



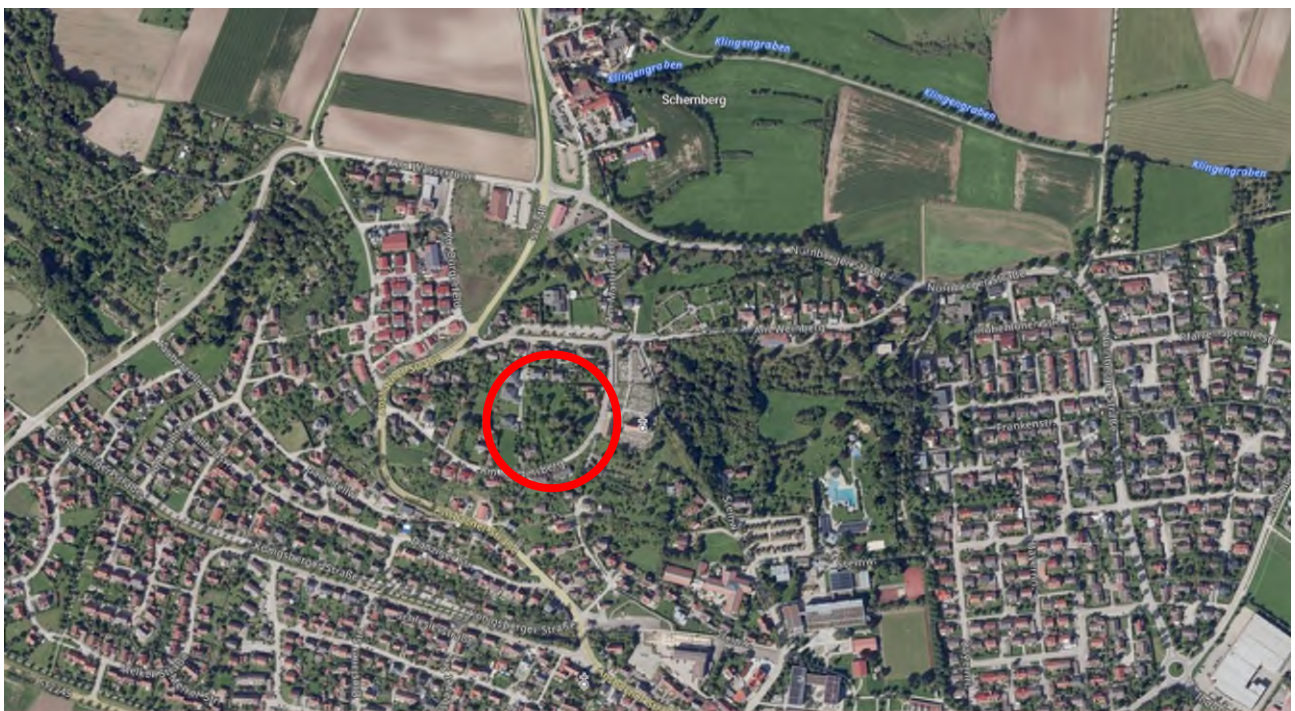
Stadt Herrieden

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan Nr. 24

"Am Martinsberg"

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Entwurf: 29.07.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)	3
3. Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs	5
4. Prüfung von Alternativen /Standortauswahl.....	6
5. Vorgaben übergeordnete Planungen	7
5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
5.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken.....	9
5.3. Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden	10
6. Planinhalt – Festsetzungen im Geltungsbereich.....	11
6.1. Städtebauliches Konzept.....	11
6.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	12
7. Nachrichtliche Übernahmen i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise.....	17
7.1. Denkmalpflege	17
7.2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen	18
7.3. Immissionen.....	19
7.4. Brandschutz	19
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
8.1. Erschließung	19
8.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	20
8.3. Stromversorgung	20
8.4. Wasserversorgung	20
8.5. Klimaschutz.....	20
Anlagen:	21

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Stadt Herrieden beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich, zur Schaffung von Baurecht ist daher die Durchführung einer Bauleitplanung erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Der Geltungsbereich ist voll erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Der Bebauungsplan kann im Rahmen der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von zentralem Wohnraum in der Stadt Herrieden.

