

STADT HEIDECK



1. ÄNDERUNG DER AUßENBEREICHSSATZUNG

„ZIEGELMOOS“

IN DER STADT HEIDECK

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 27.04.2021

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Einleitung.....	2
1.1 Ziel und Zweck der Planung	2
1.2 Allgemeine Beschreibung des Satzungsgebiets	2
1.3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf.....	3
1.4 Verfahren	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	4
2.1 Regional- und Landesplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	5
3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	5
3.1 Städtebauliche Konzeption.....	5
3.2 Verkehrliche Erschließung.....	6
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.4 Bauweise,.....	6
3.5 Gestaltungsvorgaben	6
4 Ver- und Entsorgung.....	7
4.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	7
4.2 Wasserversorgung	7
4.3 Stromversorgung.....	7
4.4 Telekommunikationsanlagen	7
4.5 Abfallentsorgung	8
5 Natur und Umwelt.....	8
5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	8
5.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft	8
5.3 Orts- und Landschaftsbild.....	9
5.4 Sonstige Schutzgüter	9
6 Aufstellungsvermerk.....	11

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die in der Vergangenheit gewachsene Bebauung im Ziegelmoos erstreckt sich als sogenannte Splittersiedlung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich teils als Wohnbaufläche, teils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ziel der Außenbereichssatzung „Ziegelmoos“ ist es, wie im Lageplan dargestellt, eine geordnete städtebauliche Nutzung zu erhalten und eine Wohnzwecken dienende Bebauung auf den Flurstücken 312/1 und 315/5 der Gemarkung Heideck zu ermöglichen. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass durch die nähere Bestimmung der Zulässigkeitsvoraussetzungen das Orts- und Landschaftsbild weitgehend erhalten bleibt. Mit der Satzung soll eine planungsrechtliche Grundlage zur rechtssicheren Bewertung zukünftiger Bauvorhaben in dem Bereich geschaffen werden. Weitergehende Belange bleiben dem baurechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Im Geltungsbereich der Satzung liegen die Flurstücke 311/1 (Teilfl.), 313 (Teilfl.), 313/3, 313/4, 313/5, 312/1 (Teilfl.), 314 (Teilfl.), 314/2, 314/3, 315, 315/3, 315/4, 318/2 (Teilfl.), 319 (Teilfl.), 379(Teilfl.), 380 (Teilfl.) der Gemarkung Heideck.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Satzungsgebiets

Die Stadt Heideck liegt 12 km südlich der Kreisstadt Roth. Das sog. „Ziegelmoos“ liegt südlich der historischen Altstadt. Das Planungsgebiet liegt an einem ausgeprägten leicht nach Norden abfallendem Gelände an der südlichen Talseite der Kleinen Roth. Das städtebauliche Umfeld des Planungsraums ist geprägt von überwiegender Einfamilienhausbebauung, einer Pferdehaltung und einer ehemaligen Ziegelei, die aktuell ebenfalls als Wohnraum genutzt wird. Die bauliche Entwicklung verläuft dabei hauptsächlich entlang einer von Ost nach West verlaufenden Ortsstraße.

Das Satzungsgebiet ist auf allen Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Nach Süden hin steigt das Gelände allmählich steiler werdend an und geht Richtung Südosten in ein kleines Waldstück über.

Südlich in einiger Entfernung liegt die als Baudenkmal eingetragene Kapelle auf dem Kapellsberg, errichtet 1836 als Nachfolgebau einer Hl.-Grab-Kapelle des 14. Jh. Mit einem aus 14 Sandsteinsäulen mit Relieftafeln aus der Mitte 19. des Jahrhunderts

