

ORTSTEILSATZUNG

KÄFERBACH I STADT ANSBACH

Stand Oktober 2022



Zwischenstand vom 06. Oktober 2022

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz
Nürnberger Straße 32
91522 Ansbach

BEARBEITER

mt2 ARCHITEKTEN I STADTPLANER
Partnerschaft mbB BDA
Susanne Senf Martin Kühnl
Emilienstraße 1 90489 Nürnberg

Titelbild: Luftbild Stadt Ansbach
Ansbach, Oktober 2022

INHALT

Impressum

Inhalt

Vorwort

1. Generalklausel	08
2. Geltungsbereich	09
sachlicher Geltungsbereich	
räumlicher Geltungsbereich	
3. Städtebauliche Merkmale	10
Straßenverlauf I Raumkanten	
Parzellen-/Hofstruktur	
Erschließung	
Dichte und Höhe der Bebauung	
Dachlandschaft	
Nutzungen	
4. Bauliche Merkmale	21
Proportion / Bauvolumen	
Dächer	
Fassadengestaltung	
5. Freiflächen	25
Befestigte Flächen	
Unbefestigte Flächen	
Einfriedungen	
6. Schlussbestimmungen	29
Abweichungen I Befreiungen	
Bestandsschutz	
Denkmalschutz	
Inkrafttreten	

