

I. PLANZEICHNUNG
Stadt Schillingsfürst
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 18 "Östlich der Steinernen Steige"

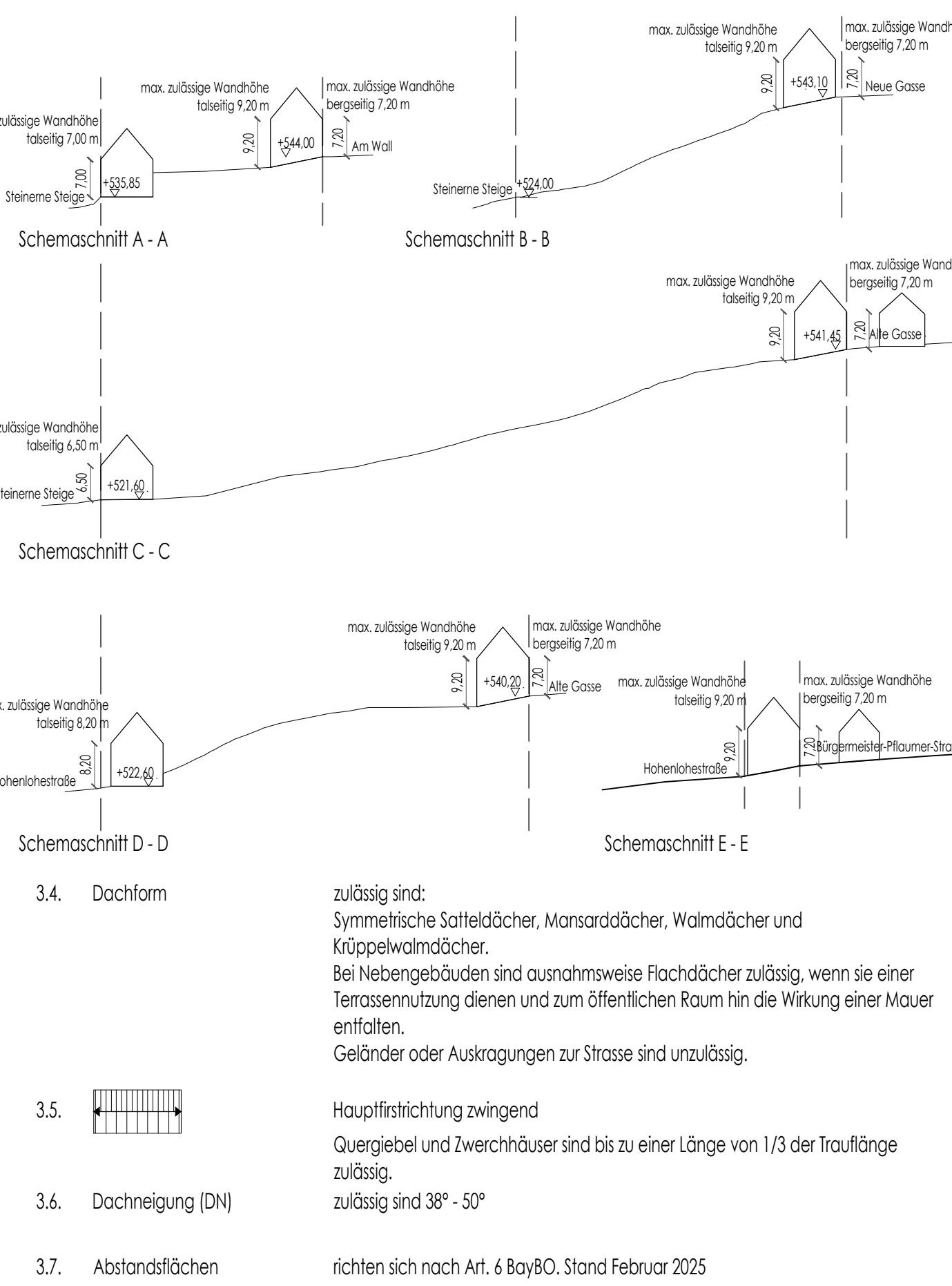


I. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. IV, 394)
Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (BGBl. I S. 2990)
Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182)
Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

II. FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 18 "Östlich der Steinernen Steige" (2,50 ha)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Urbanes Gebiet gem. § 6a BauVO (1,47 ha)
Tankstellen sind nicht zulässig.
 - Private Grünflächen (1,03 ha) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - max. zulässige Grundflächenzahl gemäß Planzeichenschieb
 - max. zulässige Geschossflächenzahl gemäß Planzeichenschieb
 - Gebäudemasse
 - Gebäuhöhe
 - Gebäudebreite
 - Gebäudelänge



- BAUWEISE, BAUGRENZE
 - geschlossene Bauweise
 - halboffene Bauweise
 - offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Sonstige Festsetzungen
 - Garagen
 - Gestaltung der Gebäude
 - Gestaltung der Stützmauern und Terrassen

- ARTENSCHUTZ
 - Gebäudeabbruch
 - Baumaßnahmen
 - Höhenbäume
 - Baumfällung, Gehölzbringung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

