

STADT PAPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

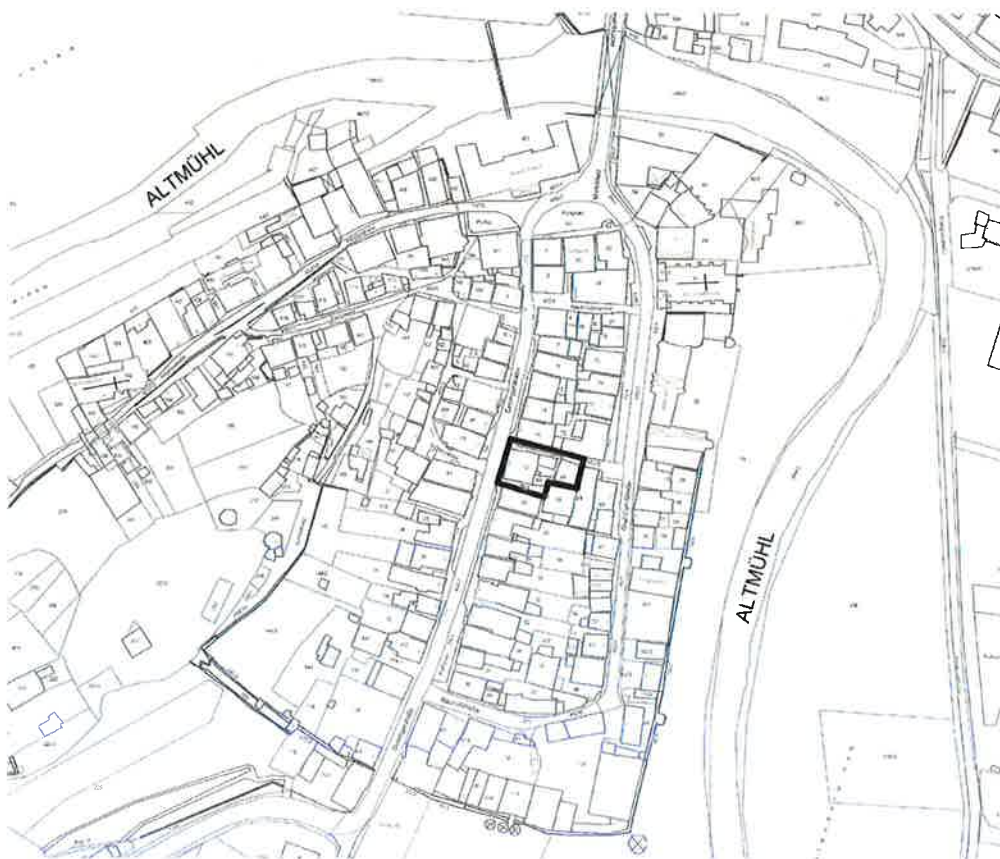
"DEISINGERSTRASSE 15" STADT PAPPENHEIM

PLANGEBIET: Die Grundstücke mit den Flurnummern 17; 39/1; 65; 66; 452/5; 452/7,
Teilstück von 69/1

Datum BP Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2013
 Satzungsbeschluss vom 16.04.2015

Dipl. Ing. Univ. Architekt Clemens Frosch
Beckstr. 15
91788 Pappenheim
Tel. 09143.605527-0 Fax -20
info@frosch-architekt.de

Übersichtsplan Stadt Pappenheim ohne Maßstab



Die Stadt Pappenheim erlässt aufgrund § 2 Abs.1, § 9, 10 und gemäß 13a des Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeverordnung (GO) für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

STADT PAPPENHEIM










BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

"DEISINGERSTRASSE 15" STADT PAPPENHEIM








M 1:500

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baulinie, Linie in den Bauraum fallend Westseite des Neubaus zusammenfallend mit ostseitiger Bestandsrückwand des Baudenkmals
	Baugrenze, Linie in den Bauraum fallend
	Baugrenzgebiet
	Abbruch
	Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen
	öffentliche Verkehrsfläche, Mischfläche für Aufenthalt und Erschließung
	Baum zu pflanzen

B HINWEISE

	Maßhilfslinie
	Grundstücksgrenze
	Flurnummer
	abzubrechende Gebäudekante und Grundstücksgrenze zusammenfallend
	Überschwemmungsgebiet der Altmühl

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird gemäß §9 BauGB in Verbindung mit §6 BauNVO als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundfläche, die für den Bauraum ausgewiesen ist und den festgesetzten Wand- und Firsthöhen (siehe unter C.5.1 Bauliche Gestaltung).

3. Freistellungsverfahren

Eine Freistellung nach §58 Abs.1 Satz 2 BayBO ist ausgeschlossen.