Anlagen

VORWORT

Platzhalter Vorwort Stadt Ansbach



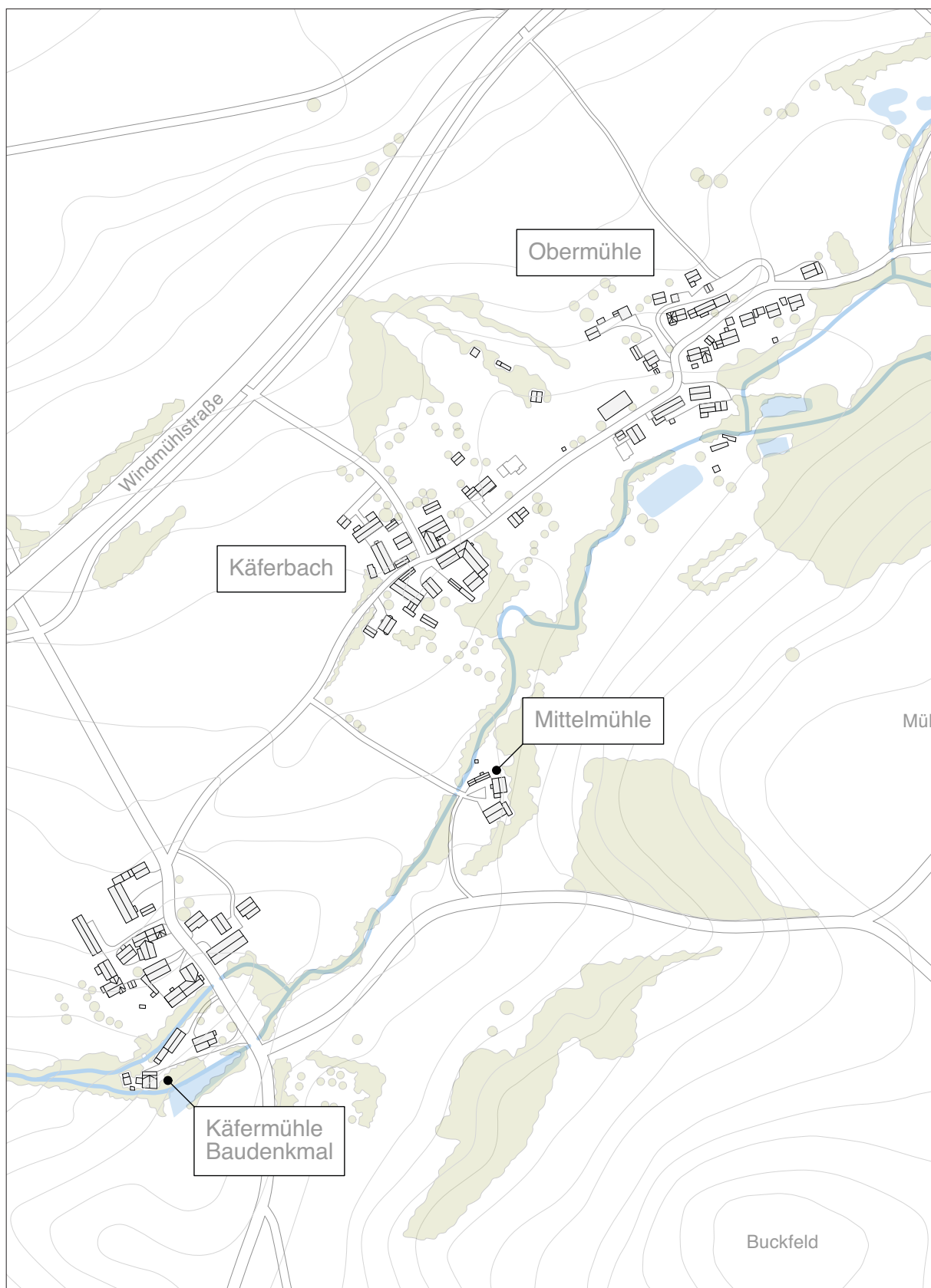
Platzhalter Bild

Thomas Deffner
Oberbürgermeister



Platzhalter Bild

Jochen Büschl
Baureferent



Lageplan

1. GENERALKLAUSEL

Das charakteristische Baugefüge von Käferbach ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind historische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Die Satzung verfolgt das Prinzip:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Beispielsweise sollen vorrangig bereits vorhandenen Baustrukturen wie Scheunen nachgenutzt werden, statt die Ortsteile durch Neubauten am Ortsrand weiter wachsen zu lassen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich

2. GELTUNGSBEREICH

3. STÄDTEBAULICHE MERKMALE

Straßenverlauf | Raumkanten

Ausgangslage

Alle drei Ortsteile von Käferbach weisen die Merkmale von historisch gewachsenen Straßendörfern auf. Das räumliche Erscheinungsbild, insbesondere in Käfermühle und Käferbach, ist durch überwiegend traufständige Gebäudestrukturen in regelmäßigen Abständen entlang der verkehrlichen Hauptachse geprägt.

Perspektive

Bei allen Neubauten oder baulichen Veränderungen sollen der Verlauf der Straße sowie die Raumkanten respektiert werden. Die Stellung der Gebäude zum Straßenraum sowie Vor- und Rücksprünge sollten dem historischen Bestand entsprechen.



Analyse der Straßen-/Raumkanten in Käfermühle (links), Käferbach (rechts unten) & Obermühle (rechts oben)



Parzellen-/Hofstruktur

Ausgangslage

In Käfermühle und Käferbach prägen historisch gewachsene Hofstrukturen das Ortsbild. Konkret handelt es sich hier um klassische Dreiseithöfe bestehend aus einem Haupthaus und zwei Nebengebäuden (Scheunen). Die Höfe sind meist offen und zum Straßenraum hin orientiert. Das Haupthaus befindet sich ebenfalls an der Straße, die Nebengebäude schließen den Hof schützend ab.

Perspektive

Die beschriebenen Hofstrukturen prägen das Ortsbild. Es ist darauf zu achten, dass diese überlieferten Hofstrukturen beibehalten werden. Charakteristische Gebäudeformen und Gebäudestellungen sollen im Straßenbild ablesbar bleiben bzw. bei allen baulichen Maßnahmen respektiert werden. Von der Abstandsregelung (Art. 6 BayBO) kann abgewichen werden, wenn es den Zielen dieser Satzung entspricht.



Baustrukturen in Käfermühle (links), Käferbach (rechts unten) & Obermühle (rechts oben)