Bei der Planung von neuem Wohnraum sollte der Klimaschutz nicht nur in der energieeffizienten Gestaltung der Gebäude eine zentrale Rolle spielen, sondern auch bei der Nutzung von Grund und Boden. Demnach soll bei diesem Bauvorhaben mittels einer kompakten Bauweise ein höheres Maß der baulichen Nutzung auf den bereits erschlossenen Grundstücksflächen realisiert werden, um mittels Nachverdichtung im Innenbereich neue Wohnräume zu schaffen, anstelle der Versiegelung und Inanspruchnahme von bislang unbebauten bzw. unbesiedelten Flächen.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Martinsberg“ bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

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

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)

Es soll das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden.

Hierzu müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²
- es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG
- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB liegen vor: Eine „Außenbereichsinsel“, die zum Siedlungsbereich gehört, darf in einen Innenentwicklungs-Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgenommen werden.

Die Größe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegt bei 0,7 ha. Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Wohnumfeld, bebaut mit Einzel- und Doppelhäusern.

Durch die geplante Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs wird die Bebauungsdichte in dem schon bestehenden und bebauten Gebiet erhöht.

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

Die Ausschlussgründe des § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB sind nicht gegeben: Weder wird durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) und außerdem bestehen keine 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.

Durch das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen ergeben sich gewisse Verfahrenserleichterungen, insbesondere besteht kein Ausgleichsbedarf für die Versiegelung, § 1 a Abs. 3 Satz 6, § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 4 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)

- **§ 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 betroffenen 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 Herrieden der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche 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.

3. Lage, Beschreibung und derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich

- Nordwestlich der Ortsstraße „Am Martinsberg“ (Straßengrundstück Flur-Nr. 1667/28 Gemarkung Herrieden),
- Östlich von bestehender Wohnbebauung (Am Martinsberg 11, 39, 41 und 45),
- südlich von bestehender Wohnbebauung (Am Martinsberg 37, 37a, 38, 38a und 19) sowie
- westlich des Friedhofes

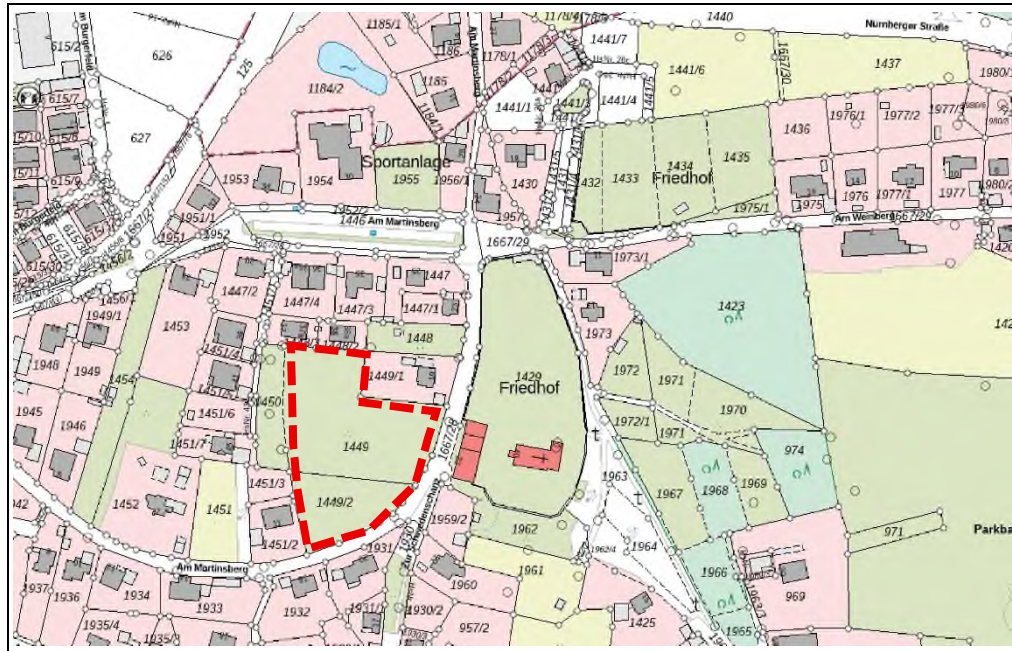
Derzeit wird das Grundstück als Obstwiese genutzt.

Der Geltungsbereich liegt ca. 600 Meter nordöstlich des Schulzentrums, mit Freibad und Hallenbad, sowie Sporthallen und Schulsportstätten und ca. 900 m von der Altstadt entfernt.

