

STADT ANSBACH
BEBAUUNGSPLAN NR.XVII
-WÜRZBURGER VORSTADT-

Der Stadtrat der Stadt Ansbach (Beschluß-Nr. 182 vom 11.11.1986) hat aufgrund von § 2 Abs. 1 und § 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I. 3281) und Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S.949) und Art. 91 der Bayer.Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl.S.149) den obengenannten Bebauungsplan, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.06.1986 besteht, als Satzung erlassen.

Textliche Festsetzungen

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt, im Süden vom Martin-Luther-Platz und der Würzburger Straße, im Westen vom Kasernendamm, im Norden von der Fränk.Rezat über Flst. 2121 Gem. Ansbach Richtung Wassermannhäuschen, entlang des Fußweges zwischen Altstadt und Rezatparkplatz in östlicher Richtung bis zur gedachten Verlängerung der östlichen Grenze des Flst. 388 Gem. Ansbach und im Osten über Flst. 389 Gem. Ansbach, Ostgrenze Flst. 388 Gem. Ansbach und Schaitbergerstraße.

§ 2

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1. Das Gebiet wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) bestimmt.

1.2. Für das Gebiet des Geltungsbereiches werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.mit Abs. 9 BauNVO folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich und überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2. Bauweise und Abstandsflächen

- 2.1. Für die Flst. 397, 397/2, 409, 411 und 427 Gem. Ansbach gilt als Bauweise die allseitige Grenzbebauung. Im Übrigen gilt die im Planblatt eingetragene Bauweise.
- 2.2. Für die im Planblatt festgesetzte geschlossene Bauweise gilt abweichend von § 22 Abs. 3 BauNVO, daß sog. "enge Reihen" bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau nahe kommen, belassen werden können, wenn dies zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange erforderlich ist.
- 2.3. Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 (4 u. 5) BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese festgesetzt.

3. Beheizung

- 3.1. Im gesamten Gebiet dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe als Energieträger für neue bzw. zu modernisierende Anlagen (Austausch des Kessels) für Heizungen, Warmwasserbereitung und Prozeßwärmeerzeugung verwendet werden.

Ausnahmen können im Einzelfall für offene Kamine, Einzel-, Kamin- und Kachelöfen zugelassen werden, wenn es sich dabei um eine zusätzliche Heizquelle mit max. 8 kW pro Wohneinheit handelt.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1. Dächer

- 4.1.1. Für Neubauvorhaben im Geltungsbereich wird die zulässige Dachneigung auf 40° bis 55° festgesetzt. Werden Gebäude geändert oder erneuert, ist die bisherige Dachform und die bisherige Firstrichtung, Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich beizubehalten. Ausnahmen können im Einzelfall aus Gründen einer besseren Gestaltung zugelassen werden.
- 4.1.2. Geneigte Dächer sind mit Tonbiberschwanzziegeln einzudecken. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht einsehbar sind.
Sonnenkollektoren (Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) dürfen nur angebracht werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

4.2. Dachaufbauten

- 4.2.1. An Dachaufbauten sind nur abgeschleppte Dachgauben mit abgewalmten Satteldach oder Dachgauben mit Satteldach zulässig, soweit historische Beispiele nicht andere Gaubenformen verlangen. Die Dachgauben dürfen insgesamt nur höchstens $1/4$ der gesamten Firstlänge / Dachfläche einnehmen und müssen stehendes Format haben, soweit historische Beispiele nicht andere Gaubenformate verlangen. Die Dachgauben sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach zu decken.

Ausnahmen sind aus Gründen einer besseren Gestaltung oder bei Dachaustritten durch Treppenhäuser und Aufzügen möglich, wenn durch eine entsprechende Dachgestaltung keine Beeinträchtigung der Dachlandschaft zu befürchten ist.

- 4.2.2. Dachflächenfenster sind nur auf nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Dachflächen zulässig.