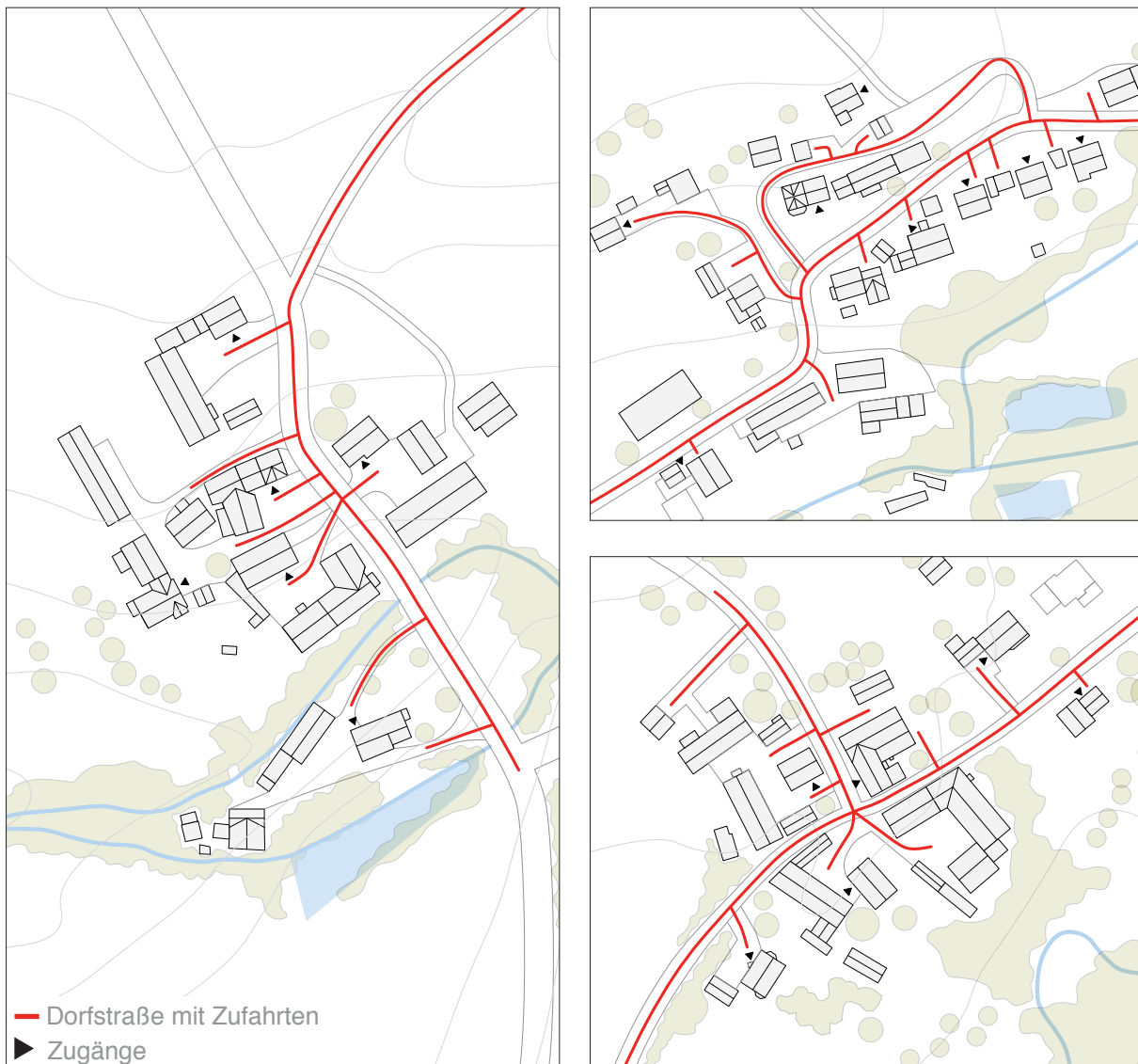
Erschließung

Ausgangslage

Ein Großteil der Erschließungen erfolgen entsprechend der Struktur des Straßendorfes direkt vom übergeordneten Straßenraum aus. Neuere bauliche Ergänzungen in 2. Reihe werden teils über die bestehenden Hofstrukturen oder kleinere teils auch private Zuwegungen erschlossen.

Perspektive

Der ortsbildprägende Charakter des Straßendorfes soll erhalten und gestärkt werden. Künftige Neubauten oder Umnutzungen von Nebengebäuden sollen direkt von der Straße oder die angrenzenden Hofstrukturen erschlossen werden. Neue Zuwegungen sollten auf ein Minimum reduziert werden.



Erschließungen in Käfermühle (links), Käferbach (rechts unten) & Obermühle (rechts oben)

