

T E X T T E I L  
Z U M  
B E B A U U N G S P L A N   N R .   X I I I  
D E R   S T A D T   A N S B A C H  
F Ü R   E I N   T E I L G E B I E T   Z W I S C H E N   D E R   S C H A L K H Ä U S E R - ,  
K R O N A C H E R - ,   R E U T E R - ,   P L A T E N -   U N D   U Z S T R A S S E

Der Stadtrat der Stadt Ansbach (Beschluß-Nr. 247 vom 26.7.1983) hat auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und Gesetz vom 06.12.1979 (BGBl. I S. 949) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513) und der Änderungsgesetze vom 11.11.1974 (GVBl. S. 609) und vom 15.04.1977 (GVBl. S. 115) die o.g. Satzung, die aus

- a) einem Planblatt in der Fassung vom 1.2.1983
- b) einem Textteil in der Fassung vom 21.2.1984

besteht, erlassen.

Mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 17.1.1984 Nr. 220-603.1-9181 wurde diese Satzung mit/~~ohne~~ Auflagen genehmigt.

Die Genehmigungsaufgabe(n) wurde(n) gemäß Stadtratsbeschuß (satzungsändernder Beschluß) vom 14.2.1984 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 25.2.1984 ortsüblich bekanntgemacht, so daß die Satzung über den Bebauungsplan Nr. XIII am 25.2.1984 rechtsverbindlich wurde.



## § 4

### Bauweise, Abstandsflächen

1. Für das gesamte Plangebiet gilt die "geschlossene Bauweise" (§ 22 Abs. 3 BauNVO).
2. Für die im Planblatt festgesetzte geschlossene Bauweise gilt abweichend von § 22 Abs. 3 BauNVO, daß sogenannte "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. Darüber hinaus wird als besondere Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO eine rückwärtige Grenzbebauung festgesetzt, soweit diese sich aus dem vor Inkrafttreten dieses Bauungsplanes vorhandenen Baubestand ergibt.
3. Grundsätzlich sind im Bereich der überbaubaren Flächen Einrichtungen für den zivilen Bevölkerungsschutz zulässig.

## § 5

### Dachform, Dachneigung, Firstrichtung

1. Für Neubauvorhaben im Geltungsbereich wird die zulässige Dachneigung auf  $45^{\circ}$  -  $60^{\circ}$  festgesetzt.
2. Werden Gebäude geändert oder erneuert, ist die bisherige Dachform und die bisherige Firstrichtung, Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich beizubehalten.
3. Ausnahmen von Abs. 1 und 2 können im Einzelfall aus Gründen einer besseren Gestaltung zugelassen werden.

## § 6

### Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei der Erneuerung von Gebäuden darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 60 cm über dem jeweils rechtwinklig dazu liegenden Straßenniveau liegen. Die Höhenlage der Gebäude ist im Einzelfall im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.

## § 7

### Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### a) Dächer

Giebeldächer sind mit gut gebrannten Tonbiberschwanzziegeln oder ähnlichen Ziegeln in naturrot oder fleckton einzudecken. Engobierte Ziegel sind unzulässig. Flachdächer sind begeh- und bepflanzbar zu gestalten. Sonnenkollektoren (Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie) dürfen nur in der Dachebene solcher Dachflächen angebracht werden, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einzusehen sind.

#### b) Dachaufbauten

1. An Dachaufbauten sind nur abgeschleppte Dachgauben, Dachgauben mit abgewalmtem Satteldach oder Dachgauben mit Satteldach zulässig. Für die Trauf- und Ortgangausbildung gilt a) entsprechend.
2. Dachgauben dürfen insgesamt nur max. 1/4 der gesamten Firstlänge bzw. Dachfläche einnehmen und müssen stehendes Format haben. Ferner sind sie in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach zu decken.
3. Die sichtbaren Außenflächen der Dachgauben und der Holzteile der Fensterkonstruktion sind in einer der Dachfläche ähnlichen Farbe anzustreichen.
4. Dachflächenfenster sind nur auf nicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus sichtbaren Dachflächen zulässig.

5. Ausnahmen sind bei Dachaustritten durch Treppenhäuser und Aufzüge möglich, wenn durch eine entsprechende Dachgestaltung keine Beeinträchtigung der Dachlandschaft zu befürchten ist.
6. Ausnahmen von Nr. 1 und 2 können im Einzelfall aus Gründen einer besseren Gestaltung zugelassen werden.

c) Fassaden, Materialien

1. Fassaden sind in Putz auszuführen.
2. Fachwerke sind freizuhalten bzw. aus Anlaß von Umbauten oder Fassadenänderungen freizulegen, soweit dies im Sinne der Denkmalpflege liegt.
3. Fassadenverkleidungen und Metallfassaden jeglicher Art sind unzulässig.
4. Beton- und Sichtbetonfassaden sind unzulässig.
5. Von den Nrn. 2 und 4 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dadurch das historische Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Entsprechendes gilt für das Verkleiden von Fassadenteilen mit Kupferblech und für Fassadenverkleidungen aus Holz zu untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden.
6. Beton- und Kunststein dürfen bei der äußeren Gestaltung bestehender Gebäude nur dann verwendet werden, wenn sie eine natursteinähnliche Oberfläche haben.

d) Fenster und Türen

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 horizontale Sprossen zu gliedern; hierfür können auch aufgesetzte Sprossenprofile verwendet werden. Es sind nur stehende Fensterformate zulässig. Die von außen sichtbaren Konstruktionsteile sind in Holz auszuführen.
2. Straßenseitige Haustüren sollen in Holz ausgeführt werden. Garagentore aus Metall sind mit Farbe zu streichen.
3. Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und die Beleuchtung durch Fenster nicht möglich ist.