4.3. Fassaden, Materialien

- 4.3.1. Fassaden sind in Putz auszuführen, soweit durch den Denkmalschutz keine anderen Materialien vorgegeben sind.
- 4.3.2. Fachwerke sind freizuhalten bzw. aus Anlaß von Umbauten oder Fassadenänderungen freizulegen, soweit dies im Sinne der Denkmalpflege liegt.
- 4.3.3. Fassadenverkleidungen jeglicher Art sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das historische Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

4.4. Fenster und Türen

- 4.4.1. Fenster sind bei Neuerstellung an der historischen Unterteilung zu orientieren. Als Mindestanforderung gilt, auch für Neubauten, eine konstruktive Teilung im Sinne mehrflügeliger Fenster, die breiter als 90 cm (lichte Weite) sind. Die äußeren Scheiben sind durch Sprossen zu gliedern. Es sind nur stehende Fensterformate zulässig. Die von außen sichtbaren Konstruktionsteile sind in Holz auszuführen.

- 4.4.2. Straßenseitige Haustüren sind in Holz auszuführen. Garagentore aus Metall sind mit Farbe zu streichen.
- 4.4.3. Ausnahmen von 4.4.1 und 4.4.2 können zugelassen werden, wenn sie durch die besondere Nutzung des Gebäudes (z.B. gewerblich genutzte Gebäude, Schulen usw.) zwingend erforderlich sind oder wenn das historische Erscheinungsbild des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- 4.4.4. Glasbausteine und ähnliche Glaselemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und die Belichtung durch Fenster nicht möglich ist.

4.5. Schaufenster

Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoß eingebaut werden, dabei sind nur stehende Formate zulässig. Mehrere Schaufenster nebeneinander sind mit einem Pfeiler von mindestens 0,30 m zu unterbrechen (keine Scheinabdeckungen). Sie müssen einen mindestens 0,30 m hohen Sockel erhalten, sofern denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen. Eckschaufenster sind nicht zulässig. Kragdächer über Schaufenster sind nicht zulässig.

4.6. Markisen, Jalousetten, Rolläden, Fensterläden

- 4.6.1. Markisen dürfen an Schaufenstern nur angebracht werden, wenn diese die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- bzw. Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen und es zum Schutze der in Schaufenstern auszustellenden Ware notwendig ist.

Markisen sind so einzubauen, daß sie in geschlossenem Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine solche Anordnung konstruktiv nicht möglich ist. Grelle oder störend wirkende Stoffe und Materialien sind unzulässig.

- 4.6.2. Rolläden und Jalousetten dürfen nicht außerhalb der Außenfenster angebracht werden, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehen sind.
- 4.6.3. Vorhandene Fensterläden sind beizubehalten. Neue Fensterläden sind in Holz auszuführen.

5. Einfriedungen

- 5.1. Historische Einfriedungen sind zu erhalten oder zu rekonstruieren.
- 5.2. Als Einfriedungen sind sonst nur in der Regel Holzlattenzäune mit senkrechtstehenden Latten zu verwenden. Die Zaunsäulen sind niedriger zu halten als die Latten. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen.
- 5.3. Drahtzäune, Drahtgeflecht- und Plastikzäune sind nicht zulässig.
- 5.4. Aufstockungen von Zäunen durch Matten oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

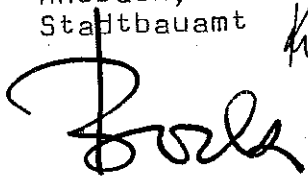
6. Grünplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen vorhandene Bäume und Baumgruppen nicht entfernt werden. Ihre Entfernung kann zugelassen werden, wenn die Durchführung von Baumaßnahmen sonst nicht möglich ist.

§ 3

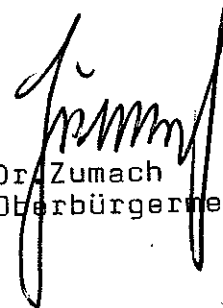
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG im Amtsblatt der Stadt Ansbach rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten alle etwaigen früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für den Bebauungsplan außer Kraft, soweit diese dem Bebauungsplan Nr. XVI widersprechen.