Nordwestlich des Geltungsbereichs ist in ca. 500 m Entfernung ein neuer Einzelhandelsstandort geplant. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Industriestraße, südwestlich des Plangebietes in ca. 1,7 km Entfernung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1449 und 1449/2, Gemarkung Herrieden. Die Größe des beträgt ca. 0,7 ha.

Abb. 1



Luftbild mit Katasterplan, Stand 2026 mit gekennzeichnetem Geltungsbereich
ohne Maßstab

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Der Eigentümer beabsichtigt, das Gebiet mit gemischten Wohnformen zu entwickeln.

4. Prüfung von Alternativen /Standortauswahl

Die Grundstücke Flur-Nr. 1449 und 1449/2, Gemarkung Herrieden, befinden sich neben dem Friedhof in einem bestehenden Wohnumfeld, bebaut mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Lage ist zentral und die Anbindung an die bestehende Infrastruktur ist durch die Nähe zur Ansbacher Straße bzw. zu bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen gegeben. Das Gebiet ist durch die bestehende Ortsstraße „Am Martinsberg“ vollständig erschlossen.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Nutzung 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“).

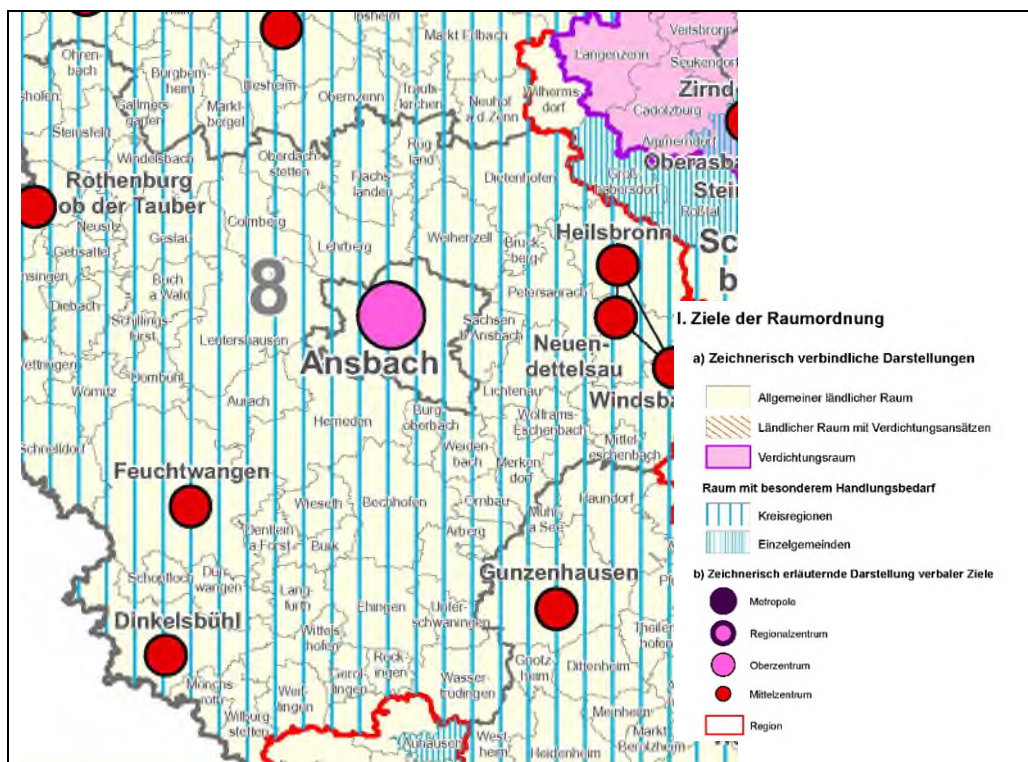
Dieser Standort ist daher als Vorzugsvariante einzuschätzen.

5. Vorgaben übergeordnete Planungen

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2023) ist die Stadt Herrieden der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet. Sie liegt im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) 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“ und „3 Siedlungsstruktur“ 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.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

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.

Die Stadt Herrieden. schafft mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für eine Nachverdichtung innerhalb eines Siedlungsbereichs, von mind. drei Seiten mit Bebauung umgeben. Es kann im Innenbereich zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, überwiegend für dichtere Wohnformen sowie Geschosswohnungsbau.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Nutzung der Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs 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“). Zudem ist bereits eine Erschließung vorhanden.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Grundsätze und Ziele können bei vorliegender Bauleitplanung eingehalten werden.