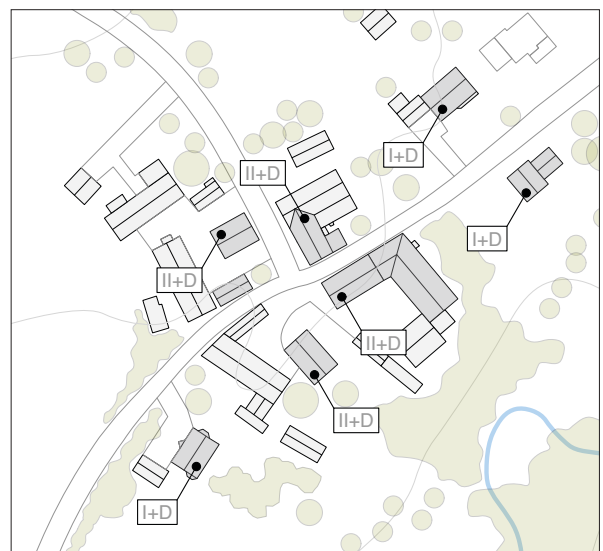
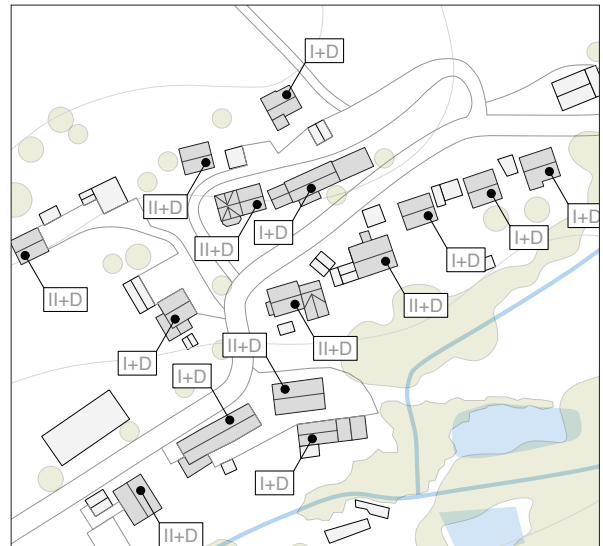
Dichte und Höhe der Bebauung

Charakteristik

In allen drei Ortsteilen sind überwiegend großvolumige, maximal 2-geschossige Hauptbauten plus Dachgeschoss vorherrschend. Nebengebäude wie Scheunen weisen meist ähnliche Volumina und Gebäudehöhen auf. Die bauliche Dichte ist entlang der Hauptachse charakteristisch für ein Straßendorf hoch und nimmt nach Außen hin ab.

Perspektive

Zur Erhaltung der typischen Dichte entlang der Hauptachse soll die vorhandene Dichte zum öffentlichen Raum erhalten oder im Einzelfall fortgeführt werden. Die Dichte und Bauhöhe einer möglichen neuen Bebauung soll sich grundsätzlich am Bestand orientieren. Charakteristisch sind 2 Vollgeschosse ohne Kniestock. Zusätzlich kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO ersetzen und zu Wohnzwecken dienen. Ein Abbruch von baulichen Anlagen in der Straßenrandzone sollte nur dann möglich sein, wenn der unmittelbare Wiederaufbau nach den Bestimmungen der Satzung gesichert ist. Die vielen großmaßstäblichen Nebengebäude bieten großes **Potential zum Aus- und Umbau.**



Gebäudehöhen/Geschossigkeiten in Käfermühle (links), Käferbach (rechts unten) & Obermühle (rechts oben)

Dachlandschaft

Ausgangslage

In der Regel sind alle Gebäude in Käferbach, Käfermühle und Obermühle mit einem einfachen Satteldach gedeckt. Lediglich kleinere, untergeordnete Nebengebäude weisen andere Dachformen auf.