4. Bauweise

Es wird eine 'abweichende Bauweise' nach §22 Abs. 4 BauNVO als 'Enge Reihe' mit einem Mindestabstand von 1,20 m und Maximalabstand von 1,80 m zur benachbarten Bebauung festgelegt.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Festgesetzte Höhen (Maßangaben mit einer Toleranz von +/- 3%)

Wandhöhe: 7,40m

Firsthöhe: Baugrenzgebiet A : 11,50 m
Baugrenzgebiet B : max. 10,30 m

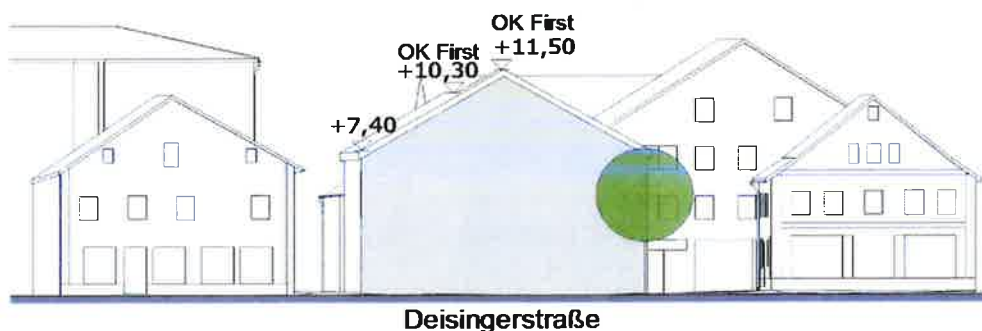
5.2 Dachform (Maßangaben mit einer Toleranz von +/- 3%)

Zulässig ist Satteldach mit einer Dachneigung von 30° mit Ziegeldeckung.

5.3 Belichtung der Dachgeschosse an den Traufseiten

Zulässig sind Belichtungsöffnungen in den Dachflächen.

5.4 Schematische Straßenabwicklung



6. Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen im Planungsumgriff sind als niveaugleiche Verkehrsflächen für die typischen Mischnutzungen in einer historischen Altstadt wie Aufenthalt, Anlieferung, Erschließung, Fuß- und Radwegverbindungen auszubilden.

Parkplätze auf der Fläche sind ausgeschlossen.

7. Grünordnung

An der im Plan eingetragenen Position ist ein heimischer Baum mittlerer Größe in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflanzen.

8. Platzgestaltung

An der im Plan verbal bezeichneten Position ist ein Brunnen vorgesehen. Die Verkehrsfläche (siehe C.6) in der historischen Umgebung ist für Aufenthalt und Erschließung zu gestalten.

9. Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt anteilig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl, Gewässer I.Ordnung.

Bauvorhaben sind hochwasserangepaßt mit wasserrechtlicher Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs.3 WHG auszuführen.

Gebäudeöffnungen dürfen nicht niedriger als 406,95 m ü.N.N. (Freibord 0,2m) ausgeführt werden bzw. müssen bis zu dieser Höhe Objektschutzmaßnahmen wie Dammbalkenverschlüsse oder druckwasserdichte Fenster vorgesehen werden.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Ölheizung) gelten die Anforderungen nach §10 Abs. 4 VawS.

10. Naturschutz

Vor Abbruch der bestehenden Bebauung ist ein Gutachten (SAP) über das Fledermausvorkommen in den Gebäuden der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das Gutachten und die daraus entstehenden Maßnahmen sind rechtzeitig vor dem Abbruch einzuleiten.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung, Billigung und das Verfahren nach §13a BauGB wurde am 19.12.2013 vom Stadtrat der Stadt Pappenheim beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.04.2014 wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 10.04.2014 gebilligt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.
3. Die öffentliche Auslegung nach §13 Abs.2 und 3 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.04.2014 haben in der Zeit vom 08.05.2014 bis 12.06.2014 stattgefunden.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.04.2014 wurde vom Stadtrat der Stadt Pappenheim mit Beschluss vom 30.09.2014 geändert.
5. Die öffentliche Auslegung nach §13 Abs.2 und 3 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.09.2014 haben in der Zeit vom 16.01.2015 bis 27.02.2015 stattgefunden.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.09.2014 samt Begründung in der Fassung vom 29.09.2014 wurde vom Stadtrat der Stadt Pappenheim am 16.04.2015 gefasst. (§§ 9 und 10 BauGB).
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 21.05.2015.

Stadt Pappenheim, den 22.05.2015



Uwe Sinn
Erster Bürgermeister

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 21.05.2015 ist der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB) getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 bis 10 und 13a BauGB durchgeführt wurde.

Stadt Pappenheim, den 22.05.2015



Uwe Sinn
Erster Bürgermeister

STADT PAPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

"DEISINGERSTRASSE 15" STADT PAPPENHEIM

PLANGEBIET: Die Grundstücke mit den Flurnummern 17; 39/1; 65; 66; 452/5; 452/7, Teilstück von 69/1

Datum BP	Aufstellungsbeschluss	19.12.2013
	Satzungsbeschluss	16.04.2015

Planverfasser Dipl. Ing. univ. Architekt Clemens Frosch
Beckstr. 15
91788 Pappenheim
Tel. 09143.6055-78 Fax -86
info@frosch-architekt.de

BEGRÜNDUNG:

Historisch überkommenes Stadtbild

Die Innenstadt Pappenheims stellt in ihrem Kern ein herausragendes Beispiel einer erhaltenen mittelalterlichen Stadt dar. Dieser Kern wird von zwei Straßen, der Deisingerstraße und der Graf-Carls-Straße geprägt, die in gestreckter Längsausrichtung den inneren Kern umschließen, der seinerseits aus vielen Einzeldenkmälern besteht. Die gesamte Innenstadt ist nach Art 1 Abs. (3) BayDSchG als Ensemble ausgewiesen. Die Deisingerstraße weist in Ihrer ursprünglichen Gestaltung die räumlichen Qualitäten eines Straßenmarktes auf.