Aufgestellt:
Ansbach, den 13.6.1986
Stadtbauamt



Dr. Bock
Ltd. Baudirektor

Ausgefertigt:
Ansbach, den 30 MRZ 87
Stadt Ansbach



Dr. Zumach
Oberbürgermeister

Stadt Ansbach

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. XVII für den Bereich zwischen Würzburger Straße, Kasernendamm und Fränkische Rezat

Der Bebauungsplan Nr. XVII der Stadt Ansbach, der am 11.04.1987 rechtsverbindlich wurde, wird in textlicher Form wie folgt geändert und ergänzt.

Art der baulichen Nutzung

§ 2 Ziff. 1.2 erhält folgende Neufassung:

Für das Gebiet des Geltungsbereiches werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Ziff. 1.3 wird neu eingefügt

Für das Gebiet des Geltungsbereiches, ausgenommen die Grundstücke westlich des Flst. 413 Gemarkung Ansbach, werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich und überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen

Inkrafttreten

Die Änderung wird mit der amtlichen Bekanntmachung gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. XVII bleiben unberührt.

Aufgestellt:

Ansbach, den 12.03.1998
Stadt Ansbach
Baureferat - Stadtplanungsamt

Bohle

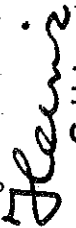
Kr. Jz

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. XVII. FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN WURZBURGER STRASSE, KASERNENDAMM UND FRANK. REZAT

VERFAHRENSVERMERKE:

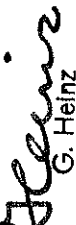
1) **ÄNDERUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB-**
Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. XVII wurde vom Stadtrat am 17.03.1998 (Beschl.Nr. 51) beschlossen, und am 03.04.1998 in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekanntgegeben.

Ansbach, den 05.10.1998
Stadt Ansbach
Im Auftrag:


G. Heinz
Verm. Oberamtsrat

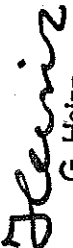
2) **BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB**
Die Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 14.04.1998 bis 28.04.1998 im Stadtplanungsamt durchgeführt.
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 03.04.1998 in der FLZ.

Ansbach, den 05.10.1998
Stadt Ansbach
Im Auftrag:


G. Heinz
Verm. Oberamtsrat

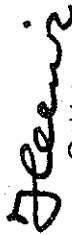
3) **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 BAUGB**
Diese Änderung hat in der Fassung vom 12.03.1998 zusammen mit einer Begründung sowie dem Bebauungsplan Nr. XVII gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.1998 bis einschließlich 28.07.1998 ausgelegen.

Ansbach, den 05.10.1998
Stadt Ansbach
Im Auftrag:


G. Heinz
Verm. Oberamtsrat

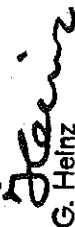
4) **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 BAUGB**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.03.1998, Az: 61 Kr/Pö, durchgeführt.

Ansbach, den 05.10.1998
Stadt Ansbach
Im Auftrag:


G. Heinz
Verm. Oberamtsrat

5) **BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BAUGB**
Diese Änderung wurde am 22.09.1998 als Satzung beschlossen (Beschl.Nr. 157)

Ansbach, den 05.10.1998
Stadt Ansbach
Im Auftrag:


G. Heinz
Verm. Oberamtsrat

Die Änderung wird hiermit zur Inkraftsetzung ausgefertigt.


Ansbach, den 09.10.1998
Stadt Ansbach


Oberbürgermeister

7) **INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB**
Der Satzungsbeschluß wurde am 15.10.1998 in der FLZ Nr. 239 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung ist damit am 15.10.1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Ansbach, den 19.10.1998
Stadt Ansbach
Im Auftrag:


G. Heinz
Verm. Oberamtsrat

Stadt Ansbach

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XVII für den Bereich zwischen Würzburger Straße, Kasernendamm und Fränkischer Rezat