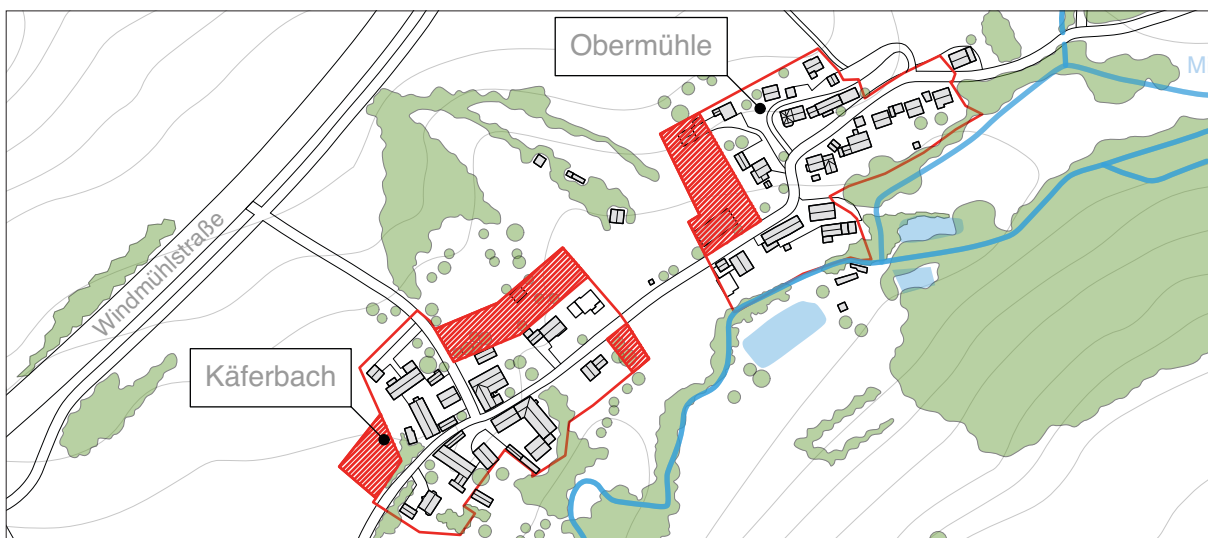
Perspektive

Zum Erhalt der ortstypischen Dachlandschaft sollten alle Neubauten ein Satteldach mit mindestens 38° bis 55° Neigung aufweisen. Andere Dachkonstruktionen wie Mansard- oder Walmdächer werden als nicht ortstypisch erachtet. Diese Empfehlung/Vorgabe zur Dachform ist in den rot schraffierten Bereichen in nebenstehendem Planausschnitt (sowie dem Lageplan mit Geltungsbereich im Anhang) bindend.

Bei der Nutzung von Solarenergie und/oder klimatisch wirksamen Dachbegrünungen ist die Verträglichkeit mit der Fernwirkung des Ortsbildes zu beachten.



Analyse der Dachformen in Käfermühle (links), Käferbach (recht unten) & Obermühle (rechts oben)



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich und Bereichen mit Vorgaben zu Dachform/-neigung (rot)

Nutzungen

Ausgangslage

Käferbach und Käfermühle sind von überwiegender Wohnnutzung sowie vielen großmaßstäblichen Nebengebäuden (Scheunen) geprägt. In Obermühle ist ein Großteil der Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung versehen. Die vielen großmaßstäblichen Nebengebäude in Käferbach und Käfermühle bieten großes **Potential zur Um- und Nachnutzung** für Wohnen, aber auch für Gewerbe.

Perspektive

Im Rahmen von Umnutzungen bestehender Nebengebäude sollen diese erhalten und umgenutzt werden. Im Falle eines notwendigen Abbruchs und Neubaus, sollen Form und Kubatur der ursprünglichen Gebäude erhalten bleiben.

Es gilt der Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.



Analyse der Nutzungen in Käfermühle (links), Käferbach (rechts unten) & Obermühle (rechts oben)

4. BAULICHE MERKMALE

Proportion / Bauvolumen

Ausgangslage

Die bestehenden Bauten in Käfermühle, Käferbach und Obermühle zeichnen sich durch eine klare, kompakte und eindeutig gerichtete Bauform ohne Vor-/Rücksprünge oder Anfügungen aus.

Perspektive

Bei allem Baumaßnahmen ist zu beachten, dass der Bau nicht durch Vor- oder Rücksprünge zergliedert wird, sondern dass ein kompakter Baukörper in rechteckiger Grundform erkennbar ist. Anbauten sind in Form und Größe dem Hauptbau unterzuordnen, d.h. mit ausreichendem Abstand zu Gebäudeecken, Traufkanten und First. Anfügungen an Gebäude wie Balkone, Loggien, Wintergärten, Dacheinschnitte sind im nicht vom angrenzenden Verkehrsraum aus einsehbarem Bereich zulässig.



Bestehende Baukörperproportionen

Dächer

Ausgangslage

Die vorherrschenden Satteldächer sind meist mit Tonziegeln in naturnahen Farben gedeckt. In die Dachflächen sind nur wenige Öffnungen in Form von Dachflächenfenstern eingebracht.

Perspektive

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sollten als Satteldächer (38° bis 55°) und mit mittigem First ausgeführt werden. Der First von Anbauten soll deutlich unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Alle Dächer sollten ortstypisch mit Tonziegeln in naturnahen, gedeckten Farben gedeckt werden. Ortsuntypisch sind Kunststoff- und Faserzementplatten oder farbige Verblechungen und Aluminium.