5.2. Regionalplan Region 8 Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken ist die Stadt Herrieden als Unterzentrum eingestuft (vgl. Regionalplan Region Westmittelfranken (8), Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“).

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

Im Regionalplan ist zur Siedlungsstruktur (u.a. RP8 2.1, RP8 3.1, RP8 3.2 und RP8 B 1.1) nachfolgendes aufgeführt:

Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren.

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

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

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.

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern. Dabei ist es erforderlich, nicht nur in den zentralen Orten die Voraussetzungen für die Stärkung der Siedlungsstruktur zu schaffen, sondern auch in anderen geeigneten Gemeinden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen (Baulandausweisung) erfordern Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen und - im Hinblick auf den Ausbau des Erholungs- und Fremdenverkehrs - auf die Landschaft sowie die Ortsbildstrukturen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes.

Es handelt es sich um eine bedarfsgerechte Entwicklung einer Fläche im Innenbereich für Wohnbebauung. Das Vorhaben trägt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung.

5.3. Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden

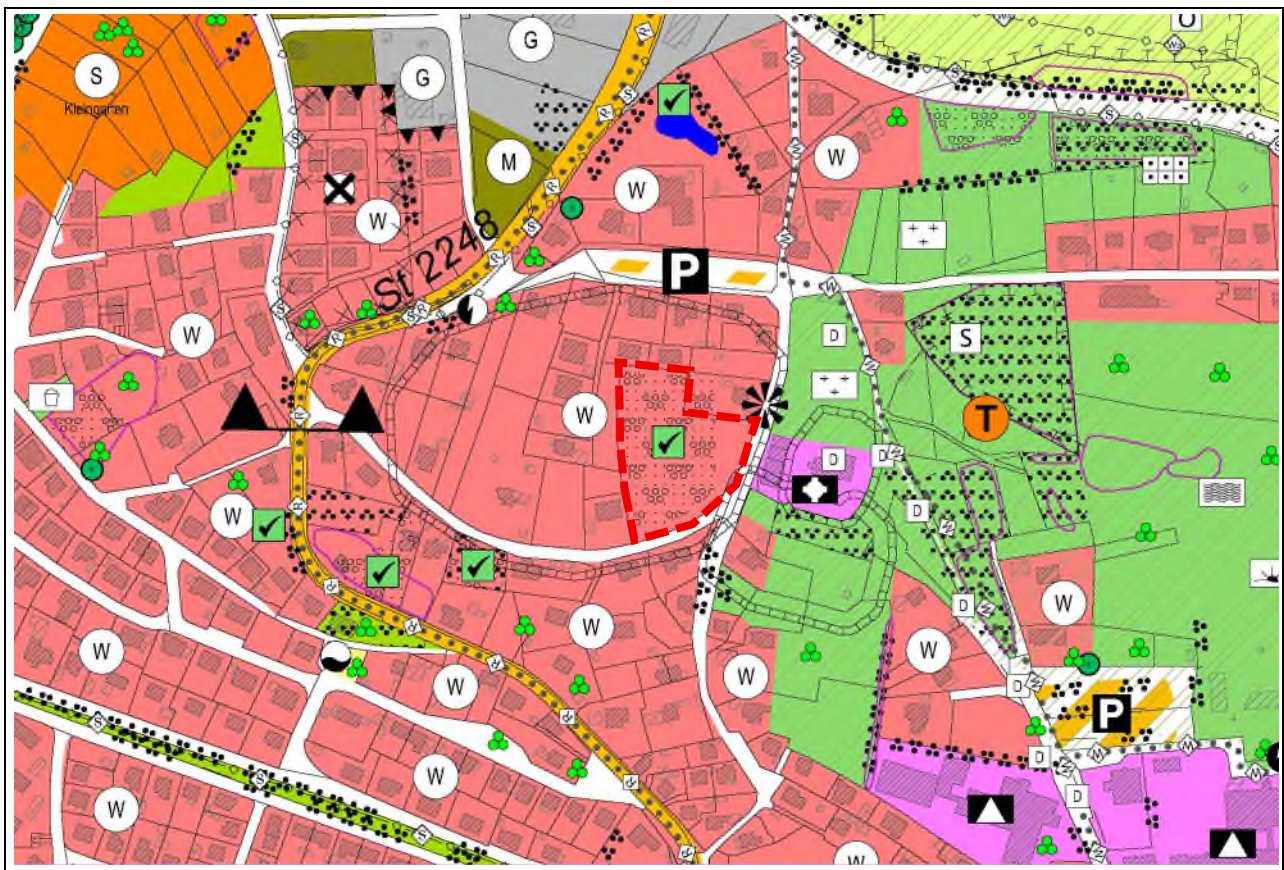
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Weiterhin ist die Fläche, dem Bestand entsprechend als Obstbaumwiese mit Erhalt der Grünstrukturen dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht von der Art der baulichen Nutzung der Darstellung des Flächennutzungsplans und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Obstwiese kann in ihrer ursprünglichen Form nicht erhalten bleiben. Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei vorliegender Planung berücksichtigt. Die bestehenden Gehölze werden soweit mit der geplanten Bebauung vereinbar erhalten.

