



WEIßENBURG

in Bayern

Bebauungsplan Nr. 3 (Änderung) „Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“

im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 und § 2 a des Baugesetzbuches (BauGB)

Fassung _ 09.10.2025



Planungsbüro Albert

Hochbau - Energieberatung - Visualisierung
www.planungsbuero-albert.de

Inhalt

I.	BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
1.	Ausgangssituation	4
1.1	Planungsgrundlagen.....	4
1.2	Erfordernis der Änderung	4
1.3	Änderungsziele	6
1.4	Prüfung von Alternativen / Standortauswahl	7
1.5	Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches	8
1.6	Änderungsumfang / Flächenbilanz	9
1.7	Eigentumsanteile	9
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
2.2	Regionalplan Region 8 Westmittelfranken	12
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay.	13
2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	14
3.	Planinhalt – Festsetzungen im Änderungsbereich	17
3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	17
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	27
4.	Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise	32
4.1	Entwässerung, Oberflächenwasser.....	32
4.2	Regenwassernutzung.....	33
4.3	Grundwasser – Schichtenwasser	34
4.4	Baudenkmäler.....	34
4.5	Bodendenkmalpflege	35
4.6	Immissionsduldungsrechte	35
4.7	Telekommunikationslinien.....	36
4.8	Altlasten	36
4.9	DIN-Normen und weitere Regelwerke.....	36
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	37
5.1	Erschließung.....	37
5.2	Abwasserbeseitigung.....	37
5.3	Stromversorgung	38
5.4	Wasserversorgung.....	38

6.	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB	39
6.1	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 1 und 4 BauGB)	39
6.2	Rechtsfolgen des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB)	42
7.	Aufstellungsvermerk	43

ENTWURF

I. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Ausgangssituation

1.1 Planungsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Zwischen Augsburgsberger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren (vgl. auch Ziffer 6). Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

Die Rechtsgrundlagen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bilden insbesondere in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)

1.2 Erfordernis der Änderung

Bei dem gegenständlichen Änderungsverfahren zur Entwicklung von vier Einzelhäusern handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg, mit einer Größenordnung von ca. 0,28 ha befindet sich hin zur Holzgasse die bestehende Doppelhaushälfte (Baudenkmal D-5-77-177-175) mit entsprechender Einfriedung (Baudenkmal D-5-77-177-175). Im Bereich des verbleibenden rückwärtigen Restgrundstückes beabsichtigt der Grundstückseigentümer eine Parzellierung mit Erschließung zur Errichtung von vier Einzelhäusern mit Garagen.

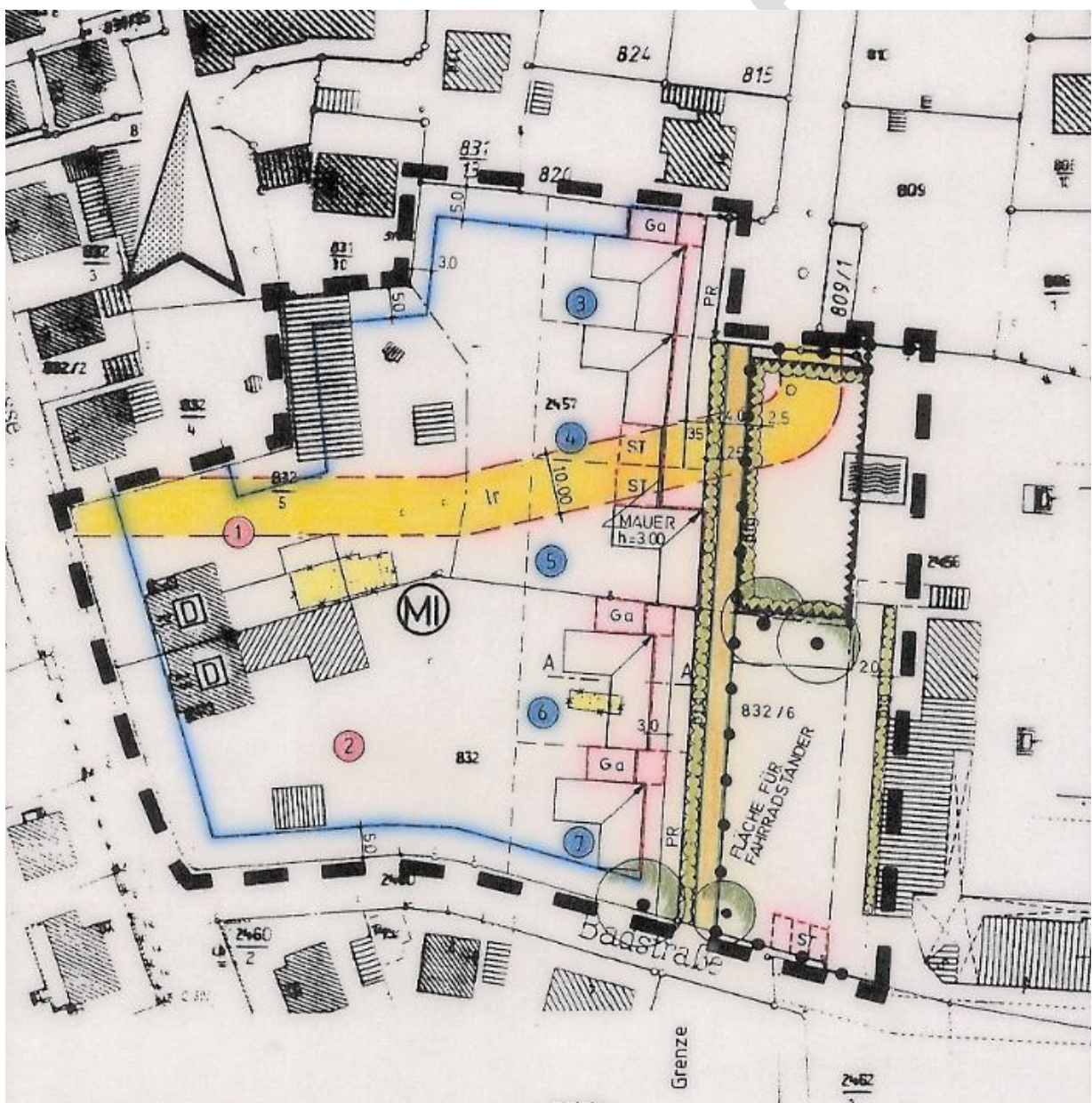
Das Grundstück Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg, befindet sich im Änderungsbereich des rechtskräftigen Deckblattes vom 27.01.1998 zum Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburgsberger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“, rechtskräftig seit dem 05.12.1998. Das o.g. Grundstück ist derzeit als Mischgebietsfläche (MI) mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (u. a. Geschossigkeit: EG + DG; Dachform und -neigung:

Satteldach 45°). Der Änderungsbereich befindet sich im Umfeld von bestehender Wohnbebauung, einer Schreinerei und dem Freibad.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay., als vorbereitender Bauleitplanung, ist der Bereich bereits als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Zwischen Augsburger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ notwendig.

Abb. 1



Auszug aus dem Deckblatt vom 27.01.1998 ohne Maßstab

1.3 Änderungsziele

Mit der Bebauungsplanänderung soll das geplante Vorhaben zur Schaffung von vier Einzelhäusern auf dem Grundstück Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg, bauplanungsrechtlich vorbereitet werden: Die Baugrundstücke sollen im Umfeld von bestehender Wohnbebauung, einer Schreinerei und dem Freibad errichtet werden. Durch diese Nachverdichtung bzw. andere Maßnahme der Innenentwicklung wird neuer Wohnraum im innenstädtischen Bereich geschaffen.

Durch diese Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“ z. B. am Stadtrand und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin, auch entsprechend des seit dem 20.03.1999 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Weißenburg i. Bay. und dem rechtskräftigen Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburgs Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ (Deckblatt vom 27.01.1998) als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sollen als Maßnahme der Innenentwicklung die Bebauungskonzeption für diesen Bereich neu ausgerichtet und Baurecht innerhalb des Baubestandes bzw. Siedlungsbereiches gezielt geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung und die damit verbundene Ausweisung eines kleinen Quartiers soll unter Berücksichtigung der direkten Nähe zum denkmalgeschützten Doppelhaus erfolgen.