Die Empfehlungen/Vorgaben zu Dachart/-Neigung/-Deckung sind in den rot schraffierten Bereichen in nebenstehendem Planausschnitt (sowie dem Lageplan mit Geltungsbereich im Anhang) bindend.

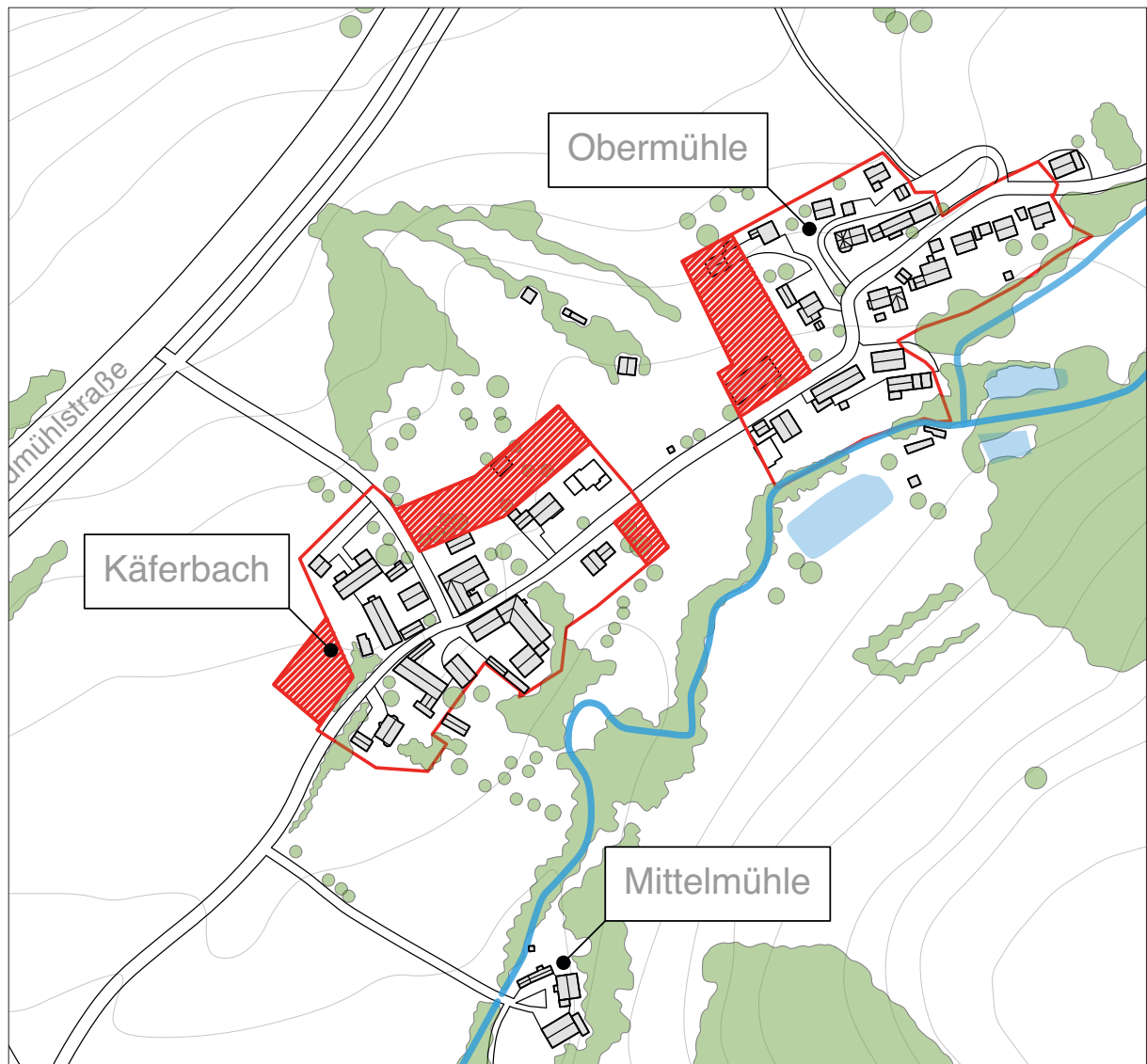


Bestehende Dachlandschaft, hier beispielhaft in Käfermühle

Bei der Nutzung von Solarenergie und/oder klimatisch wirksamen Dachbegrünungen ist die Verträglichkeit mit der Fernwirkung des Ortsbildes zu beachten.