Abb. 3

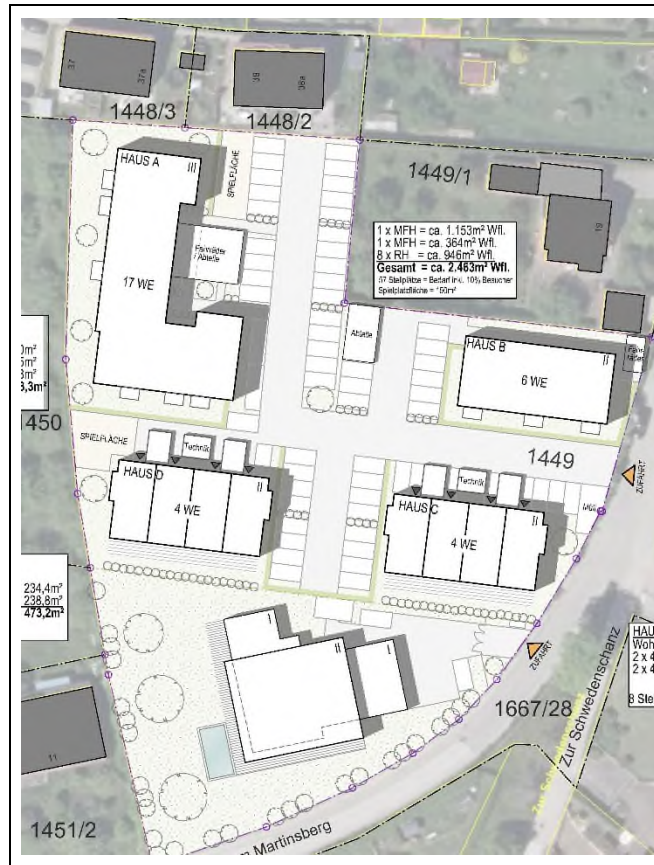


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden, Stand 2023 mit Umgriff des Bebauungsplanes

6. Planinhalt – Festsetzungen im Geltungsbereich

6.1. Städtebauliches Konzept

Abb. 4



Vorplanung zur Quartiersentwicklung „Am Martinsberg“, Quelle: Fürhäufer + Preiß
Architekten | Beratende Ingenieure PartG mbB

Die Planung des Wohnquartiers sieht zwei unterschiedliche Teilbereiche mit je einer Grundstückszufahrt vor.

Für den südlichen Bereich ist eine lockere Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen.

Der nördliche Teil des Grundstücks ist für eine verdichtete Bebauung vorgesehen, bestehend aus zwei Mehrparteienhäusern und zwei Reihenhäusern. Die Gebäude sind mit einer Grundstückszufahrt erschlossen. Die Stellplätze sind als oberirdische Stellplätze, angrenzend an die jeweiligen Gebäude geplant. Neben den KFZ – Stellplätzen sind auch Fahrradstellplätze in ausreichender Form vorgesehen. Weiterhin sind innerhalb des Wohnquartiers sind 2 Spielbereiche geplant.

Insgesamt sieht das Konzept neben der Einfamilienhausbebauung im südlichen Teil, ca. 31 Wohneinheiten vor.

Im Geltungsbereich ist eine bauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Gehölze, vor allem der bestehenden Hecke zur Randeingrünung und einer attraktiven Freiflächengestaltung geplant.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Am Martinsberg“ der Stadt Herrieden trifft folgende Festsetzungen:

6.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist, die baurechtlichen Grundlagen für eine Wohnnutzung für dichtere Wohnformen sowie Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Entsprechend der Zielrichtung der BauNVO, dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die mit dem Wohnen verträgliche bzw. das Wohnen ergänzende Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO sowie die Ausnahmen werden des § 4 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls zugelassen.