Die Bebauungsplanänderung soll unter Berücksichtigung grünordnerischer Aspekte erfolgen: Die innerstädtische Bebauungskonzeption soll die Schaffung bzw. den Erhalt einer Grünstruktur mit Freiraum- und Aufenthaltsqualität berücksichtigen - unter Beachtung von Vorgaben zur Klimafolgenanpassung

Die Bebauungsplanänderung soll unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgen, entsprechend wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse bzw. Vermeidungsmaßnahmen in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Abb. 2



*Luftbild (Stand 2024) mit Katasterplan und gekennzeichnetem Änderungsbereich
Ohne Maßstab*

1.4 Prüfung von Alternativen / Standortauswahl

Derzeit ist das Grundstück mit einer denkmalgeschützten Doppelhaushälfte (direkt an der Holzgasse) bebaut; im Anschluss an das Hauptgebäude befindet sich ein Anbau mit einem Wohngebäude aus den 1990iger Jahren. Auf dem Grundstück befinden sich einzelne Nebengebäude sowie ein großzügiger Gartenbereich.

Das Grundstück Flur-Nrn. 832, Gemarkung Weißenburg, Südliche Ringstraße 23, befindet sich in einem bestehenden Mischgebiet mit Freibad, Schreinerei und angrenzenden Wohnumfeld, bebaut mit Einzelhäusern (Holzgasse 20, 22, 24, 25 und 26 sowie Badstraße 2, 3 und 4 – zweigeschossig bzw. dreigeschossig), einer Doppelhaushälfte (Holzgasse 21 zweigeschossig), sowie südlich einer Schreinerei (Holzgasse 21 - eingeschossig). Die Lage ist zentral und innenstadtnah, eine Erreichbarkeit ist über die Nähe zur Badstraße und Holzgasse bzw. zu bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen gegeben.

Dieser Standort ist daher als Vorzugsvariante einzuschätzen.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Wiedernutzbarkeit einer innerstädtischen Nachverdichtungsfläche vermieden, § 1 Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB; durch die getroffene Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“, z. B. am Stadtrand, und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“). Zudem ist bei der Vorzugsvariante bereits eine Erschließung vorhanden.

1.5 Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich

- nördlich der „Badstraße“ (Straßengrundstück Flur-Nr. 2460, Gemarkung Weißenburg) und von bestehender Wohnbebauung (Holzgasse 25, Badstraße 2 und 4),
- westlich bestehender Wohnbebauung (Badstraße 3) und dem Limesbad der Stadtwerke Weißenburg GmbH (Freibad – Badstraße 5) mit angrenzenden sog. „Kirchweihparkplatz“,
- südlich der denkmalgeschützten Doppelhaushälfte und einer Schreinerei (Holzgasse 21) sowie
- östlich der „Holzgasse“ (Straßengrundstück Flur-Nr. 830/2, Gemarkung Weißenburg) und von bestehender Wohnbebauung (Holzgasse 20, 22, 24 und 26).

Abb. 3



Lageplan mit Änderungsbereich ohne Maßstab

Derzeit ist das Grundstück mit einer denkmalgeschützten Doppelhaushälfte (direkt an der Holzgasse) bebaut; im Anschluss an das Hauptgebäude befindet sich ein Anbau mit einem Wohngebäude aus den 1990iger Jahren. Auf dem Grundstück befinden sich einzelne Nebengebäude sowie ein großzügiger Gartenbereich.

Der Änderungsbereich liegt circa 300 Meter von der Altstadt entfernt in einem zentralen Bereich der Kernstadt.

Der weiträumige, städtische Spielplatz im Schießgraben (Grundstück Flur-Nr. 830/5, Gemarkung Weißenburg) befindet sich ca. 260 m entfernt.

In einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit Nahversorgungsfunktion gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Weißenburg i. Bay. (Discounter Schlachthofstraße 20).

Im nahen Umfeld befindet sich der Katholische Kindergarten St. Gunthildis (Entfernung ca. 150 m). Im weiteren Umfeld befinden sich die Zentralschule Weißenburg i. Bay. (Grundschule - Schulhausstraße 6) sowie weitere Kindergärten und -krippen (Eichstätter Straße 12 -Stichvilla-).

Im nahen Umfeld befindet sich die St.-Willibald-Kirche (Holzgasse 1), das Weißenburger Schulviertel „An der Hagenau-Wiesenstraße“ mit den verschiedenen Schulformen, das Weißenburger Freibad (Limesbad) mit angrenzenden sog. „Kirchweihparkplatz“ sowie Sporthallen und Schulsportstätten. Im weiteren Umfeld befindet sich das Schulzentrum mit Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Berufsschule und Förderschule.

1.6 Änderungsumfang / Flächenbilanz

Der räumliche Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rund **0,28 ha**.

Eine Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Mischgebiet (MI)	0,28	100,0
Gesamt	0,28	100,0

1.7 Eigentumsanteile

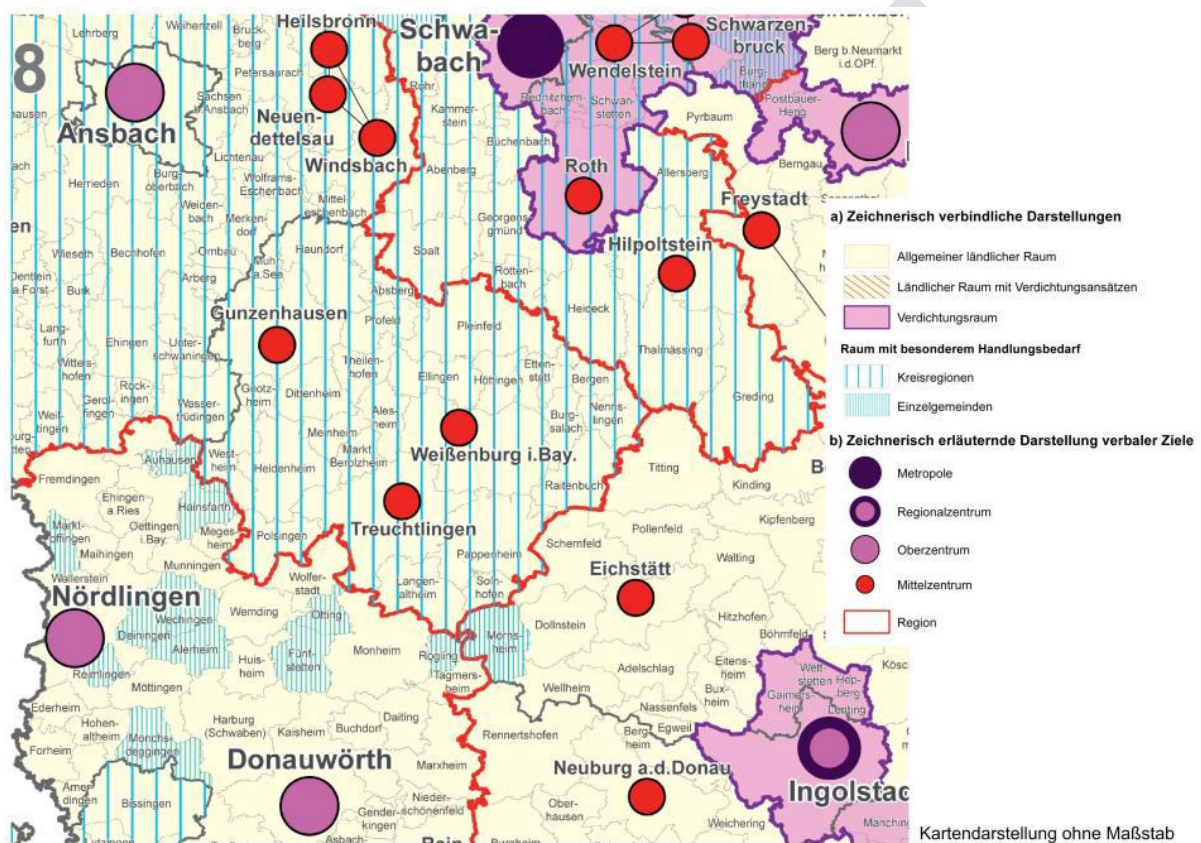
Das Grundstück Flur- Nr. 832, Gemarkung Weißenburg, befindet sich im privaten Eigentum.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. Juni 2023 ist die Stadt Weißenburg i. Bay. der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet und als Mittelzentrum klassifiziert. Sie liegt in der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“.