Begründung zur textlichen Änderung vom 12.03.1998

Anlaß und Ziel der Änderung

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wird zum wiederholten Male ein Antrag auf Errichtung einer Spielhalle im Anwesen Würzburger Str. 44 gestellt. Die bereits auf dem Verwaltungswege abgelehnte Bauvoranfrage aus früherer Zeit wird unter Bezugnahme auf eine genehmigte Spielhalle in der Platenstraße erneut vorgelegt mit dem Hinweis auf Gleichbehandlung.
Aus der Sicht der Verwaltung stellt die in der Platenstraße genehmigte Spielhalle keinen Bezugsfall dar, da dort mit der erfolgten Abweichung vom Bebauungsplan die Beseitigung eines Problemfalles (genehmigte Diskothek mit starker Störung) als Sanierungsziel erfolgte.

Bislang existieren 3 Bebauungspläne für das Stadtzentrum in denen Spielhallen ausdrücklich ausgeschlossen sind. Es handelt sich dabei um folgende Pläne:

- Bebauungsplan Nr. 10/I (Herrieder Vorstadt)
- Bebauungsplan Nr. XVI (Textbebauungsplan Altstadt)
- Bebauungsplan Nr. XVII (Würzburger Vorstadt).

Im Rahmen der Behandlung der Bauvorhaben hat sich der Stadtrat nun dafür ausgesprochen in den Gebieten der Bebauungsplan-Nummern 10/I und XVII Spielhallen zuzulassen. In der gotischen Altstadt (Bebauungsplan Nr. XVI) dagegen soll eine Spielhallennutzung weiterhin unzulässig sein. Hier soll die Entwicklung im Zusammenhang mit dem Brückencenter abgewartet werden.

Ziel der textlichen Änderung ist, die an die Kernstadt angrenzenden Zentrumsbereiche für Spielhallen zu öffnen und so die gotische Altstadt vom Umnutzungsdruck zu entlasten.

Bestehende Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. XVII setzt unter § 2 Ziff. 1.2 des Textteils folgendes fest:

Für das Gebiet des Geltungsbereiches werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich und überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie

Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Geplante Festsetzungen

Der Textteil wird wie folgt geändert und ergänzt:

§ 2 Ziff. 1.2 erhält folgende Neufassung:

Für das Gebiet des Geltungsbereiches werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Ziff. 1.3 wird neu eingefügt:

Für das Gebiet des Geltungsbereiches, ausgenommen die Grundstücke westlich des Flst. 413 Gemarkung Ansbach, werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen:


Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich und überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen.

Verfahrensablauf:

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt. Ferner sind die Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht nur unwesentlich. Die Änderung erfolgt deshalb nicht im vereinfachten Verfahren.

Aufgestellt:

Ansbach, den 23.03.1998
Stadt Ansbach
Baureferat - Stadtplanungsamt



Dr. Bock
Ltd. Baudirektor

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. XVII - Würzburger Vorstadt-

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. XVII ist das Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (BGBl. I 1976 S. 2257, 3281 und 3617 - 1979 S. 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. 272 vom 27. Nov. 1984 (Fränk. Landeszeitung vom 21.12.1984) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach der Bekanntmachung vom 25.9.1985 stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für den bebauten Bereich gemischte Baufläche dar. Die nördlich daran anschließende Fläche ist als gliedernder Grünzug bzw. landschaftlich bedeutsame Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz und Bolzplatz ausgewiesen.

3. Anlaß der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich:

- a) um für das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet "Schäitbergerstraße" ergänzend planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG zu formulieren,
- b) die Nutzungsmischung im Bereich der Würzburger Straße und deren rückwärtige Erschließung zu sichern,
- c) das Rezattal von baulichen Anlagen im Bereich Kasernendamm freizuhalten bzw. freizumachen und
- d) eine zusätzliche Abfahrt vom Kasernendamm zu den Rezatparkplätzen zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen den Bereich zwischen Würzburger Straße, Kasernendamm, Fränk.Rezat, Fußweg zwischen Altstadt und Rezatparkplatz, Schäitbergerstraße und Martin-Luther-Platz mit einer Flächenausdehnung von ca. 22.500,-- m².

