

Begründung zur Ortsteilsatzung Käferbach

gem. § 2a Abs. 1 BauGB

Mit der Aufstellung der Ortsteilsatzung (Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB) wird für den Bereich Käferbach und seine Ortsteile Käfermühle, Käferbach und Obermühle die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich neu festgelegt und die bauliche Entwicklung abschließend geregelt.

1. Ziel und Zweck der Ortsteilsatzung

Der Stadtverwaltung Ansbach liegen Bauvoranfragen und konkrete Nachfragen nach Bauplätzen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern insbesondere aus den Ortsteilen Käferbach und Obermühle vor. In allen Ortsteilen Käferbachs sind kaum noch frei verfügbare Baugrundstücke im Innenbereich vorhanden. Die wenigen vorhandenen Baulücken befinden sich in Privatbesitz und sind deshalb kurz- bzw. mittelfristig nicht verfügbar.

Um der bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen nachzukommen sollen die Ortsränder Käferbachs entsprechend arrondiert und gleichzeitig Anstöße zu einer nachhaltigen Innenentwicklung gegeben werden.

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes soll daher eine Ortsteilsatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ziel dieser Satzung ist es, durch besondere Anforderungen an die Gestaltung bei zukünftigen baulichen Veränderungen ein harmonisches Einfügen in das bestehende Ortsbild zu erreichen und gleichzeitig die eigenständige Charakteristik der einzelnen Ortsteile Käfermühle, Käferbach und Obermühle zu gewährleisten.

Die Festsetzungen und Empfehlungen der Ortsteilsatzung werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt. Ausnahmen können in begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Stadt Ansbach zugelassen werden.

Mit den Festsetzungen und Empfehlungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden. Es scheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Ortsbildes geboten, in Teilbereichen ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Die Festsetzungen und Empfehlungen sind notwendig, da das Plangebiet weiträumig einsehbar ist und ein städtebaulicher und siedlungsgestalterischer Zusammenhang erreicht werden soll. Zu diesem Zweck sollen künftige bauliche Maßnahmen in Teilbereichen reglementiert werden, um in der Umgebung untypische Erscheinungen zu verhindern.

2. Inhalte der Satzung

2.1 Generalklausel

Das charakteristische Baugesfüge 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.

2.2 Geltungsbereich

Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst die baurechtlich genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen:

Die Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen

Die Gestaltung der privaten Freiflächen sowie Einfriedungen

Die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nach Art. 63 BayBO (Ausnahmen der Genehmigungspflicht)

Grundsätzlich gilt bei allen baulichen Maßnahmen der § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die gesamten Ortsteile von Käferbach. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem beiliegenden Abgrenzungsplan eingetragen; dieser ist Bestandteil der Satzung.

2.3 Städtebauliche Merkmale

Straßenverlauf und Raumkanten

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.

Parzellen-/Hofstruktur

Es ist darauf zu achten, dass diese ortbildprägenden 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.

Erschließung

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.

Dichte und Höhe der Bebauung

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.

Dachlandschaft

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

Nutzung

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.

2.4 Bauliche Merkmale

Proportion und Bauvolumen

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.

Dächer

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 des Lageplans mit Geltungsbereich (siehe Anhang) bindend. 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.

Fassadengestaltung

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.

2.5 Freianlagen

Befestigte Flächen

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.

Unbefestigte Flächen

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.

Einfriedungen

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.

2.6 Zu Schlussbestimmungen

Abweichungen | 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.

3. Wesentliche Auswirkungen

Mit der Ortsteilsatzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erweitert. Diese Erweiterung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine abschließende Bebauung des Siedlungsbereiches darstellt, welche die bereits vorhandene Infrastruktur ausnutzt.

Umwelt und Naturschutz

Im Zuge der Aufstellung der Ortsteilsatzung wurde auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine nicht kompensierbare Beeinträchtigung von Schutzgütern.

Durch die Ortsteilsatzung werden keine Vorhaben begründet, die im Sinne der Gesetzlichkeiten zur Umweltverträglichkeitsprüfung einer Überprüfung bedürfen.

Verkehr

Die Ortsteilsatzung wird zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen und den Verkehrsfluss nicht beeinträchtigen.

Durch die Bautätigkeit kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen aufgrund erhöhten Schwerlastverkehrsanteils kommen.

Immissionsschutz

Durch den Charakter des Vorhabens bedingt sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Im näheren Umfeld befinden sich keine Nutzungen mit besonderer Schutzwürdigkeit.

Von den Nutzungen der näheren Umgebung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben zu erwarten.