Abb. 4



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2023) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ sowie „3 Siedlungsstruktur“ und „8 Soziale und kulturelle Infrastruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z):

1.2 Demographischer Wandel

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

8.4 Kultur

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Die Stadt Weißenburg i. Bay. schafft mit der Bebauungsplanänderung die Voraussetzung für eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Es kann im Innenbereich zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Wiedernutzbarkeit einer innerstädtischen Nachverdichtungsfläche vermieden. Durch die getroffene Standortwahl können auch eine „Außenentwicklung“, z. B. am Stadtrand, und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben („Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“).

2.2 Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan sind im Kapitel „Siedlungswesen“ (RP8/ Kapitel 3 „Siedlungsstruktur“/ 3.1 „Siedlungswesen“ und 3.2 „Wohnungswesen“) verschiedene Ziele und Grundsätze formuliert:

3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (...)

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. (...)

3.2 Wohnungswesen

3.2.1 Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.

3.2.2 Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden. (...)

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. (Teil West - rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999) ist der Änderungsbereich bereits als Mischgebiet (MI) dargestellt. Eine im Osten des Grundstückes liegender Teilbereich des Mischgebietes ist mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)“ versehen.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1999 finden sich keine speziellen textlichen Ausführungen zu diesem Bereich.

Die Bebauungsplanänderung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzen an den Änderungsbereich

- im Norden dargestellte Mischgebietsflächen (Mischgebiet - MI).
- im Osten dargestellte Mischgebietsflächen (Mischgebiet - MI).
- im Süden dargestellte Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet - WA).
- im Westen dargestellte Verkehrsflächen bzw. Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet - WA).

Abb. 5



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ohne Maßstab

2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im März 2017 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Weißenburg i. Bay. vom Stadtrat einstimmig verabschiedet. Nach einem intensiven Arbeitsprozess wurde das, nunmehr 245 Seiten umfassende, ISEK als „künftiger Leitfaden“ für die Stadt und ihre Ortsteile fertiggestellt.

Unter 4 „Wohnen und Lebensraum“ / 4.1 „Bestandsaufnahme und Bewertung des räumlichen Bestands /Nutzungen“ wird u.a. folgendes festgestellt (ab Seite 44):

(...) Im Süden der Stadt hat sich zwischen Augsburgur Straße und Holzgasse ein locker bebautes Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung entwickelt, das von dem Gewerbeband und dem in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts entstandenen Schulzentrum begrenzt wird. Daneben

liegen das Limes-Freibad (...) sowie die zu den Schulen gehörenden Sportplätze. Die Wohngebiete entlang der Augsburger Straße leiden unter den lärmintensiven Gewerbegebieten in der unmittelbaren Nachbarschaft (...)

Unter 4 „Wohnen und Lebensraum“ / 4.4 „Wohnformen/Angebotsstruktur“ wird u.a. folgendes festgestellt (ab Seite 52):

Heute gibt es in Weißenburg vor allem Ein- und Mehrfamilienhäuser, nur wenige Reihen- und Stadthäuser.

Die Prognose für Weißenburg zeigt ebenfalls einen starken Anstieg der über 65-jährigen, während der Anteil der arbeitenden Bevölkerung (18-65 jährige) zurückgehen wird. Dies wird sich auch auf die Wohngebiete in Weißenburg auswirken. Es wird immer mehr 1-Personen Haushalte geben, die auf sichere, barrierefreie Wegeverbindungen innerhalb der Quartiere angewiesen sind. Aufgrund des großen Anteils an älteren Menschen wird auch das Modell des betreuten Wohnens immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Weißenburgs Zukunft hängt stark mit der Wohnentwicklung zusammen. Der demografische Wandel wird die Stadt spürbar verändern. Darauf muss Weißenburg reagieren und einer Überalterung entgegenwirken.

Ein starker wirtschaftlicher Sektor, der Arbeitsplätze schafft, kann die Attraktivität für den Zuzug neuer Bewohner und den Verbleib der einheimischen Bevölkerung garantieren. Dafür muss Weißenburg Raum und differenzierte Angebote zum Wohnen anbieten. Sowohl neue Wohngebiete im Westen als auch innerstädtisch freiwerdende Wohnhäuser sind ideal, um Familien und jungen Pärchen ein adäquates Wohnangebot zu machen.

Die räumlichen Voraussetzungen dafür sind vorhanden. Die Stadt muss in Zukunft das Angebot von unterschiedlichen Wohnformen mehr forcieren und vorantreiben, damit Weißenburg ein attraktiver und konkurrenzfähiger Wohn- und Arbeitsstandort bleibt.

Im Themenfeld 7 „Zukunft Wohnen in Weißenburg“ wird u.a. folgendes angeführt (ab Seite 165):

In Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft und der Mitwirkung von ortsansässigen

Unternehmen, die einen Bedarf an Wohnungen für die eigenen Mitarbeiter haben, können Rahmenbedingungen geschaffen werden, um bezahlbaren Wohnraum, passende Wohnformen für junge Familien und ältere Menschen bis hin zu speziell hochwertigen Wohnungen anbieten zu können.

Weißenburg wird auch in Zukunft Wohnraum für junge Alleinstehende benötigen, aber auch für junge Familien, die sich in Weißenburg eine neue Heimat aufbauen wollen. Diese Nachfrage kann hauptsächlich über die Entwicklung innerstädtischer Potentialflächen geschehen und über das Nachrücken in Wohnraum der durch den demografischen Wandel in bestehenden Einfamilienhaus- und Siedlungsgebieten frei wird. Daneben wird es eine immer höhere Zahl an älteren Menschen geben, die eigenständig leben wollen, aber trotzdem eine Unterstützung benötigen und daher betreute Wohnformen nachfragen werden. (Ziel 7.1: Attraktive Wohnangebote für Jung und Alt)

Um die geforderten und benötigten Wohnformen auch umsetzen zu können, braucht die Stadt den Zugriff auf innerstädtische, gut erreichbare Flächen. In der Tat besitzt Weißenburg solche Flächen im Stadtgefüge zur Genüge. Allen voran die Brachflächen nördlich der Altstadt eignen sich ideal für eine Nachverdichtung der Stadt mit Wohnnutzungen unterschiedlichster Art. Diese Flächen sollen ganzheitlich und in enger Zusammenarbeit zwischen allen beteiligten Grundstückseigentümern und der Stadt entwickelt werden und über geeignete Planungsverfahren mit attraktiven Neubauten ins Stadtgefüge integriert werden. (Ziel 7.3: Aktivierung brachliegender, altstadtnaher Flächen für moderne, integrierte Neubauten)

3. Planinhalt – Festsetzungen im Änderungsbereich

Vom Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburger Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“, Erstaufstellung vom 28.03.1966 und Deckblatt vom 27.01.1998, abweichende Festsetzungen:

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in Ziffern 3, 6, 7 und 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieb des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden nicht Bestandteil des Änderungsbereiches (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Änderungsbereiches (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin bzw. entsprechend der Erstaufstellung vom 28.03.1966 und des Deckblatts vom 27.01.1998 sowie des bestehenden Umfeldes als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die aufgeführten Nutzungen – Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten – werden auf Grund der gegebenen Lage im Stadtraum und der Flächenstruktur des neuen „kleinen“ Quartiers nicht Bestandteil des Änderungsbereiches.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone und wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die zwingende Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Traufhöhe über der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG).

