sich in den kommenden Jahren verstärken wird, möchte die Stadt Ansbach gewappnet sein, wenn die Anzahl der Haushalte zunimmt. Vor allem in der Altersgruppe der über 50-jährigen wird diese Ausprägung zum Tragen kommen.

#### **4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sicherheit“ sowie „Sonstiges“ ausgewiesen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird durch das Deckblatt Nr. 36 angepasst.

## **4.2 Plangebiet**

### **4.2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Baugebiet „Am Drechselsgarten I“ befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Hennenbach und ist ca. 1,0 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

Die zu bebauenden Grundstücke liegen im Innenbereich, sie grenzen im Osten, Süden und Westen an bereits bestehende Wohngebiete an. Der Norden ist als landschaftliche Fläche genutzt.

#### **4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie**

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Wohngebiets ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser.

Flächen südlich und Teilflächen östlich des geplanten Baugebiets sind mit dichten, strukturreichen Hecken sowie einzelnen größeren Bäumen bewachsen und dem geschütztem Landschaftsbestandteil „Hecken mit Alteichen bei Kammerforst“ zugeordnet.

Ebenfalls östlich verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg nach Kammerforst.

Im Norden verläuft die Straße „Galgenmühle“.

Das Gelände fällt von Norden (459m ü.NHN) nach Süden (452m ü.NN) um 7 m auf einer Länge von ca. 190 m.

#### **4.2.3 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Drechselsgarten“ aus nach Norden, im weiteren Verlauf wird die landwirtschaftliche Weg als Hauptverkehrsachse des Planungsgebiets genutzt, welche in einen Wendehammer mündet. Die Weiterführung des landschaftlichen Wegs wird weiterhin in den Nordwesten bestehen, um die Anbindung an die dortigen Kleingartenanlagen und das Grundstück der Stadtwerke zu gewährleisten.

Ein Gehweg entlang der Straße „Am Drechselsgarten“ ist bereits vorhanden. Eine Durchwegung des Plangebiets für Fußgänger ist vorgesehen, das neu entstehende Viertel soll weitestgehend autofrei, fernab der Erschließungsachse, bleiben.

Hennenbach selbst verfügt über folgende Infrastruktureinrichtungen:

- Grundschule in etwa 300 m Luftlinienentfernung
- Kindergarten je in etwa 1 km Luftlinie Entfernung.

Ergänzt werden diese durch die räumliche Nähe zum Stadtzentrum wie folgt: Einkaufsmöglichkeiten bieten in jeweils ca. 1 km Entfernung

- das Retti-Center,
- das Brückencenter sowie
- die Altstadt.

Arbeitsstätten sind in gleicher Entfernung zu erreichen.

Über die Buslinie 716 und den Rufbus 750 ist der Ortsteil mit dem Stadtzentrum verbunden. Die Buslinie verkehrt zur Hauptverkehrszeit im 30 Minutentakt, sonst im 60 Minutentakt.

Die nächste Haltestelle (Ansbach Kammerforst) befindet sich in ca. 450-300 m Entfernung.

#### **4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zum Zeitpunkt der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzt.

#### **4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern (alle Gemarkung Hennenbach)

- 1384, 1384/2, 1384/3, sowie Teilflächen von 1383/49 und 1383/8 befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Ansbach,
- eine Teilfläche des FlSt. Nr. 1383/8 mit Rückbehaltsvereinbarung

#### **4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

Im Westen des geplanten Baugebiets schließen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Deckblatt Nr.5 zum Bebauungsplan Nr.2 der ehem. Gemeinde Hennenbach sowie die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.2 –Galgenmühle- Stadtteil Hennenbach im Bereich der Fl.Nr. 1497, 1496 und 1493 (Gemarkung Hennenbach) an. Die übrige Umgebung des Plangebietes ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

### **5. Begründung der Festsetzungen**

#### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurstücksnummern (alle Gemarkung Hennenbach) 1384, 1384/2, 1384/3 sowie Teilflächen der FlSt. Nrn. 1383/49 und 1383/8 ein und weist eine Fläche von ca. 1,4 ha auf.

#### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der benachbarten Festsetzungen soll das Baugebiet dem Wohnen dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, im Einzelnen sind dies:

- Betriebe des Beherbergungsgesetzes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**



Im Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO für GRZ und GFZ folgende Werte gesetzt:

GRZ 0,4 – GFZ 0,8 (bei bis zu 3 Vollgeschossen)

Die Grundflächenzahl bleibt unter dem Höchstwert der BauNVO, um eine hohe Flächenversiegelung auszuschließen und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zu fördern. Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und bleibt ebenfalls unter dem zulässigen Höchstwert. Diese Festsetzung geschieht auch vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der sog. Bodenschutzklausel. Ziel ist, gerade aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach den Erfahrungen in anderen Baugebieten ist bei der am in Rede stehenden Standort zu erwartenden Grundstücksgrößen die geplante GRZ ausreichend, um gängige Haustypen zu realisieren, ohne den Eigentümer zu stark in seiner baulichen Freiheit zu beschränken.

Gleichzeitig wird so der Oberflächenwasserabfluss reduziert und Zielen der Ver- und Entsorgung entsprochen.

## **5.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Um eine möglichst große Individualität und Baufreiheit zu ermöglichen, werden nur Festsetzungen für den städtebaulich wichtigen Rahmen aufgenommen.

Da keine Vorgaben hinsichtlich Dachformen i.S.d. § 81 BayBO gemacht werden, werden die zulässigen Gebäudehöhen und Wandhöhen begrenzt, um dennoch ein harmonisches städtebauliches Bild zu gewährleisten, das den Gegebenheiten im Ortsteil und der direkten Nachbarschaft entspricht und gleichzeitig die Verschattung am Nordhang zu minimieren. So kann trotz der gewährten Baufreiheit ein ortsgerechtes Stadtbild entstehen, das die Strukturen Hennenbachs respektiert.

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 9,50 m, die Wandhöhe mit maximal 7,00 m bezogen auf die natürliche Geländeoberkante (Talseite) bestimmt, so dass mit jeder Dachform zwei Vollgeschosse möglich sind (siehe Abbildung 4) und gleichzeitig eine der umgebenden Bebauung angepasste Dachlandschaft geschaffen wird.