Schwerpunkt ist in diesem Gebiet das Wohnen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus den im Planteil eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ), sowie aus den maximal zulässigen Höhen und maximal zulässigen Vollgeschossen.

Im WA 1 und WA 2 darf die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen oder sonstigen Nebengebäuden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

Für die Hauptgebäude wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WH)- bzw. Gesamthöhe (GH) durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Als maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Als Gesamthöhe (GH) gilt das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFB) bis zur obersten Kante des Daches. Bei einer Attika ist die Oberkante Attika als Gesamthöhe definiert.

Die Oberkante Fertigfußboden (OKFB) darf maximal 0,3 m über dem höchsten Schnittpunkt des jeweiligen Hauptgebäudes mit dem natürlichen Gelände (gemäß Höhenlinien im Planblatt) liegen.

Das Bauleitplanverfahren dient nicht nur als Angebotsplanung, es liegt ein konkretes Wohnungsbauprojekt des Eigentümers zugrunde. Entsprechend können die Festsetzungen relativ nah

am geplanten Bauprojekt getroffen werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Zielstellung des Bauvorhabens, nämlich zum einen die geplante Einfamilienhausbebauung und zum anderen Wohnraum im Geschosswohnungsbau bzw. als Reihenhausbauung zu schaffen.

Der Geltungsbereich gliedert sich in drei verschiedene Teilbereiche.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich je Baufeld aus der maximal zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude, der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Wand- und Geschoßhöhe. Als Bezugspunkt für die Höhe ist die Geländehöhe im Bereich des jeweiligen Hauptgebäudes festgelegt. Das bestehende Gelände hat von Norden nach Süden einen Höhenunterschied von ca. 2,8 m, so dass hier jedes Hauptgebäude separat zu betrachten ist.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich in den gesetzlichen Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit dem Bebauungsplan soll eine geeignete, angemessene verdichtete Bebauung ermöglicht werden und gleichzeitig die Einpassung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt werden.

Durch den Nachweis im Bauantrag wird die Einhaltung der Festsetzungen sichergestellt.

6.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Planteil sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; es können Einzelhäuser errichtet werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt dem städtebaulichen Konzept bzw. dem konkreten Wohnbauprojekt des Bauherrn.

Im Plangebiet sind die Abstandsflächen nach Artikel 6 BayBO grundsätzlich einzuhalten, um einen ausreichenden Abstand der einzelnen Gebäude untereinander sowie zur Umgebungsbebauung zu wahren.

6.2.4. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt über ein Trennsystem mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

Erforderliche Regenwasserrückhaltungen sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Festsetzungen und Hinweise ergeben sich aus den Anforderungen der Wasserwirtschaft.

Zu deren Umsetzung bedarf es einer Abstimmung mit der Stadt Herrieden sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Die Festsetzung zur Rückhaltung und Brauchwassernutzung 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, was den Bedarf an Trinkwasser reduziert.

6.2.5. Gestaltung der Dächer

Im WA 1 und 3 sind Flachdächer zulässig. Die Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

Im WA 2 sind flach geneigte Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 ° zulässig.

Auf den Dächern sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) zu errichten. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Aus energetischen und klimatischen Aspekten sollen PV – Module zur Energieerzeugung auf den Dachflächen errichtet werden. Es werden Hinweise zur Umsetzung der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen formuliert, um auch hier eine geordnete Dachlandschaft sicherzustellen.

6.2.6. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Garagen müssen bis zum öffentlichen Verkehrsraum einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen.

Garagen und Carports sind gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich um Grenzbebauung handelt. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Im WA 1 und WA 2 ist pro Wohneinheit mindestens ein Fahrradstellplatz zu errichten.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

Bei den Stellplätzen gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Herrieden.

Die Regelungen zu den wasserdurchlässigen Belägen ergeben sich aus allgemeinen ökologischen Aspekten und sollen die Auswirkung der Versiegelung auf Natur und Landschaft, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, reduzieren.

Die Festlegung von einem Fahrradstellplatz pro Wohneinheit basiert auf dem Ziel, eine sichere, unmittelbare Abstellmöglichkeit für jede Einheit zu schaffen und somit den Fahrradverkehr zu fördern.