Die OK RFB EG darf an der Gebäudevorderseite (straßenzugewandt) maximal 0,20 m über der Oberkante private Planstraße herausragen, gemessen in der Mitte des Baukörpers.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) unterschreiten die gesetzlichen Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bewegen sich im Rahmen der Festsetzung des Deckblattes vom 27.01.1998.

Durch die Festsetzungen zu maximal zulässigen Höhen und zur zwingenden Geschossigkeit wird sichergestellt, dass einerseits die Höhenentwicklung der Baukörper im vertraglichen Rahmen bleibt, andererseits ein städtebauliches Gesamtbild entsteht, welches sich dem im Plangebiet befindenden Baudenkmal (Denkmalnummer D-5-77-177-175, Holzgasse 23 – Bauparzelle 5.1) unterordnet. Außerdem soll sich das neue „kleine“ Quartier in die angrenzende Bebauung einfügen.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Planteil eingezeichneten Baugrenzen im Sinne des § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die dargestellten Baufelder sind einzuhalten und dürfen nicht überbaut werden.

Für die Bauparzellen Nrn. 3, 4, 5.1 und 5.2 werden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt (vgl. auch Festsetzung Nr. 1.7 mit Ausnahme).

Die Terrassenflächen werden bei den Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 auf maximal 30 m² je Grundstück festgesetzt.

Von der festgesetzten Terrassenfläche dürfen maximal 15 m² überdacht werden.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

Der Bauherr kann nur Einzelhäuser errichten. Die Anordnung im Grundstück ist im Bebauungsplan festgesetzt, die Baugrenzen sind für jedes Grundstück einzeln eng gebildet. Die beschriebenen Terrassenflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die Regelungen zu den Abstandsflächen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden durch den Bebauungsplan nicht berührt und müssen trotzdem eingehalten werden.

Zur Badstraße und zum bestehenden Baudenkmal hin, soll ein Grünzugstreifen als Abgrenzung entstehen, dieser wird mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste bepflanzt. Diese Bereiche sollen von Bebauung freigehalten und folglich als Grünachsen festgesetzt werden - für eine trennende und gestalterische Wirkung zwischen dem bestehenden Baudenkmal und dem neuen Baugebiet sowie zur Erhaltung / Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt dem städtebaulichen Konzept. Größere „Spielräume“ für Veränderungen sind auf Grund des sich im Plangebiet befindenden Baudenkmals (Denkmalnummer D-5-77-177-175, Holzgasse 23 – Bauparzelle 5.1) nicht möglich.

Damit ist aber auch für die Nachbarn das Bauvorhaben klar definiert und besser abschätzbar.

3.1.4 Nebengebäude und Garagen, Carports, Stellplätze sowie deren Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebengebäude und Garagen, Carports, Stellplätze sowie Zufahrtsbereiche sind nur in den dafür vorgesehenen Baufeldern zulässig.

Die Herstellung der Stellplätze für die Bauparzelle 5.1 auf der Bauparzelle 5.2 ist für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde auf Ebene der Baugenehmigung grundbuchrechtlich zu sichern.

Stellplätze, deren Zufahrten und Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen; die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Zufahrtsbereiche dürfen nur innerhalb des dargestellten Bereiches im Bebauungsplan errichtet werden. Die Festsetzungen zu den Baufeldern für Nebengebäude folgen dem städtebaulichen Konzept. Größere „Spielräume“ für Veränderungen sind auf Grund des sich im Plangebiet befindenden Baudenkmals (Denkmalnummer D-5-77-177-175, Holzgasse 23 – Bauparzelle 5.1) nicht möglich.

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Belägen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten, sollen im künftigen Quartier die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren und auch aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 05.06.2024, Az. 4-4622-WUG177-11998/2024 (Vorab-Beteiligung). Hierin wird hingewiesen, dass um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu vermindern, Stellflächen und Fußwege mit offenen Belägen wie beispielsweise Splittfugenpflaster herzustellen sind.

3.1.5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 111 BauGB)

Im Änderungsbereich werden entsprechend des Planteils private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Privatstraße wird zur Sicherung der notwendigen Erschließung der Bauparzellen festgesetzt. Die Ein- bzw. Ausfahrt zu den Bauparzellen wird über die Ortsstraße „Holzgasse“ erfolgen (vgl. 3.1.6 Ein- und Ausfahrten sowie 3.2.7 Materialauswahl des Pflasterbelages).

3.1.6 Ein- bzw. Ausfahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrt der Holzgasse ist nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.

An der bereits bestehenden Stelle wird der Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Andere Zufahrten sind nicht zulässig und vom Vorhabenträger auch nicht beabsichtigt.

Die enge räumliche Vorgabe für die Ein- bzw. Ausfahrt im Bereich der Holzgasse ergibt sich auch aus der denkmalgeschützten Einfriedung (Denkmalnummer D-5-77-177-175) und der hier vorhandenen Torsituation.

Ein konzentrierter Ein- und Ausfahrtsbereich wird auch deswegen festgesetzt, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Holzgasse gewährleistet wird und keine Gefahrenstelle entsteht.

3.1.7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 10 BauGB)

In den festgesetzten Flächen des Planteils sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

In der Bauparzelle Nr. 3 darf die Garage/das Carport ausnahmsweise in der gekennzeichneten Fläche, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, errichtet werden.

In der Bauparzelle Nr. 5.2 darf ausnahmsweise in der gekennzeichneten Fläche, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, nach Abbruch der bestehenden Garage eine Carportanlage/Garage errichtet werden.

Die Anordnung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke ist im Bebauungsplan eng festgesetzt, gleichzeitig wird eine Freihaltezone mit definiert, die sich entlang der Badstraße sowie hin zum Baudenkmal bildet. Damit wird der denkmalgeschützten Doppelhaushälfte ein städtebaulicher Wahrnehmungsraum gegeben.

Für eine trennende und gestalterische Wirkung zwischen der bestehenden denkmalgeschützten Doppelhaushälfte und den künftigen Bauparzellen wird für diese Freihaltezone eine Grünachse in Form von zu erhaltenden Bäumen sowie zu pflanzenden Bäumen und Sträucher entsprechend des Planteiles festgesetzt. Für den Erhalt und die Wiederherstellung des Erscheinungsbildes in Richtung Badstraße wird zusätzlich eine Grünachse in selbiger Form festgesetzt.

3.1.8 Regelung des Wasserablaufes – Flächenbefestigung (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Stellplätze, deren Zufahrten und Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen.

Die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Belägen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten, sollen im künftigen Quartier die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren und auch aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 05.06.2024, Az. 4-4622-WUG177-11998/2024 (Vorab-Beteiligung). Hierin wird hingewiesen, dass um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu vermindern, Stellflächen und Fußwege mit offenen Belägen wie beispielsweise Splittfugenpflaster hergestellt werden sollen.

3.1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Zone innerhalb der privaten Verkehrsfläche eingetragen, in der Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden müssen. Diese Fläche muss zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien auch zugänglich sein.

In Anknüpfung an das Erschließungskonzept, wonach vier Einzelhäuser im rückwärtigen Bereich der bestehenden denkmalgeschützten Doppelhaushälfte errichtet werden sollen, soll entsprechende Leitungssicherung erfolgen. Diese Leitungssicherung umfasst vollständig die festgesetzte private Verkehrsfläche.

Entsprechender Hinweis wurde auch mit Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 15.07.2025, Az. W115123130, PTI 13, BB 1, vorgetragen.

Die Telekom Technik GmbH teilt in der o.g. Stellungnahme außerdem mit, dass über diese Festsetzung hinaus in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung" zu erfolgen hat.

Gleiches soll für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsträger, ggf. auch für die Stadt Weißenburg i. Bay., gelten; detaillierte Betrachtung muss dann im Rahmen der Planung für die private Erschließungsanlage erfolgen.