IV. HINWEISE

- PLANZEICHNUNG
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurnummern
 - Maßangabe in Meter
 - vorhandene Gebäude
 - Geländehöhenlinien
- BAUFLÄCHEN: 1,47 ha
- GRÜNFLÄCHEN: 1,03 ha

2. UMWELTSCHUTZ

- Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne zu errichten, ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden.
- Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit durch Versickerung über die belebte Bodenschicht dem Untergrund zugeführt werden.
- Für die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke, z. B. Freiflächen, Stellplätze und Zufahrtswege sind gründ- versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

3. DENKMALSCHUTZ

- Bei Entdeckten aufstehenden Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehaus, 96117 Memmelsdorf zu melden.
- Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- Jedwede Veränderung, Modernisierung, Instandsetzung usw. oder in einem Bodenkmal bedarf nach Art. 6 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes einer denkmalschützlichen Erlaubnis. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Sicherungszustand eines der Bodendenkmäler auswirken kann.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschützliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. BODENSCHUTZ

- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenschuttmaterial innerhalb von Baulflächen.
- Bei überschüssigem Aushubmaterial ist abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBOdSchV (neue Fassung), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brücken sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV) maßgeblich.
- Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 300 m² sind baurechtlich zu genehmigen.

5. WASSERWIRTSCHAFT

- Im Baugrund angelegte Grund-, Hang- oder Sickerwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- Im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserneubildung ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Es wird empfohlen, einen Überflutungsabweis nach DIN 1986-100 zu erstellen und entsprechende Gegenmaßnahmen (Niederschlagsweg) vorzunehmen bzw. in Neubebauungsplänen aufzunehmen. Da das Wasserwirtschaftsamt Ansbach keine Kenntnis von Stadtplanungsproblemen in diesem Bereich hat und auch die Hinweisarten für Oberflächenabfluss und Sturzfluten keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Planbereich zeigen, sieht es von einer verpflichtenden Erstellung eines Überflutungsabweis ab, empfiehlt die Erstellung jedoch trotzdem.
- Artliche Grundwasserstände im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Sickerwasser angesprochen werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Abheben von Grund-, Schicht- und Quellwasser über das Kanalisations ist verboten. Dies muss im Interesse des Betreibers der Kanalisation sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.
- Der natürliche Abfluss wird ableitenden Wasser darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verbleibt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).
- Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser abtrocknet, versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nach wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Erhaltung von gesammeltem Niederschlagswasser in einer oberirdischen Gewässer sowie für die Erhaltung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Erlaubnisplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-A 102 und DWA-A 117 bzw. DWA-A 138, DWA-M 153 (quantitativ) zu erstellen und beim Landratsamt als Wassereinstellbehörde einzureichen. Voran hat allerdings die Versickerung von Niederschlagswasser.

6. ALTABLAGERUNGEN UND BODENFUND

- Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Aufklärungen des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde/Landratsamt AN) zu benachrichtigen (Mithellungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7. ENERGIEVERSORGUNGSNETZ

- Zwischen geplanten Baustellen und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bauplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Es wird empfohlen, dies bei den Planungsarbeiten zu berücksichtigen.
- NERGE Netz GmbH ist, bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbaubauarbeiten, Bauplanungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubringen zu werden.

V. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.02.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 18 "Östlich der Steinernen Steige" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2025 öffentlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 18 "Östlich der Steinernen Steige" in der Fassung vom 24.02.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2025 bis 10.03.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 18 "Östlich der Steinernen Steige" in der Fassung vom 24.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2025 bis 02.05.2025 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 18 "Östlich der Steinernen Steige" in der Fassung vom 07.07.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2025 bis 09.08.2025 erneut öffentlich ausgestellt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 18 "Östlich der Steinernen Steige" in der Fassung vom 07.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Schillingsfürst hat mit Beschluss des Stadtrates vom XXX.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 18 "Östlich der Steinernen Steige" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schillingsfürst, den XX.XX.2025
Michael Trybinski, 1. Bürgermeister (Siegel)
5. Ausgefertigt (Siegel Genehmigungsbehörde)
Schillingsfürst, den XX.XX.2025
Michael Trybinski, 1. Bürgermeister (Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 18 "Östlich der Steinernen Steige" wurde am XX.XX.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 18 "Östlich der Steinernen Steige" ist damit in Kraft getreten.
Schillingsfürst, den XX.XX.2025
Michael Trybinski, 1. Bürgermeister (Siegel)

PLANVERFASSER
BERND MÜLLER ARCHITECT + CONSULTING
Hauptstadt 10, 91032 Ansbach
T 09362 92930-0 F 09362 92930-49
info@bernd-mueller.de www.bernd-mueller.de

STADT SCHILLINGSFÜRST
LANDKREIS ANSBACH
ANTON-ROTH-WEG 9
91583 SCHILLINGSFÜRST

ENTWURF ZUM
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 18 "ÖSTLICH DER STEINERNEN STEIGE"

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523
STADT SCHILLINGSFÜRST VERTRETEN DURCH
MICHAEL TRYBINSKI, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	2025-07-07	PLANINHALT	LAGEPLAN
STAND	Entwurf	PROJEKT - NR.	2024-22
BEARBEITER	J.Pijanowski, Salomon	DATEI - BLATT	Ent_01c