Vor- und Kragdächer sind möglichst nur an Gebäudeseiten anzubringen, die nicht direkt an den Verkehrsraum angrenzen.

Dachöffnungen in Form von Schleppgauben und Dachflächenfenster sind in Lage und Größe auf die Proportion des Hauptbaukörpers abzustimmen und diesem unterzuordnen. Andere Dachöffnungen wie z.B. großformatige Dachgauben werden als ortsuntypisch erachtet.



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich und Bereichen mit Vorgaben zu Dachform/-neigung (rot)

Fassadengestaltung

Ausgangslage

Das Ortsbild wird insbesondere durch Sichtmauerwerk an historischen Gebäuden sowie Holzfassaden/-elementen an Nebengebäuden, wie Scheunen bestimmt. Das Fassadenbild ist ruhig und gegliedert.

Perspektive

Sichtmauerwerk aus Naturstein oder Ziegel sowie Holzverkleidungen sind zu erhalten. Verputzte Mauerwerksflächen sind in ortstypischen, hellen bis dezent erdfarbenen, warmen Tönen zu gestalten. Für Holzverkleidungen sollen möglichst heimische Holzarten verwendet und verarbeitet werden. Ortsuntypisch sind Verkleidungen mit Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien.

Nachträgliche Anfügungen an historische Gebäude (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich von Gebäuden anzuordnen.



Bestehende Fassadenmaterialitäten

5. FREIFLÄCHEN

Befestigte Flächen

Ausgangslage

Aufgrund der oftmals ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung sind die Hofstrukturen meist komplett versiegelt. Dies stellt hinsichtlich klimagerechtem Bauen und Regenwassermanagement ein klares Defizit dar.

Perspektive

Grundsätzlich ist die Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Bestehende versiegelte Flächen sollten nach Möglichkeit entsiegelt werden. Als Material für befestigte Flächen sind wasserdurchlässige Materialien, wie Verbundpflaster, Rasenpflaster oder ähnliches zu verwenden. Beton, großformatigen Betonplatten sowie Asphaltdecken sind möglichst zu vermeiden.



Befestigte Freiflächen mit wasserdurchlässigem Rasengitter (befahrbar)

Unbefestigte Flächen

Ausgangslage

Alle drei Ortsteile von Käferbach sind durch üppige Bepflanzungen und Bäume zum Straßenraum hin geprägt. Einen Mangel stellt der historisch bedingte, teilweise sehr hohe Versiegelungsgrad im Bereich der Hofzufahrten dar.

Perspektive

Die unbefestigten Flächen sind zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen. Pflanzen sind hinsichtlich ihrer Klimaresistenz und kleinklimatischer Wirkung auszuwählen. Die Versickerung von Niederschlagswasser sollte, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück erfolgen.



Stark begrünter öffentlicher und privater Freiraum

Einfriedungen

Ausgangslage

Ortstypisch ist der zum Straßenraum hin offen und einladend gestaltete Hofraum. Die Grundstücke sind in diesem Bereich meist nicht eingefriedet bzw. nur mit offenen Einfriedungen versehen. Auch im rückwärtigen Bereich bzw. in Richtung Naturraum kommen meist keine Einfriedung zum Einsatz. Dies fördert ein gemeinschaftlich geprägtes Ortsbild.

Perspektive

Bauliche Einfriedungen sollen sich auf den nicht vom angrenzenden Straßenraum aus einsehbaren Bereichen beschränken. Zum Straßenraum hin orientiert sind lebende Einfriedungen (z.B. Hecken) mit einer maximalen Höhe von 1,0 m vorstellbar.



Offene Hofstrukturen zum Straßenraum ohne bzw. mit niedriger und lebendiger Einfriedung

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Abweichungen I Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können auf Antrag und mit Einvernehmen der Stadt Ansbach, unter Voraussetzung des Art. 70 BayBO Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

Bestandsschutz

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Anlagen und rechtmäßig vorgenommene Änderungen ungeachtet den Forderungen aus dieser Satzung Bestandsschutz.

Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle Maßnahmen an den Denkmälern und in deren Nähebereich sind erlaubnispflichtig. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben zudem Vorrang vor den Festlegungen dieser Ortsteilsatzung.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

ANLAGEN

Lageplan mit Geltungsbereich