3.1.10 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die trennende und gestalterische Wirkung zwischen der bestehenden denkmalgeschützten Doppelhaushälfte und den künftigen Bauparzellen wird eine Grünachse in Form von zu erhaltenden Bäumen sowie zu pflanzenden Bäumen und Sträucher entsprechend des Planteiles festgesetzt. Für den Erhalt und die Wiederherstellung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Anwesens in Richtung Badstraße wird zusätzlich eine Grünachse in selbiger Form festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen der künftigen Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen zu belassen bzw. wieder anzulegen.

Die im Planteil festgesetzten Pflanzgebote und Bindungen zur Erhaltung von Einzelbäumen sind einzuhalten.

Die im Planteil als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind während der Bauausführung für die (private) Planstraße und für die künftige Bebauung der Parzellen entsprechend den geltenden Regelwerken zu schützen, insbesondere nach DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4).

Die Pflanzungen der im Planteil als zu pflanzende festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Pflanzliste spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen. Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle von Pflanzen sind jeweils spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzgrößen, etc.) auf Standortkriterien und ggf. Leitungsverläufe abgestimmt und überprüft werden.

Anpflanzungen sollen nach folgender P f l a n z l i s t e vorgenommen werden:

- Bäume

3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm

Großkronige

Sophora japonica

Liquidambar styraciflua

Bäume

Schnurbaum

Amerikanischer Amberbaum

Liriodendron tulipifera

Tulpenbaum

Robinia pseudoacacia 'Frisia'

Gold-Robinie 'Frisia'

Tilia cordata

Winterlinde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre

Feldahorn

Carpinus betulus

Hainbuche

Sorbus aria

Echte Mehlbeere

Crataegus laevigata

Zweiggriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Morus spec.

Maulbeere

Sorbus aucuparia

Eberesche, Vogelbeere

Sorbus domestica

Speierling

Sorbus torminalis

Elsbeere

- Sträucher

Mindestgröße: verschult Sträucher, 4 Triebe, 60 - 100 cm

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Gew. Kornelkirsche

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata

Zweiggriffeliger Weißdorn

Corylus avellana

Waldhasel

Ribes alpinum

Alpenjohannisbeere

Rosa canina

Hundsrose

Salix alba

Weißweide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Ligustrum vulgare

Liguster

Mespilus germanica

Mispel

Rosa rubiginosa

Weinrose

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Die Vorgaben zu den Pflanzenarten und -qualitäten stellen die dauerhafte Durchgrünung des künftigen „kleinen“ Quartiers sicher. Die oben festgesetzten engen Vorgaben an die bauliche Ausnutzung werden durch grünordnerischen Festsetzungen ergänzt und somit entsteht eine Gesamtkonzeption für das „kleine“ Quartier.

Die Pflanzliste orientiert sich zum Teil an der bestehenden und ortsüblichen Begrünung. Zudem handelt es sich bei den ausgewählten Bäumen um klimaresiliente Bäume, welche als Stadtbäume geeignet sind (u. a. langsamer Wuchs, aussetzen des Wuchses bei Trockenheit).

Durch die Festsetzung einer artentsprechenden Nachpflanzung bei Abgang der Arten wird der dauerhafte Erhalt der Begrünungsmaßnahmen sichergestellt.

Die geltenden Regelwerke für Arbeiten im Bereich von zu erhaltenden Bäumen werden mit aufgeführt und sind zu beachten.

3.1.11 Artenschutz (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme (Vögel/Fledermäuse) von Büro für Avifaunistik Beate Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 14. Oktober 2024, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

aV1 Entfernen von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeitenzeit / Baufeldräumung

Zu entfernende Gehölze werden zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut- Nist- und Aufzuchszeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet. Gleiches gilt für die Räumung des Baufeldes.

aV2 Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Zur Vogelschlagvermeidung bzw. -minderung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Vermeidung großer Glasflächen,**
- **Vermeidung freistehender Glasflächen wie z. B. gläserner Balkonbrüstungen, Lärm- oder Windschutzwände sowie Zäune.**
- **Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen entsprechend der nach RÖSSLER & DOPPLER (2019) sowie SCHMID et al. (2012) als geeignet eingestuften Maßnahmen (erforderlicher Maßstab: hoch wirksam).**
- **Vermeidung von Eckverglasungen, Tunneln (Durchsichten durch Gebäude) oder sonstigen Risikoelementen entsprechend SCHMID et al. (2012).**

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird.

aV3 keine Nachtbaustellen (kompletter Vorhabensbereich)

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermaus- und ggf. Eulenarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baubetrieb auf die helle Tageszeit zu beschränken.

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen waren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu betrachten. Mit der „Kleinen Novelle“ des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 wurde das Artenschutzrecht, insbesondere die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften, neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Mit dem Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) wurden diese Änderungen weitestgehend in der ab März 2010 geltenden Neufassung des BNatSchG übernommen. Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen.

Die oben getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Kurzstellungnahme (Vögel/Fledermäuse) von Büro für Avifaunistik Beate Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 14.10.2024, und entsprechen einer Kurzzusammenfassung; deshalb wird auf die o.g. Ausarbeitung verwiesen. Im Fazit wird abschließend festgestellt, dass unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG berührt werden.

3.1.12 Schallschutz Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß TA Lärm gelten bei einem künftigen Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen etc.) unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den weiteren Schallemissionen folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen in einem Wohngebiet:

Tags (06.00-22.00 Uhr): 55 dB(A) und

Nachts (22.00-06.00 Uhr): 40 dB(A)

sowie für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen bzw. sonstigen Aufenthaltsräumen in einem Mischgebiet:

Tags (06.00-22.00 Uhr): 60 dB(A) und

Nachts (22.00-06.00 Uhr): 45 dB(A)

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Die Anzahl der Bauherren, die sich bei der Auswahl der Heiztechnik für eine Luft-Wärmepumpe entscheiden, ist in den letzten Jahren gestiegen. Hinsichtlich nachbarlicher Belange bzw. des Schutzes der durch Luft-Wärmepumpen verursachten Schallemissionen wird diese Festsetzung getroffen.

Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini- Blockheizkraftwerke)" und dem Leitfaden "Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen".

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81

BayBO

Die im Geltungsbereich zulässigen Bauten sollen folgende Kriterien der äußeren Gestaltung einhalten:

3.2.1 Dachgestaltung – Hauptgebäude Bauparzellen Nrn. 1 – 4 (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird von 22° bis 25° festgesetzt. Für Hauptgebäude sind nur die im Planblatt dargestellten Hauptfirstrichtungen zulässig.

Die äußere Dachhaut der Hauptgebäude mit Satteldach ist mit Dachpfannen in Ton oder Beton herzustellen.

Allgemein zulässig sind Dacheindeckungen in grau / anthraziten Farbtönen, allgemein nicht zulässig sind glänzende oder glasierte Dacheindeckungen.

Dachaufbauten (z. B. Gauben/Erker) müssen sich in Größe und Form dem Hauptdach unterordnen.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die neuen Hauptgebäude der Bauparzellen Nrn. 1 – 4 dem sich im Plangebiet befindenden Baudenkmal (Denkmalnummer D-5-77-177-175, Holzgasse 23 – Bauparzelle 5.1) unterordnen und anfügen. Zusätzlich soll ein städtebauliches und gestalterisches Gesamtbild entstehen, sodass sich die Dachlandschaft in die benachbarten Bebauungstypologien gut einfügt.

Zudem wird hierdurch ein Ausgleich zwischen der eingeschränkten Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bei gleichzeitigem Schaffen eines zusammenhängenden „nähedenkmalgerechten“ Gebietscharakters ermöglicht. Die Dachneigung ist wie in der Nutzungsschablone ersichtlich zulässig. Dies korrespondiert unter Einhaltung der maximal zulässigen Höhe mit der Ausbildung der Geschosse – zwingend zwei Vollgeschosse (EG + OG) mit flacher Dachneigung.

Die engen Vorgaben zu den Farbtönen der Dacheindeckung dienen der Unterordnung und dem Anfügen an das sich im Plangebiet befindenden Baudenkmal (Denkmalnummer D-5-77-177-175, Holzgasse 23 – Bauparzelle 5.1). Zusätzlich soll ein städtebauliches und gestalterisches Gesamtbild entstehen.