Die nördliche Bauzeile der Würzburger Straße ist mit 2-3 geschossigen Gebäuden abschließend bebaut. Das Gebiet weist eine typische gemischte Nutzungsstruktur auf.

Die EG-Zone wird fast ausschließlich gewerblich genutzt (Handwerk, Einzelhandel, Kneipe etc.). Es handelt sich dabei um kleinere Geschäfte zur Versorgung des näheren Gebietes. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnungen.

Auf den ehemaligen von einem Bauunternehmen genutzten Grundstücken östlich vom Kasernendamm befindet sich derzeit eine Dachdeckerfirma und ein Gebrauchtwagenmarkt.

Das Plangebiet wird zum Teil von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. XVI (Textbebauungsplan) überlagert. Er umfaßt den Bereich östlich des Anwesens Würzburger Straße 16. Südlich des Martin-Luther-Platzes schließt der Bebauungsplan Nr. XI an, der diesen Bereich als Mischgebiet ausweist. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. XIV, der ein besonderes Wohngebiet festsetzt, an das Plangebiet. Der östlich des Anwesens Würzburger Straße 8 gelegene Bereich liegt im Sanierungsgebiet Nr.4.

5. Planinhalt

Das Plangebiet ist entsprechend der vorherrschenden Nutzung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt mit der Einschränkung, daß Vergnügungseinrichtungen (Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO einschließlich Spielhallen, verwandte Nutzungen des Sexgewerbes und dies begünstigende Nutzungen) ausgeschlossen sind.

Durch den Ausschluß von Vergnügungseinrichtungen wird den damit verbundenen nachteiligen Veränderungen auf die Nutzungsstruktur entgegengewirkt. Die Festsetzung ist ferner als Ergänzung zum Textbebauungsplan zu sehen.

Die vorhandene Siedlungsstruktur, geprägt durch eine geschlossene Bauweise entlang der Würzburger Straße / Martin-Luther-Platz und eine dichte Bebauung mit zum Teil hoher Grundstücksausnutzung wird beibehalten. Für die Flst. 397, 397/2, 409, 411 u. 427 ist als besondere Bauweise i.d. § 22 (4) BauNVO eine rückwärtige Bebauung vorgesehen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden im wesentlichen nach dem Gebäudebestand ermittelt und wegen der zum Teil erheblichen Unterschiede parzellenweise ausgewiesen. Dabei sind die unter § 17 (7) BauNVO genannten Höchstwerte in den meisten Fällen überschritten. Die geschichtliche und städtebauliche Bedeutung dieses Bereiches rechtfertigt eine Überschreitung dieser Höchstwerte.

Im Bereich Kasernendamm gilt entsprechend dem baulichen Bestand die offene Bauweise. Hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen ist eine Reduzierung zugelassen, soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen ergeben, als nach Art. 6 (4 u. 5) BayBO. Diese Festsetzung resultiert aus der vorhandenen Bebauung.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die derzeit noch unzureichende Anbindung der Rezatparkplätze an das innerstädtische Straßennetz wird durch einen weiteren Straßenanschluß an den Kasernendamm verbessert. Der Notsteg über die Fränk.Rezat kann dann entfallen. Langfristig ist auch daran gedacht, die Parkplatzzufahrt beim städt.Museum aufzulassen. Dies wäre ein weiterer Schritt zur Verkehrsentslastung der Innenstadt vom Parksuchverkehr.

Die rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Würzburger Straße erfolgt über die bereits vorhandene Straße mit Anbindung an die Rezatparkplätze. Das Wassermannhäuschen kann dann für den Verkehr gesperrt werden. Dadurch wird die Würzburger Straße als Teilstück der inneren Westtangente vom Anlieferverkehr entlastet. Der ursprüngliche auf dem ehemaligen Rezatbett vorgesehene Fuß- und Radweg wurde aus der Planung genommen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vorgebracht, daß kein Bedarf für den Weg besteht sowie die Erweiterungsmöglichkeiten der Dachdeckerfirma eingeschränkt würden. Aufgrund dieser Einwendungen sah sich der Stadtrat veranlaßt, die Planung entsprechend zu ändern.