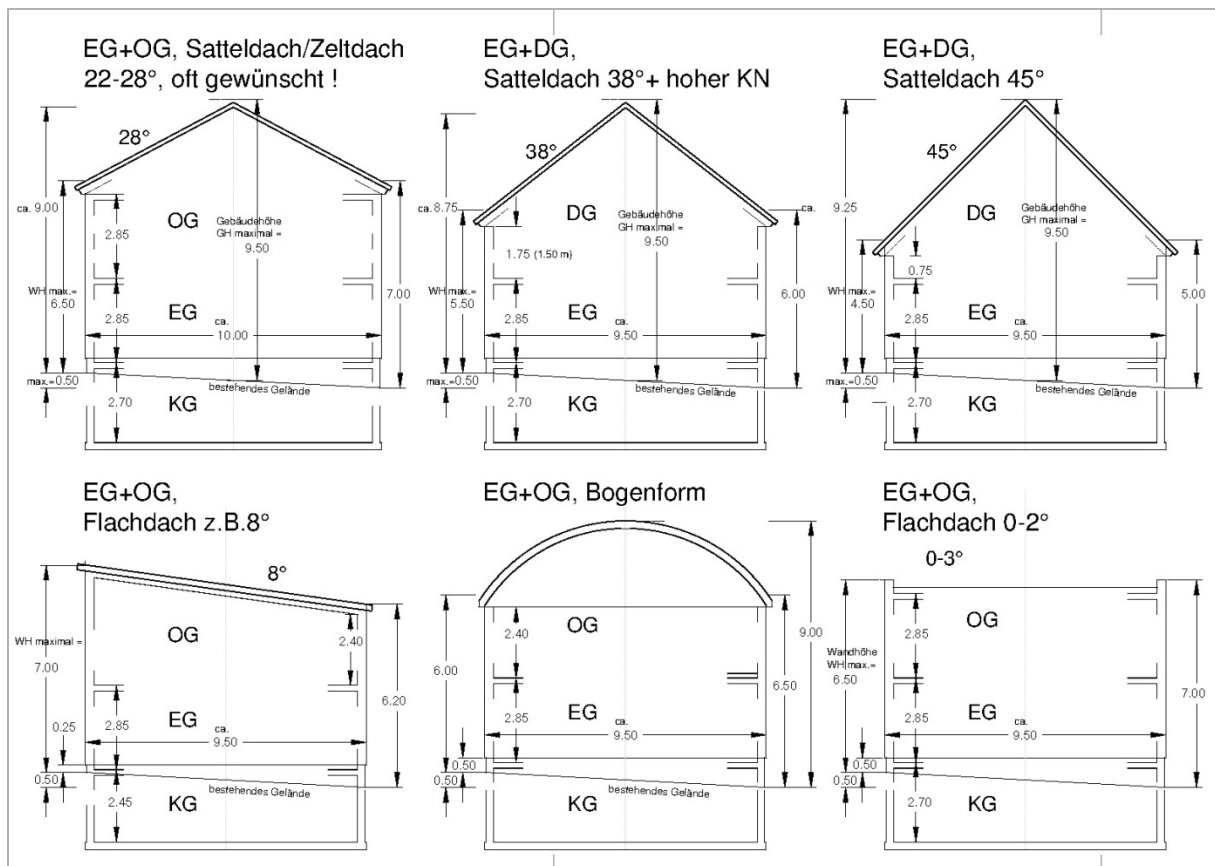


Abbildung 4: Gebäudetypen Schnitte

## 5.5 Bauweise und Hausformen

Der städtebauliche Entwurf sieht entsprechend der Lage und umgebenden Bebauung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise vor. Die aufgelockerte, offene Bebauung soll den ländlichen Charakter des Gebiets unterstreichen und die Durchgrünung des Baugebiets unterstützen.

Die Wohnungsanzahl soll auf max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude in diesem Siedlungsrand beschränkt werden. Dadurch soll eine unerwünschte Verdichtung durch Mehrfamilienhäusern vermieden und gleichzeitig der Familieneigenheimbau gefördert und unterstützt werden. Ebenfalls sind Einliegerwohnungen für private Pflegekräfte oder (Mehrgenerationen-) Hausgemeinschaften möglich.

## 5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen wurden grundstücksübergreifend gewählt, sodass den zukünftigen Bauherren eine größtmögliche Baufreiheit gewährt werden kann. Sie ergeben sich aus den Mindestabstandsflächen gem. BayBO und dem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3 m, um einen kleinen Vorgartenbereich einheitlich zu sichern.

Zum geschützten Landschaftsbestandteil hin sind die überbaubaren Flächen eingeschränkt um den Anforderungen der Eingriffsminderung gerecht zu werden.

Die überbaubaren Flächen auf Fl.Nr. 1383/30 und Fl.Nr. 1383/31 sowie das daran anschließenden Baufenster nach Osten wurde entsprechend der bestehenden Bebauung südlich der Straße „Am Bismarkturm“ gewählt.

## 5.7 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) müssen zwischen Garagen / Carports und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. Diese soll gewährleisten, dass die Sichtbeziehungen beim Ausfahren aus der Garage ausreichend gegeben sind und die vorhandenen Gehwege nicht von vor den Garagen abgestellten Fahrzeugen blockiert werden. So wird die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet.

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies dient einerseits der Bebaubarkeit ungünstig geschnittener Grundstücke mit größtmöglicher Flexibilität und ermöglicht die Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in rückwärtiger Lage auf den Grundstücken.

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) um dem Ziel der geringstmöglichen Versiegelung Rechnung zu tragen.

## 5.8 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine möglichst große Individualität und Baufreiheit zu ermöglichen, wird keine Farbe für die Dacheindeckung vorgegeben, es werden lediglich Farbgruppen ausgeschlossen. Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.

Die Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB) darf maximal 50 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen. So soll sichergestellt werden, dass die Barrierefreiheit auch nachträglich hergestellt werden kann und die Wohnungen nachhaltig bis ins hohe Alter nutzbar bleiben.

## 5.9 Geländeoberfläche

Um das Landschaftsbild zu erhalten darf die Geländeoberfläche im Bereich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke max. um 50cm verändert werden. Abweichend hiervon sind Aufschüttungen oder Abgrabungen für Terrassen bis maximal 1,30 m zulässig. Maßgeblich für die Aufschüttung oder Abgrabung ist der übliche Terrassenbereich bis zu einer Entfernung vom Hauptgebäude von maximal 3,0 m und insgesamt 30m<sup>2</sup>.

Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Durchführung des Bauvorhabens notwendig ist und durch diese Maßnahmen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird.

## 5.10 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche

Zu Wahrung des Ortsbildes und um eine optische Einengung zu vermeiden sind als Einfriedungen nur sockellose Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig, bei Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen ab Oberkante Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist oder bei Zwischenzäunen gemessen ab Geländeoberkante des natürlichen Geländes.

Um die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sicherzustellen, sind Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, mind. 15 cm lichte Höhe zwischen OK Gelände und UK Einfriedung) auszuführen.