4. Von Nr. 1 können Ausnahmen zugelassen werden bei Neu- oder Umbauten, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und das historische Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

e) Schaufenster

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

f) Markisen, Jalousetten, Rolläden

1. Markisen, Jalousetten und Rolläden sind grundsätzlich unzulässig. Rolläden und Jalousetten dürfen nicht außerhalb der Außenfenster angebracht werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Dabei müssen getrennte Fenster auch getrennte Markisen erhalten. Bewegliche Markisen dürfen im eingezogenen Zustand nicht über die Gebäudeflucht hinausragen. Eine Beeinträchtigung der Fassade von Gebäuden sowie des Straßen- und Ortsbildes ist insbesondere dann gegeben, wenn glänzende, grelle oder sonst störend wirkende Farben oder Materialien verwendet werden. Im übrigen gilt die Werbeanlagenverordnung der Stadt Ansbach sowie die Vollzugsanweisung des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege.
2. Vorhandene Fensterläden sind beizubehalten. Früher vorhandene Läden sollen bei Veränderung oder Renovierung wieder angebracht werden. An Baudenkmalern sind Fensterläden in der bisherigen Form zu erhalten.

## § 8

### Einfriedungen und Zäune

- a) Einfriedungen dürfen einschließlich Sockel nicht höher als 1,25 m sein.
- b) Einfriedungsmauern sind zu verputzen und mit einer Abdeckung zu versehen (z.B. Biberschwanzziegel, Mönch-Nonne-Ziegel oder Krempziegel). Als Einfriedungen sind in der Regel Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten zu verwenden. Die Zaunsäulen sind niedriger zu halten als die Latten. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen.
- c) Drahtzäune, Drahtgeflecht- und Plastikzäune sind nicht zulässig.
- d) Aufstockungen von Zäunen durch Matten oder Stacheldraht sind nicht zulässig.
- e) Soweit Einfahrtspfeiler oder Sockel ausgeführt werden sind sie zu verputzen oder aus Natursteinen zu erstellen.

## § 9

### Grünplanung

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen vorhandene Bäume und Baumgruppen - auch wenn sie im Planblatt nicht besonders gekennzeichnet sind - grundsätzlich nicht entfernt werden. Ihre Entfernung kann zugelassen werden, wenn die Durchführung von Baumaßnahmen sonst nicht möglich ist.
- b) Die Geländeoberfläche darf nicht mehr als unbedingt für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlich verändert werden.

§ 10

Immissionsschutz

- a) Luftverunreinigende Energieträger (feste und flüssige fossile Brennstoffe, Abfälle usw.) für neue bzw. zu modernisierende Anlagen für Heizungen, Warmwasserbereitung und Prozeßwärmeerzeugung sind ausgeschlossen (s. auch Landesentwicklungsprogramm Bayern CR 8 II 10.2.).
- b) "Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Neu- oder Umbauten an den Gebäuden der Schalkhäuser- und der Kronacher Straße Vorkehrungen zu treffen (z.B. Anordnung der ruhebedürftigen Räume an der schallabgewandten Gebäudeseite, Einbau von Fenster und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung), die gewährleisten, daß innerhalb der Gebäude die raumartabhängigen Innengeräuschpegel gemäß Tafel 5 der VDI-Richtlinie 2719 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Der prüfbare Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen."

§ 11

Inkrafttreten

- a) Diese Satzung tritt mit der amtlichen Bekanntmachung über ihre Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken und über Ort und Zeit ihrer Auslegung in Kraft.
- b) Gleichzeitig treten alle früheren planungsrechtlichen Festsetzungen und Ortsvorschriften für dieses Gebiet außer Kraft, soweit diese dem Bebauungsplan Nr. XIII entsprechen oder widersprechen.

Aufgestellt:

Ansbach, den 26. Januar 1983

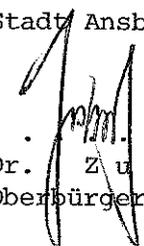
Stadtbauamt

x   
.....  
Dr. Bock  
Ltd. Baudirektor 

Ausgefertigt:

Ansbach, den 21. FEB. 84

Stadt Ansbach

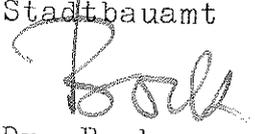
  
.....  
Dr. Zumach  
Oberbürgermeister

Geändert gem. Stadtratsbeschuß

Nr. 27 v. 14.2.1984:

Ansbach, den 21.2.1984

Stadtbauamt

x   
.....  
Dr. Bock  
Ltd. Baudirektor 