Die geänderte Planung sieht vor, daß die Flst.424, 425 und 426 mittels einer privaten Straße von Norden eine zusätzliche Erschließung erhalten.

Die rückwärtigen Grundstücksteile östlich des Anwesens Würzburger Straße 24 a sind als Gartenflächen bzw. öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind mit Ausnahme von Garagen und den damit verbundenen Nebengebäuden. In diesem Bereich sind deshalb keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Diese Maßnahme dient der Wiederherstellung des historischen Grünzuges nördlich der Altstadt. Die Anwesen Würzburger Straße 12 a und 14 haben Bestandsschutz. Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung sieht der Bebauungsplan ferner vor, den Talraum der Fränk.Rezat von baulichen Anlagen freizumachen, um die Durchlüftung im Innenstadtbereich und damit die klimatische und luft-hygienische Situation zu verbessern. Gleichzeitig wird dadurch die Stadtansicht vom Kasernendamm aus aufgewertet.

Vorhandene Bäume und Baumgruppen wurden als zu erhaltende Bepflanzung aufgenommen, soweit sie für das Straßen- und Ortsbild prägende Wirkung haben. Als weitere diesbezügliche Absicherung dient die Festsetzung unter § 2 Abs. 6 des Textteiles. Ergänzend dazu sind noch zu pflanzende Bäume vorgesehen.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz bzw. Ensembleschutz und ist in der Denkmalliste eingetragen. Zur Wahrung des Stadtbildes enthält der Bebauungsplan deshalb die unter § 2 Abs. 4 bestimmten Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen. Negative bauliche Veränderungen sollen dadurch vermieden und im Sinne der Denkmalpflege berücksichtigt werden. Die Festsetzungen sind mit denen des Textbebauungsplanes identisch.

Für die Dacheindeckung wurde aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen der Biberschwanzziegel vorgesehen. Wenngleich das Argument der längeren Haltbarkeit und der geringeren Kosten im Raum steht, ist dies im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Bürgers zumutbar und nicht zu verkennen, daß die natürliche Patina eines Ziegeldaches auch durch künstliche Einfärbungen des Betons nicht zu ersetzen ist.

Die Festsetzungen für Fassaden orientieren sich an den vorherrschenden Gebäudefassaden im Altstadtbereich, die überwiegend in Putz ausgeführt sind. Fachwerkfassaden sind in Ansbach relativ selten und sollen daher nur freigehalten bzw. freigelegt werden, wenn dies im Sinne der Denkmalpflege liegt.

Für Fassadenverkleidungen enthält der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung, die eine Fassadenverkleidung zuläßt, wenn dadurch das historische Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen für Fenster und Türen richten sich an den vorhandenen historischen Beispielen aus. Von Bedeutung ist dabei die Unterteilung der Fenster durch Sprossen, die ein wesentliches Gestaltungselement in der Ansbacher Innenstadt sind. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind möglich z.B. bei gewerblich genutzten Gebäuden oder, wenn das historische Erscheinungsbild des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Mit den Festsetzungen für Schaufenster soll eine auf das jeweilige Gebäude abgestimmte Lösung ermöglicht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Wirkung eines Fensters oder Schaufensters u.a. auch von einer vorhandenen Fensterlaibung beeinflußt wird, die lediglich mit einer Verblendung nicht gegeben ist.

Zum Schutze der in Schaufenstern auszustellenden Waren sind Markisen an Schaufenstern zulässig, wenn diese die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- bzw. Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen.

Außerhalb der Außenfenster sind Rolläden und Jalousetten nicht zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen aus einzusehen sind. Nachdem gestalterisch befriedigende Lösungen für den äußeren Einbau von Rolläden und Jalousetten bisher nicht bekannt sind, wird diese Festsetzung im Sinne der Denkmalpflege für erforderlich gehalten.