## 5.11 Geschützter Landschaftsbestandteil, öffentl. Grünfläche

Mit Datum vom 11.01.1996 trat die Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Hecken mit Alteichen bei Kammerforst“ in Kraft.

Teilflächen dieser biotopkartierten Hecke liegen im Geltungsbereich des Plangebietes und werden als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 1 Abs. 5 Nr.7, § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB und § 22 BNatSchG (Geschützter Landschaftsbestandteil) festgesetzt.

Schutzgegenstand, Schutzzweck, Verbote und Ausnahmen sind der entsprechenden Verordnung zu entnehmen, diese kann im Umweltamt der Stadt Ansbach eingesehen werden.

Unmittelbar westlich dieses Landschaftsbestandteils ist eine öffentliche Grünfläche als SPE-Fläche (Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit ca. 2.895m<sup>2</sup> vorgesehen.

Ziel ist die Schaffung einer kleinräumigen, mit der strukturreichen Hecke verzahnten Offenlandfläche als Abgrenzung hin zur geplanten Bebauung.

Die Fläche ist einmal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist anschließend zu entfernen.

Die Fläche erfährt sonst keine Bewirtschaftung, es sind lediglich Maßnahmen die dem Erhalt und der naturschutzfachlichen Optimierung der Flächen dienen, vorzusehen.

## 5.12 Grünordnung

Als grünordnende Maßnahme wird im Osten des Plangebietes auf einem 3m breiten öffentlichen Grünstreifen eine standortgerechte Baumreihe (Regelabstand 10m) gepflanzt, sowie die bestehende Hecke entlang des Feldweges nach Norden verlängert.

Dies dient der optischen Abgrenzung des Baugebietes hin zur freien Landschaft, sowie der Erweiterung der für jagende Fledermäuse wichtigen Leitlinie nach Norden.

Entlang der Straße „Galgenmühle“ wird ein 3m breiter öffentlicher Grünstreifen erhalten, die aus 3 Ahorn bestehende Baumreihe wird als zu erhaltend festgesetzt und um zwei weitere neu zu pflanzende Bäume nach Westen entlang der Straße verlängert.

## 6. Hinweise

### 6.1 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). Erwähnung Bodendenkmal??

### 6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325.1 und 325.2) angestrebt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

~~Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Da in der Ausbauplanung eine gewisse Flexibilität aufgrund besonderer Gegebenheiten erforderlich ist, wurde die Gestaltung der Straßenverkehrsflächen lediglich als Hinweis aufgenommen.~~

Im Rahmen der Ausweisung des Baugebiets Galgenmühle - Wiesenstraße, wird die neu geplante Haupteerschließungsstraße mit der bestehenden Straße „Am Bismarkturm“ verbunden. Der Querschnitt soll sich aus einem beidseitig 2m breiten Gehweg, einem wechselseitigen Grün- bzw. Längsparkstreifen und 5,0m Fahrbahn zusammensetzen. Insgesamt sollen neun Besucherparkplätze entstehen um den Bedarf des Baugebiets zu decken.

Die Einbindung in die Siedlungsstruktur und die Freiräume der Umgebung wird über zwei Wegeverbindungen sichergestellt. Ein Gehweg führt im Westen in das Baugebiet, um die Anbindung an das bestehende Wohngebiet zu gewährleisten. Ein weiter südlich gelegener Gehweg führt nach Osten aus dem Baugebiet in die freie Landschaft, um fußläufig die Möglichkeit der Naherholung zu garantieren.

### **6.3 Fachgutachten**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden entsprechend in die Begründung eingearbeitet.

## **7. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Drechselgarten“ aus nach Norden, im weiteren Verlauf wird die derzeitige Sackgasse der Straße „Am Bismarkturm“ angebunden.

Die Gehwegverbindung aus dem westlichen Wohngebiet wird in das geplante Baugebiet verlängert, im Süden führt zukünftig ein Gehweg nach Osten bis an den nach Kammerforst verlaufenden landwirtschaftlichen Weg.

Über die Buslinie 753 ist der Ortsteil mit dem Stadtzentrum verbunden. Die nächsten Haltestellen (Galgenmühle bzw. Wiesenstraße) befindet sich in ca. 200m Entfernung.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Der Ortsteil Hennenbach ist an die Zentralkläranlage angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist eine Minimierung der Versiegelung durch eine Beschränkung der GRZ auf 0,3 vorgesehen. Die Abwasserkanäle verlaufen unter öffentlichen Flächen.