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

Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

Baum-, Hecken- und Gehölzbestand

Die Rodung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze ist zulässig. Eingriffe auf den Baumbestand jedoch auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die bestehende Randeingrünung (Hecke) so weit wie möglich, mindestens aber zu 50 Prozent der Gesamtlänge zu erhalten.

Bei Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken (vgl. Pflanzenauswahllisten) zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hecken aus Nadelgehölzen und Koniferen sind unzulässig.

Im Plangebiet sind je angefangene 450 m² private Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaumhochstamm entspr. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Das entspricht eine Gesamtzahl von mind. 16 Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs. Die bestehenden Bäume können dabei angerechnet werden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den privaten Grünflächen. Die Festsetzungen orientieren sich an gängigen kommunalen Grünordnungsvorgaben, Artenschutz-/Baumschutzregelungen sowie Pflanzenauswahllisten für standortgerechte Arten.

Die Randeingrünung ist weitgehendst, mindesten jedoch zu 50 % zu erhalten.

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Vorgaben zu den Pflanzenarten und -qualitäten stellen die dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes sicher.

Entsprechend der Festsetzung sollen vorrangig die in den Pflanzen-Artenlisten aufgeführten, heimischen Baum- und Gehölzarten Verwendung finden.

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

Für die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind vollumfänglich zu beachten.

6.2.8. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Fledermäuse/Vögel) von Baader Konzept, Gunzenhausen, Stand September 2022, liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

- **M1: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.**
- **M2: Belassen der Randeingrünung (Hecke) so weit wie möglich, mindestens aber zu 50 Prozent der Gesamtlänge.**
- **CEF1: Als Ausgleich der verlorenen Lebensstätten für höhlenbewohnende Vogelarten sind mindestens 8 Starenkästen sowie 3 Meisenkästen in naher Umgebung zu hängen. Die genaue Lage und Höhe ist mit einer fachkundigen Person abzustimmen, der Hangplatz der Kästen muss dokumentiert und der uNB gemeldet werden. Die Kästen müssen mindestens 20 Jahre regelmäßig kontrolliert und gewartet werden.**
- **Unüberwindliche Barrieren bzw. Fallgruben für Amphibien bei Kellerfenstern sind zu vermeiden.**
- **Minderung der Störwirkung durch Beleuchtung:**

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Kaltweißes Licht ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Die getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus dem Protokoll zur Begehung am 18.02.2026; es wird daher auf o.g. Ausarbeitung verwiesen.

Die CEF – Maßnahme wurde bereits durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme wurde von einer fachkundigen Person bestätigt. Dokumentiert ist die Funktionsfähigkeit im Protokoll zum Ortstermin am 26.02.2026. Es wird daher auf o.g. Ausarbeitung verwiesen.

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

7.1. Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Verdachtsfläche für Bodendenkmäler. Auf die grundsätzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde wird hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die ein einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Hinweise ergeben sich aus üblichen Stellungnahmen und Äußerungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