Um Luftverunreinigungen, die sowohl auf die ansässige Wohnbevölkerung als auch auf die vorhandene historische Bausubstanz nachteilig einwirken, zumindest langfristig einzudämmen, ist unter § 2 (3.1) des Textteiles festgesetzt, daß im gesamten Gebiet für neue sowie für zu modernisierende Anlagen für Heizung, Warmwasseraufbereitung und Prozeßwärmeerzeugung keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden dürfen. Die rechtliche Grundlage für die geplante Festsetzung bildet neben dem BBauG (§ 9 Abs. 2 Nr.23) ein Gesetz des Bayer.Landtages vom 1.10.1973, welches den Städten und Gemeinden die Möglichkeit gibt, eine umweltfreundliche Heizungsart verbindlich vorzuschreiben. Darüberhinaus enthält das LEP Bayern entsprechende fachliche Zielvorgaben.

Obwohl die lufthygienischen Verhältnisse im westmittel-fränkischen Raum noch relativ intakt sind, kann dies für das dicht bebaute Altstadtgebiet nicht angenommen werden. Entscheidend für die besondere Situation der Altstadt ist das Mikroklima in der Altstadt, das durch den Stadtgrundriß, die Talkesselage und das hohe Verkehrsaufkommen bestimmt wird.

Für offene Kamine, Einzel- Kamin- und Kachelöfen enthält der Textteil eine Ausnahmeregelung, wenn es sich dabei um eine zusätzliche Heizquelle handelt. Die max.zulässige Leistung pro Wohneinheit darf max. 8 KW betragen. Dies ist die untere Leistungsgrenze von handelsüblichen Kachelöfen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Darauf wurde verzichtet, nachdem sich der Stadtrat für eine Förderung von Verkehrslärmschutzmaßnahmen in besonders belasteten Bereichen ausgesprochen hat; u.a. Würzburger Straße.

Die bestehenden Gebäude sind an die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Ein ausreichendes Gasleitungsnetz sowie Gas-Hausanschlüsse sind vorhanden. Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Ansbach.

Die nördliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ist nahezu identisch mit der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fränk.Rezat. Bei Katastrophenhochwasser muß aufgrund der Höhenlage mit Überschwemmungen des rückwärtigen Erschließungsweges gerechnet werden. Die bereits bestehende Zufahrt zu den Rezatparkplätzen am Kasernendamm und die geplante Zufahrt werden bereits bei Hochwasserereignissen mit einer Wiederkehrhäufigkeit unter einem Jahr überflutet.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht veranlaßt.
Die Stadt Ansbach wird sich bemühen, die als öffentliche Grün- und Verkehrsfläche festgesetzten privaten Grundstücke freihändig zu erwerben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Flächenangaben:

Das Plangebiet ist etwa 22.500 m² groß. Davon entfallen auf Straßen einschließlich Begleitgrün etwa 5.000 m² (davon neu etwa 1.270 m²) und auf öffentliche Grünflächen etwa 1.830 m² (davon neu etwa 800 m²).

Kostenangaben:

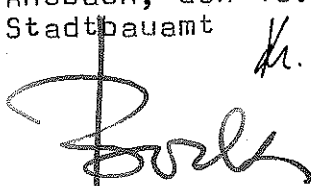
Bei der Verwirklichung des Planes müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Stadt Ansbach erworben werden. Die Grünflächen sind unbebaut. Auf der für die Parkplatzzufahrt vorgesehenen Fläche müssen 2 Lagergebäude sowie eine Stützmauer abgebrochen werden. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herichtung der Parkanlage entstehen. Die Kosten hierfür betragen nach einer überschlägigen Schätzung ca. 240.000,--DM; Grunderwerbskosten nicht mit eingerechnet.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der erforderliche Erwerb soll durch private Rechtsgeschäfte zustande kommen.

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßige Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem BBauG gebildet werden.

Aufgestellt:
Ansbach, den 13.6.1986
Stadtbauamt



Dr. Bock
1. d. Baudirektor