Anlass und Ziele der Planung

Die heutige Situation des Innenstadtbereiches ist geprägt durch Abwanderung von Einzelhandelsgeschäften und einen wachsenden Leerstand von Bürgerhäusern.

Im Zuge der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat die Stadt die Stärkung der Innenstadt im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich des Marktplatzes und in der Deisingerstraße beschlossen. Pappenheim besitzt ein großes Einzugsgebiet im ländlich geprägten Süden des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen. Gleichzeitig liegt es an den wichtigen touristischen Wegen durchs Altmühltal.

Ziel ist es hier, dauerhaft den wirtschaftlich interessanten Bereich des Tourismus zu stärken und gleichzeitig die Attraktivität dieses Innenstadtbereiches für die Bewohner der gesamten Stadt und für die Besucher aus dem Einzugsbereich zu steigern. In diesem Zusammenhang ist der vorliegende Bebauungsplan als ein wichtiger Mosaikstein in der übergreifenden Planung anzusehen.

Rahmenbedingungen

Im Zuge der Untersuchungen und Planungen zur Revitalisierung der Innenstadt Pappenheims steht die Deisingerstraße im Vordergrund der Überlegungen. Die festgestellte Notwendigkeit von Stellplätzen im Straßenraum und der unveränderlichen Nutzung als Kreisstraße bedrängen den Charakter des ursprünglichen Straßenmarktes. Daraus erwächst der Ruf nach Maßnahmen, die geeignet sind, die Aufenthaltsqualität in der Altstadt zu stärken. Dabei spielen Flächen der Außengastronomie für das unverbindliche Sehen und Gesehen Werden eine auch in unseren Breiten immer gewichtigere Rolle.

Im Rahmen der Erörterungen wurde gewiss berücksichtigt, dass es sich bei dem Haus Nr.15 mit seinem im Kern barocken Ursprung um ein Einzeldenkmal handelt, andererseits stellt dieses Haus als einziges traufständiges Haus eine gewisse Irritation in der durchweg giebelständigen Straßenabwicklung dar. In der Abwägung wurde dem Ziel der qualitätvolleren Räumlichkeit und der Harmonisierung des Straßenbildes der Vorzug gewährt.

Planungskonzept

Aus diesem Zusammenhang heraus wurde an dieser Stelle die Chance für die Schaffung eines kleinen Platzes im Bereich der Deisingerstraße beschlossen.

Seine Lage gegenüber der Stöbergasse und direkt an der Herrenschmidgasse entsprechen der städtebaulichen Idee, einen Aufenthaltsbereich für Fußgänger mit Aussicht auf die Burg und weiter als Bindeglied zwischen Deisingerstraße und Graf-Carl-Straße zu schaffen.

Die eingerückte Neubebauung des Grundstücks, die ausreichend Platz für eine Außengastronomie bereithält, ist geeignet, in der Deisingerstraße einen entschlossenen Akzent im Sinne der oben genannten Ziele zu setzen und in dem neuen Stadtbaustein ein Signal für die Entwicklung hin zu einer attraktiveren Innenstadt zu hissen.

Bebauungskonzept

In dem zurückgesetzten Neubau erscheint die Giebelfläche in der Maßstäblichkeit, wie sie sich durchgängig in der Straßenabwicklung der Deisingerstraße abbildet. Die seitlichen Zwischenräume zum Bestand spiegeln die typischen Altstadtverhältnisse von spannenden Verengungen und Aufweitungen historisch überkommener Raumabfolgen wieder.

Nachbarbelange

Auf den rückwärtigen Ost- und Süd-Seiten wird nicht direkt kommun angebaut, sondern auf der langen Ostseite mit 1,3m, auf der Südseite und der kurzen Ostseite mit 1,2m Abstand zum Nachbargebäude. Das geschieht aus Rücksicht auf die angrenzenden Gebäude und deren u.U. denkmalpflegerisch wertvollen Gründungen, die bei einem unmittelbaren Anbau in Mitleidenschaft geraten könnten. Die entstehenden Zwischenräume können als heutiges Pendant zu den historisch überkommenen Feuergassen gesehen werden.

Aus Gründen der inneren Entwicklung sinnvoller Stockwerkshöhen werden die Wandhöhen des Neubaus gegenüber dem Altbau um einen Meter erhöht. Das wird gegenüber der Nachbarbebauung durch die zurückgestellte Bebauung ausgeglichen. Die dadurch entstehende Platzaufweitung bewirkt eine wesentlich bessere Belichtung und Orientierung für die Nachbarbebauung als im derzeitigen Bestand.

Die Erschließung der Umgebung ist nach wie vor gesichert.