Die Stromversorgung ist gewährleistet und wird von den Stadtwerken vorgenommen. Die Versorgung mit Trinkwasser und Gas ist möglich und erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke.

### **7.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Mit Datum vom 11.01.1996 trat die Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Hecken mit Alteichen bei Kammerforst“ in Kraft.

Teilflächen dieser biotopkartierten Hecke liegen im Geltungsbereich des Plangebietes und werden als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des

Naturschutzrechtes gem. § 1 Abs.5 Nr.7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB und § 22 BNatSchG (Geschützter Landschaftsbestandteil) festgesetzt.

Schutzgegenstand, Schutzzweck, Verbote und Ausnahmen sind der entsprechenden Verordnung zu entnehmen, diese kann im Umweltamt der Stadt Ansbach eingesehen werden.

Unmittelbar westlich dieses Landschaftsbestandteils ist eine öffentliche Grünfläche als SPE-Fläche (Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit ca. 2.895m<sup>2</sup> vorgesehen.

Ziel ist die Schaffung einer kleinräumigen, mit der strukturreichen Hecke verzahnten Offenlandfläche als Abgrenzung hin zur geplanten Bebauung.

Die Fläche erfährt keine Bewirtschaftung, es sind lediglich Maßnahmen die dem Erhalt und der naturschutzfachlichen Optimierung der Flächen dienen vorzusehen.

## 7.4 Sonstige Auswirkungen

Derzeit sind keine sonstigen Auswirkungen erkennbar.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Stadt Ansbach schafft Baurecht für den Planungsbereich.

## 9. Vorläufige Bilanzierung

### 9.1 Flächen

Flächen	m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
<b>Baugebiete</b>		
Allgemeines Wohngebiet (Nettowohnbaufläche)	16.832	66,53
Hiervon Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. Etc.	7590	
<b>Grünflächen</b>		
Öffentliche Grünflächen	4.172	16,49
<b>Verkehr</b>		
Öffentliche Verkehrsfläche incl. Fußwegverbindung im Westen Fußwegverbindung im Südosten	3.903	15,43
Private Verkehrsflächen	204	0,80
<b>Sonstige Flächen</b>	190	0,75

<b>Fläche Geltungsbereich</b>	25.301	100,00 %
-------------------------------	--------	----------

## 9.2 Wohneinheiten

<b>Wohneinheiten (WE)</b>	<b>ca.</b>	
Freistehende Einfamilienhäuser	20	WE
Doppelhäuser oder Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen	5	WE
<b>Summe aller Wohneinheiten</b>	25	WE

## 9.3 Stellplätze

<b>Anzahl der Stellplätze</b>		
<b>Geplante Stellplätze als Garagen oder Carports (privat)</b> für Einfamilien-, Doppelhäuser	min. 20	Stellplätze
Geplante Parkplätze (öffentlich)	9	Stellplätze

Insgesamt sollen ca. 9 Besucherparkplätze entstehen um den Bedarf des Baugebiets zu decken.

## 9.4 Einwohnerprognose

<b>Einwohner im Geltungsbereich</b>		
Doppelhäuser, Einfamilienhäuser 3,4 EW/Grundstück	3,4 x 20	68 EW
<b>Einwohner insgesamt</b>		68 EW

Das Baugebiet „Galgenmühle – Wiesenstraße“ lehnt sich strukturell an die, aktuell durch einen zweiten Bauabschnitt geplante Erweiterung des Baugebietes Höfstetten an. Höfstetten weist eine Einwohnerzahl von 348 Einwohnern (Stand 01.01.2017) und 104 bebaute Grundstücke auf. Der offene Charakter der Baugebiete soll auch in Hennenbach fortgesetzt werden und es wird für die Einwohnerprognose ein Schlüssel von 3,4 EW pro Grundstück herangezogen.

## 9.5 Städtebauliche Kalkulation

Kosten sind z.T. noch zu ermitteln.

Maßnahmen	€
Grunderwerb	1.245.180
Verkehrsflächen inkl. Beleuchtung	702.000
Abwassertechnische Erschließung	awean
Gesamtkosten Grunderwerb und Erschließung	1.947.180

Gefertigt:  
 Ansbach, den 27.09.2017  
 Stadt Ansbach  
 Amt für Stadtentwicklung  
 und Klimaschutz

Geändert:  
 Ansbach, den 27.12.2017  
 Stadt Ansbach  
 Amt für Stadtentwicklung  
 und Klimaschutz