Eine zwingend einzuhaltende Firstrichtung soll einen klaren Städtebau schaffen, v.a. unter dem Aspekt des sich im Plangebiet befindenden Baudenkmal (Denkmalnummer D-5-77-177-175, Holzgasse 23 – Bauparzelle 5.1). Auch ist die Ausnutzung neuer Energien in den Dachflächen berücksichtigt.

Die Unterordnung der Dachaufbauten soll beim jeweiligen Bauvorhaben im Detail auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens Betrachtung finden.

3.2.2 Solaranlagen – Haupt- und Nebengebäude Bauparzellen Nrn. 1 bis 4, 5.2 (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) auf den Haupt- und Nebengebäuden der Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 müssen sich in Form und Anordnung an die jeweilige Dachform angleichen, Photovoltaikanlagen sind mit monokristallinen dunklen Modulen ohne glänzende Randeinfassung und Unterkonstruktion (full black) und ohne herausstehende Leisten auszuführen. Der Bauherr hat die Ausführung dieser Solaranlagen mit der Stadt Weißenburg i. Bay. abzustimmen.

Solaranlagen an Fassaden, an Balkongeländern bzw. Absturzsicherungen und an Einfriedungen sowie freistehende Solaranlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Einsehbarkeit vom öffentlichen Verkehrsraum nicht gegeben und eine Denkmalverträglichkeit mit den Einzeldenkmälern im näheren Umfeld gewährleistet ist.

Es werden Festsetzungen zur Ausführung der Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen formuliert, sodass sich die Solaranlagen der Haupt- und Nebengebäude der Bauparzellen Nrn. 1 – 4 dem im Plangebiet befindenden Baudenkmal (Denkmalnummer D-5-77-177-175, Holzgasse 23 – Bauparzelle 5.1) unterordnen und anfügen.

Zusätzlich soll ein städtebauliches und gestalterisches Gesamtbild entstehen. Die Nutzung von Solaranlagen dient dem energetischen und klimatischen Aspekt.

3.2.3 Materialien und Farben – Hauptgebäude Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Grelle Farbgebungen sind nicht zulässig. Für die künftigen Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 ist die Anzahl der nach außen sichtbaren Baustoffen und Oberflächen (z. B. Farben, Strukturen) auf wenige, für die städtebauliche Situation geeignete zu beschränken.

Der jeweilige Bauherr der Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 hat die Farbgebung der Hauptgebäude rechtzeitig mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Die Terrassenflächen und die dazugehörigen Überdachungen sollen in einem einheitlichen Material wie z. B. Holz ausgeführt werden. Der Verschluss von Seitenwänden der Überdachung ist nicht zulässig.

Die Vorgaben dienen der Unterordnung und dem Anfügen des Gesamtquartiers gegenüber dem sich im Plangebiet befindenden Baudenkmal (Denkmalnummer D-5-77-177-175, Holzgasse 23 – Bauparzelle 5.1). Zusätzlich soll ein städtebauliches und gestalterisches Gesamtbild entstehen.

Die Farbauswahl für die Bauherren ist eng vorgegeben und muss rechtzeitig mit dem Stadtbauamt rechtzeitig abgestimmt werden.

In diesem Sinne erfolgen auch Vorgaben für die Ausführung der Terrassen bzw. deren Überdachungen.

3.2.4 Nebengebäude, Garagen und Carports (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Nebengebäude, Garagen und Carports auf den Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 und 5.2 sollen sich gestalterisch den Hauptgebäuden unterordnen. Als Dachform der Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf max. 5° festgesetzt.

Die mit den Nachbarn zusammengebauten Nebengebäude und Garagen sind in Baustil, Höhe und Dachneigung anzupassen.

Die Fassadenflächen der Nebengebäude sollen mit einem einheitlichen Material ausgeführt werden (z. B. vertikale Holzverschalung).

Die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und Carports sind zwingend extensiv zu begrünen (Sedum-, Kraut- und/oder Grasvegetation).

Nebengebäude, Garagen und Carports sollen sich den Hauptgebäuden baugestalterisch unterordnen.

Die Ausführung der Fassadenflächen mit einheitlichem Material sollen sich dem im Plangebiet befindenden Baudenkmal (Denkmalnummer D-5-77-177-175, Holzgasse 23 – Bauparzelle 5.1) unterordnen und anfügen. Zusätzlich soll ein städtebauliches und gestalterisches Gesamtbild entstehen.

Als Beitrag zur Verbesserung der Wasserrückhaltung sowie des Kleinklimas sind die Dächer der Nebengebäude, Garagen und Carports zwingend extensiv zu begrünen.

3.2.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die festgesetzte, denkmalgeschützte Einfriedung (Pfeilgitterzaun) der Bauparzelle 5.1 und 5.2 ist zu erhalten, Anschlüsse hierzu sind denkmalverträglich herzustellen.

In Material und Farbe auffällige, das Straßenbild störende Einfriedungen sind auf den Bauparzellen Nrn. 1 bis 5.2 nicht zulässig.

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Verkehrsflächen und Einfriedungen zu den einzelnen Baugrundstücken sind geschlossen wirkende Zäune, Mauerscheiben sowie Maschendrahtzäune nicht zulässig.

Die maximale Höhe der Einfriedungen der Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 beträgt 1,20 m – ggf. inkl. Sockel – über Straßenniveau Planstraße.

Die maximale Höhe der Einfriedungen der Bauparzelle 5.1 und 5.2 beträgt 1,20 m – ggf. inkl. Sockel –, soweit diese nicht als Denkmal in der Denkmalliste aufgeführt ist.

Diese Festsetzung thematisiert zunächst die bereits bestehende Einfriedung hin zur Holzgasse, welche mit dem Haupthaus einzeldenkmalgeschützt ist.

Die Festsetzungen zur Einfriedung sollen sich dem im Plangebiet befindenden Baudenkmal (Denkmalnummer D-5-77-177-175, Holzgasse 23 – Bauparzelle 5.1) mit denkmalgeschützter Einfriedung (Pfeilgitterzaun) unterordnen und anfügen. Zusätzlich soll ein städtebauliches und gestalterisches Gesamtbild entstehen.

3.2.6 Freiflächengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. Freiflächen auf dem privaten Baugrundstück gilt Art. 7 Abs. 1 und 2 BayBO allgemein – ergänzend die Festsetzungen zur Grünordnung.

Allgemein gilt der Grundsatz aus dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Naturschutzgesetzen, dass die unbebauten bzw. nicht befestigten Flächen dauerhaft zu begrünen sind.

Die Festsetzung ergeht auch entsprechend des grundsätzlichen Stadtratsbeschlusses vom 24.10.2019, TOP 1.11, wonach die Stadt Weißenburg i. Bay. die Empfehlung des Freistaates Bayern zur Umsetzung des Art. 7 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei ihren Gebäuden und der zugehörigen Freiflächen aufgreift.

3.2.7 Private Verkehrsfläche (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Materialauswahl des Pflasterbelages für die im Deckblatt festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit der Stadt Weißenburg i. Bay. als untere Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass durch die private Erschließungsstraße eine gestalterische bzw. deutlich wahrnehmbare Zäsur zwischen denkmalgeschütztem Gebäude und (Rest-)Garten entsteht. Aufgrund der Denkmalnähe kann eine einfache Asphaltierung nicht erfolgen, der Belag muss passend und ansprechend sein sowie zum Gesamterscheinungsbild positiv beitragen.

4. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise

4.1 Entwässerung, Oberflächenwasser

Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist für die Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 eine dezentrale Niederschlagswasserbehandlung grundsätzlich vorzusehen. Um dies im Änderungsbereich zu erzielen, wäre eine Ableitung in einen Niederschlagswasserkanal oder die Versickerung vor Ort erforderlich. Die Schaffung einer Ableitung des Niederschlagswassers ist mit vertretbaren Kosten (wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit) derzeit nicht möglich. Ebenso wird eine Versickerung bei den vorhandenen Untergrundverhältnissen (Opalinuston) als nicht funktionsfähig eingeschätzt.

Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach ist vertretbar, das Vorhaben im Trennsystem herzustellen und das Niederschlagswasser vorerst in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Um eine anteilige Versickerung im Sinne von Art. 44 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu ermöglichen, sind Stellplätze, Stellflächen, deren Zufahrten und Zugänge möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen; die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

Die Sammelschmutzwasser- und Sammelregenwasserleitung sind in einem revidierbaren Kanalschacht zusammenzuführen, der maximal 3 m vor der Grundstücksgrenze (zur Holzgasse hin) in der privaten Verkehrsfläche einzubauen ist.

Die Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 sind im Trennsystem zu entwässern; auf der jeweiligen Bauparzelle sind je Oberflächenwasser- und Schmutzwasserkanal Schächte herzustellen.

Der Schmutzwasseranschluss ist an den Schmutzwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche anzuschließen, welcher dann an den revidierbaren Kanalschacht direkt angeschlossen wird.

Der Oberflächenwasseranschluss ist an den Oberflächenwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche anzuschließen, welcher dann vor dem revidierbaren Kanalschacht in einen Rückhaltebereich (max. 8 Liter/Sekunde Abfluss in den öffentlichen Kanal) geführt wird. Ein rechnerischer Nachweis nach Merkblatt DWA A117 gilt als Grundlage des zu schaffenden Rückhaltevolumens.

Im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die Revisionsschächte für Schmutzwasser und Oberflächenwasser der Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 darzustellen.

Die Festsetzungen und Hinweise ergeben sich aus den geltenden Wassergesetzen und der bisherigen Abstimmung bzw. aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 05.06.2024, Az. 4-4622-WUG177-11998/2024 (Vorab-Beteiligung).

4.2 Regenwassernutzung

Die Niederschlagswässer der Dachflächen der künftigen Einzelhäuser Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 mit sich auf den Grundstücken befindenden Garagen sind in den zugehörigen Grundstücken mittels unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens (mindestens 40 Liter Zisternenvolumen je Quadratmeter projizierte Dachfläche; mindestens je Grundstück jedoch 5m³) zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auch als Brauchwasser zu nutzen. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf die Regelungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Weißenburg i. Bay. (BGS/EWS) hingewiesen.

Der jeweilige Überlauf der Regenwasserzisterne ist an das grundstückseigene Entwässerungssystem (Oberflächenwasserkanal) anzuschließen.

Mit den bei der Stadt Weißenburg i. Bay. einzureichenden Bauvorlagen ist die Entwässerungsplanung für das Baugrundstück vorzulegen; dabei ist auch der Bau der erforderlichen Regenwasserzisterne darzustellen.

Die Festsetzung und die Empfehlung ergeben aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Zisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser. Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Rückhaltung in Zisternen reduziert den Bedarf an Trinkwasser und kann sich kostensenkend auf Herstellungs- und Betriebskosten der im Planungsbereich zu errichtenden öffentlichen und privaten Entwässerungseinrichtungen auswirken.

Da empfohlen wird, das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser im Haushalt zu nutzen, wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen -Abteilung Gesundheitsamt- anzuzeigen sind.

Das aus der Zisterne eingespeiste Grauwasser zur Brauchwassernutzung unterliegt der Schmutzwassergebühr. Im Rahmen der gesplitteten Abwassergebühr, hier Schmutzwassergebühr, wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung der Wassermengen im Sinne der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Weißenburg i. Bay. (BGS/EWS 2018) über geeichte Wasserzähler erfolgt. Werden die Wassermengen nicht vollständig über Wasserzähler erfasst, erfolgt eine pauschale Ermittlung der dem Grundstück aus der Eigengewinnungsanlage zugeführte Wassermengen. Darüber hinaus wird auf die BGS/EWS in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Dies soll im Rahmen der Haustechnikplanung vom Planer berücksichtigt werden.

Die Berechnung der Niederschlagswassergebühr erfolgt gemäß BGS/EWS 2018 nach den jeweiligen Niederschlagswassernutzung - Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung. Darüber hinaus wird auf die BGS/EWS in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Dies soll im Rahmen der Haustechnikplanung vom Planer berücksichtigt werden.

4.3 Grundwasser – Schichtenwasser

Aufgrund der Geologie (quartäre Ablagerungen auf basalen Opalinuston) können Staunässen in den Baugruben oder Schichtwässer auftreten. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind vorzusehen, wenn Baukörper in das Grundwasser oder in Schichtwässer eingreifen.

Eine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser ist nicht zulässig. Eine Genehmigung für eine ggfls. notwendig werdende Bauwasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen einzuholen.

Die Hinweise ergeben sich aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 05.06.2024, Az. 4-4622-WUG177-11998/2024 (Vorab-Beteiligung).

Der Bauherr soll auf die Thematik „Grundwasser /Schichtwasser – unterirdische Gebäudeteile – bauliche Vorkehrungen“ frühzeitig hingewiesen werden; die weitere Einschätzung für das jeweilige Einzelvorhaben liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. dessen Planer.

4.4 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich befindet sich das Baudenkmal mit der Denkmalnummer D-5-77-177-175 und der Beschreibung „Doppelhaus, villenartiger ziegelsichtiger Bau mit Satteldach und Zwerchhäusern, mit Gußeisenveranden, Gliederungselemente in Naturstein, mit historistischen Elementen, Nr. 21 bez. 1888, Nr. 23 bez. 1889, von Hermann Lang; mit Einfriedung, Pfeilergitterzaun, gleichzeitig; zwei hölzerne Gartenpavillons, gleichzeitig“.

Das kartierte Baudenkmal ist entsprechend im Änderungsbereich nachrichtlich übernommen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder im Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4-6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Entsprechend der Bayerischen Denkmalliste sowie der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.06.2024, Az. P-2024-2394-1_S2 (Vorab-Beteiligung) [und der Stellungnahme vom 12.09.2025, Az. P-2024-2394-2_S2 \(Frühzeitige Beteiligung\)](#) zum Änderungsverfahren [wurden die nachrichtlichen Übernahmen](#) aufgenommen.

4.5 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 09141/907-159) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Im Änderungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten des Bauherrn hingewiesen.

Entsprechend der Bayerischen Denkmalliste sowie der bisherigen Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in den jüngeren, durchgeführten Änderungsverfahren in der Umgebung wurde dieser Hinweis aufgenommen.

4.6 Immissionsduldungsrechte

Für die Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 hat der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn in enger Abstimmung mit der Stadt Weißenburg i. Bay. ein Immissionsduldungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit zu bestellen. Einwirkungen (Immissionen) auf Grund des Freibadbetriebes (Grundstücke Fl.-Nrn. 2456 und 832/6, beide Gemarkung Weißenburg) nebst Nebennutzungen wie z.B. Minigolfanlagen sowie auf Grund des Kirchweihbetriebes (Grundstücke Fl.-Nrn. 2452 und 2462/1, beide Gemarkung Weißenburg) sind von den Eigentümern und Rechtsnachfolger entschädigungslos zu dulden.

Die Regelung wird im Sinne des üblichen Vorgehens bei Neubauvorhaben im Umfeld der genannten öffentlichen Nutzungen, die jeweils jährlich temporär und zeitlich begrenzt sind, aufgenommen.

Bewusstsein und letztlich vorausschauende Konfliktvermeidung soll für diese Immissionen geschaffen werden. Der detaillierte Regelungsgehalt ergibt sich aus den bereits im Umfeld abgeschlossenen Grunddienstbarkeiten.

4.7 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss vom Planer eine rechtzeitige Abstimmung vorgenommen werden.

4.8 Altlasten

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt.

Der Hinweis ergeht entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach vom 05.06.2024, Az. 4-4622-WUG177-11998/2024 (Vorab-Beteiligung).