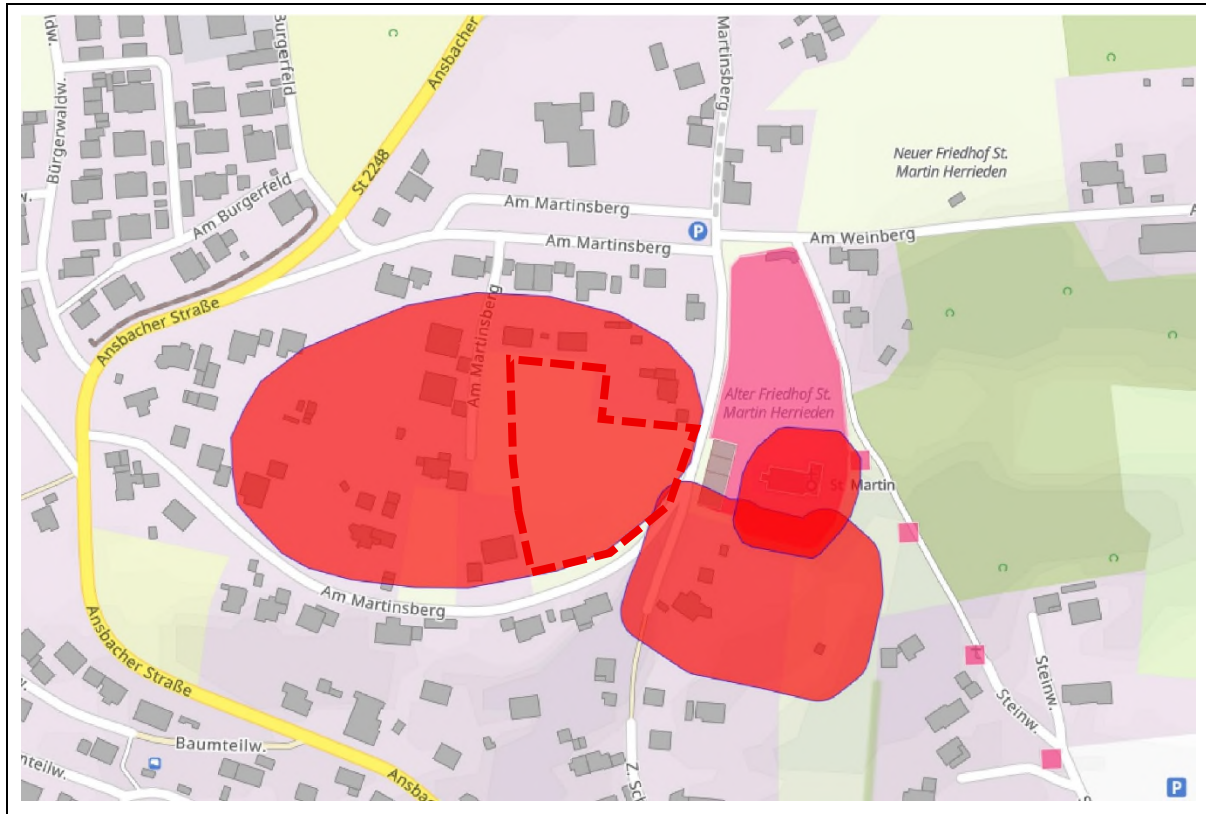
Baudenkmäler

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich kein Baudenkmal.

Östlich befindet sich der Friedhof, syn. Gottesacker, syn. Kirchhof, syn. Begräbnisplatz, D-5-71-166-2.

Für dieses Baudenkmal gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild des Baudenkmales auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

Abb. 5



Auszug Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege und gekennzeichnetem Änderungsbereich

In dem hier vorliegenden Fall wird das geplante Vorhaben bezüglich des Baudenkmals folgendermaßen beurteilt:

Der Friedhof befindet sich im bestehenden Wohnumfeld. Die zusätzlich geplante Bebauung hat keine wesentliche negative Auswirkung.

Somit kann eine Beeinträchtigung des angrenzenden Baudenkmals ausgeschlossen werden.

7.2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

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

7.3. Immissionen

Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schalleistungspegel des Gerätes LWA sollte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht übersteigen.

Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

Der Nachweis über die Einhaltung des Schalleistungspegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

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 dieser Hinweis getroffen.

7.4. Brandschutz

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

Die einzuhaltenden Vorgaben zum Brandschutz sind im Zuge des Bauantrages bzw. im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehende Straße „Am Martinsberg“.

Die fußläufige Anbindung, etwa in Richtung Schulzentrum oder zu Einkaufsmöglichkeiten, ist über bereits bestehende Verbindungen sichergestellt.

Grundlegende Versorgungseinrichtungen, z.B. für Lebensmittel, und Dienstleistungen sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Die geplante Wohnanlage bietet gute Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Mobilität zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV.

8.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine nähere Beschreibung ist unter Punkt 6.2.4 ersichtlich. Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranfall zuverlässig nach dem Stand der Technik zu behandeln.

8.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Netz.

8.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Netz.

8.5. Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Festsetzungen sollen zum Klimaschutz beitragen:

- Aus energetischen und klimatischen Aspekten sollen PV – Module zur Energieerzeugung auf den Dachflächen errichtet werden.
- Dachbegrünung bei Flachdächern zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung
- Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünflächen mit heimischen Gehölzen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei bspw. Stellplätzen

Das geplante Gebiet befindet sich im Innenbereich. Synergieeffekte bei der Erschließung sowie bei der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Durch die Lage zu fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen ergeben sich für die Bewohner weitere Möglichkeiten, Energie (für Mobilität) einzusparen.

Aufgestellt:

Herrieden, den 29.07.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

- Protokoll artenschutzrechtliche Begehung am 18.02.2026
- Protokoll zur – CEF Maßnahme am 26.02.2026