4.9 DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Deckblattes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Weißenburg i. Bay., Marktplatz 19, 91781 Weißenburg i. Bay., zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Stadt Weißenburg i. Bay. hat sicherzustellen, dass die vom Bebauungsplan Betroffenen auch von nicht öffentlichen DIN-Normen und weiteren Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Holzgasse“.

An bereits bestehender Stelle wird der Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Andere Zufahrten sind nicht zulässig und vom Vorhabenträger auch nicht beabsichtigt. Über die geplante Privatstraße erfolgt die notwendige Erschließung der Bauparzellen.

Die enge räumliche Vorgabe für die Zufahrt im Bereich der Holzgasse ergibt sich auch aus der denkmalgeschützten Einfriedung (vgl. Denkmalnummer D-5-77-177-175) und der hier vorhandenen Torsituation.

Ein konzentrierter Ein- und Ausfahrtsbereich wird auch deswegen festgesetzt, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Holzgasse gewährleistet wird und keine Gefahrenstelle entsteht.

Die fußläufige Anbindung, etwa in Richtung Altstadt, ist über bereits bestehende Verbindungen sichergestellt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist über das bestehende Kanalnetz in der Holzgasse (Mischwasserkanalisation) gesichert.

Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist für die Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 eine dezentrale Niederschlagswasserbehandlung grundsätzlich vorzusehen. Um dies im Änderungsbereich zu erzielen, wäre eine Ableitung in einen Niederschlagswasserkanal oder die Versickerung vor Ort erforderlich. Die Schaffung einer Ableitung des Niederschlagswassers ist mit vertretbaren Kosten (wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit) derzeit nicht möglich. Ebenso wird eine Versickerung bei den vorhandenen Untergrundverhältnissen (Opalinuston) als nicht funktionsfähig eingeschätzt.

Nach Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach ist vertretbar, das Vorhaben im Trennsystem herzustellen und das Niederschlagswasser vorerst in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Um eine anteilige Versickerung im Sinne von Art. 44 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu ermöglichen, sind Stellplätze, Stellflächen, deren Zufahrten und Zugänge möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (beispielsweise Splittfugenpflaster) herzustellen; die Flächenversiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden.

Die Sammelschmutzwasser- und Sammelregenwasserleitung sind in einem revidierbaren Kanalschacht zusammenzuführen, der maximal 3 m vor der Grundstücksgrenze (zur Holzgasse hin) in der privaten Verkehrsfläche einzubauen ist.

Die Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 sind im Trennsystem zu entwässern; auf der jeweiligen Bauparzelle sind je Oberflächenwasser- und Schmutzwasserkanal Schächte herzustellen.

Der Schmutzwasseranschluss ist an den Schmutzwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche anzuschließen, welcher dann an den revidierbaren Kanalschacht direkt angeschlossen wird.

Der Oberflächenwasseranschluss ist an den Oberflächenwasserkanal in der privaten Verkehrsfläche anzuschließen, welcher dann vor dem revidierbaren Kanalschacht in einen Rückhaltebereich (max. 8 Liter/Sekunde Abfluss in den öffentlichen Kanal) geführt wird. Ein rechnerischer Nachweis nach Merkblatt DWAA117 gilt als Grundlage des zu schaffenden Rückhaltevolumens.

Im Rahmen der Grundstücksentwässerungsplanung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die Revisionsschächte für Schmutzwasser und Oberflächenwasser der Bauparzellen Nrn. 1 bis 4 darzustellen.

Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Weißenburg GmbH.

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Weißenburg GmbH.

6. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

6.1 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 1 und 4 BauGB)

Durch die Novelle 2007 des Baugesetzbuches (BauGB) und die damit verbundene Einführung des § 13 a BauGB wurde ein neues beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne eingeführt, dass der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenkommen soll.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem gegenständlichen Änderungsverfahren zur Entwicklung von vier Einzelhäusern handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine andere Maßnahme der Innenentwicklung.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 832, Gemarkung Weißenburg, mit einer Größenordnung von ca. 0,28 ha befindet sich hin zur Holzgasse die bestehende Doppelhaushälfte (Baudenkmal D-5-77-177-175) mit entsprechender Einfriedung (Baudenkmal D-5-77-177-175). Im Bereich des verbleibenden rückwärtigen Restgrundstückes beabsichtigt der Grundstückseigentümer eine Parzellierung mit Erschließung zur Errichtung von vier Einzelhäusern mit Garagen bzw. Carports.

Der vorgesehene Änderungsbereich östlich der Holzgasse und nördlich der Badstraße befindet sich in einem bestehenden bzw. bebauten Mischgebiet mit Freibad (Badstraße 5) und angrenzenden sog. „Kirchweihparkplatz“ sowie Schreinerei (Holzgasse 21) sowie angrenzendem Wohnumfeld (zweigeschossige bzw. dreigeschossige Bauten) - Einzelhäuser (Holzgasse 20, 22, 24, 25 und 26 sowie Badstraße 2, 3 und 4) und einem denkmalgeschützten Doppelhaus (Holzgasse 21, 23).

Durch die Maßnahme der Innenentwicklung im Bereich „Badstraße“ wird die Bebauungskonzeption für diesen Bereich neu ausgerichtet sowie eine gezielte Schaffung von Baurechten in diesem Bereich innerhalb des Baubestandes bzw. Siedlungsbereiches.

Durch diese Standortwahl können eine „Außenentwicklung“ und damit eine Versiegelung im Außenbereich unterbleiben.

Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geforderte Flächenbegrenzung der zulässigen Grundfläche wird eingehalten: Im Änderungsbereich wird eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt, ein Fall von einer unzulässigen Kumulation, also Grundflächen mehrerer Bebauungspläne / Änderungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, ist nicht gegeben.

Ausschlussgrund des § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ausschlussgründe des § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (= keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete -).

Es sind keine Anhaltspunkte für solche Beeinträchtigungen erkennbar; die gegenwärtige Nutzung des Änderungsbereiches stellt sich wie folgt dar: Derzeit ist das Grundstück mit einem eingeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Garagenanlagen bebaut, die Außenflächen werden überwiegend als Hofbereiche genutzt und sind versiegelt. Im vorderen Bereich des Grundstückes befindet sich geringer Baumbestand. Im rechtskräftigen Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Weißenburg i. Bay. für das Gebiet „Zwischen Augsburgener Straße, Holzgasse, An der Gebhalde und Badstraße“ (Deckblatt vom 27.01.1998) ist der Bereich als Mischgebiet (MI) mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (u. a. Geschossigkeit: EG + DG; Dachform und -neigung: Satteldach 45°). Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. (Teil West – rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999) ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, bestehen nicht.

Abb. 6



Ausgangszustand im Änderungsbereich – Bestehende Wohngebäude, bestehende Nebengebäude und Gartenbreich mit Gehölz- und Baumbestand sowie bestehende Wohnbebauungen im Umfeld (Ortseinsicht Mai 2024)

6.2 Rechtsfolgen des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB)

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend:

- **§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**

Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden (= Beschleunigung des Verfahrens); diese Möglichkeit wird jedoch nicht genutzt, da die Planung im Verfahren noch konkretisiert wird, zunächst soll die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

- **§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Es wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- **§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Es wird die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- **§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Es erfolgen keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, kein Umweltbericht nach § 2 a, keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 und keine Anwendung von § 4 c (Monitoring).

Die Bestimmung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist für das gegenständliche Verfahren nicht einschlägig, da im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. der Änderungsbereich bereits als Mischgebiet (MI) dargestellt ist. Eine Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Baurechtsschaffung für dieses Vorhaben ist daher nicht notwendig.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 13 a Abs. 3 i. V. m. Abs. 4 BauGB gelten spezielle Hinweispflichten für das beschleunigte Verfahren, u. a. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 geändert wird.

7. Aufstellungsvermerk

Pleinfeld, den 07.07.2025
geändert am 09.10.2025

Weißenburg i. Bay., den

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro Albert



Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister

II. ANLAGEN

- Artenschutzrechtliches Kurzstellungnahme von Büro für Avifaunistik Beate Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 14.10.2024