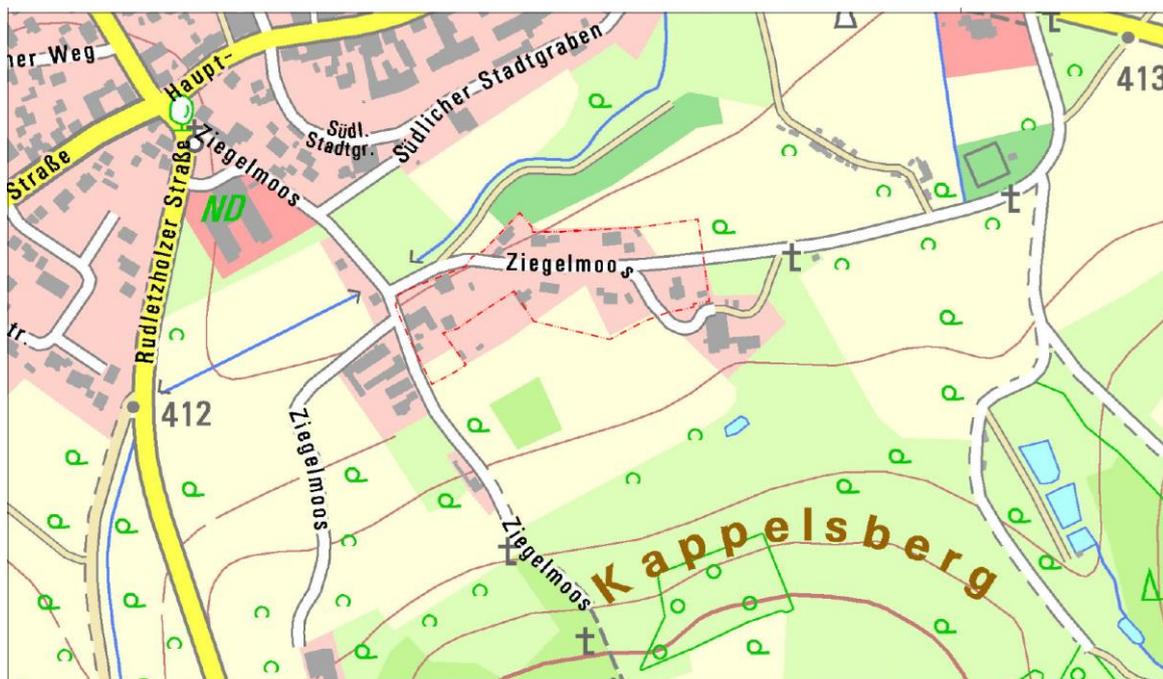


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet von Heideck (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Angaben zu Bevölkerung und Baulandbedarf

Im Gemeindegebiet der Stadt Heideck leben derzeit insgesamt ca. 4.642 Personen (Stand 31.12.2019), die sich auf 16 Ortsteile verteilen. Die Siedlung Ziegelmoos weist derzeit eine Bevölkerung von 38 Personen auf.

Der Demographische Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik¹ geht für die Stadt Heideck von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2017 bis 2031 aus. Ausgehend von 4.688 Einwohnern im Jahr 2017 wird für die Stadt ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 4.470 im Jahr 2031 prognostiziert. Dies entspricht einer Bevölkerungsabnahme von rund 4,7 %. Allerdings schwankte in den vergangenen fünf Jahren die prozentuale Veränderung zum jeweiligen Vorjahr zwischen - 0,7 % und + 1,2 %². Dabei sind die Schwankungen überwiegend auf einen positiven Wanderungssaldo der letzten 4 - 5 Jahre zurückzuführen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung geht die Stadt Heideck daher in den nächsten Jahren von einer stabilen Entwicklungsprognose mit weiterhin positivem Wanderungssaldo aus.

Vor dem Hintergrund der demografischen Überalterung einerseits und dem Erhalt sozial stabiler und gemischter Bevölkerungsstrukturen andererseits, ist das siedlungspolitische Ziel der Stadt Heideck, weiterhin attraktiven Wohnraum bereitzustellen. Die geplante Aufnahme von zwei Grundstücken kann dabei ohne größeren Erschließungsaufwand kurzfristig zusätzlichen Wohnraum generieren.

¹ Demographie-Spiegel für Bayern –Stadt Heideck, Berechnungen bis 2031, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im Juli 2019

² Statistik Kommunal 2019 – Stadt Heideck, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im März 2020

1.4 Verfahren

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Ziegelmoos“ der Stadt Heideck erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird aufgrund der nur geringfügigen Änderung verzichtet.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regional- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt die Stadt Heideck am südlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) und ist als Grundzentrum innerhalb der Gebietskategorie „ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft. Die ökologisch-funktionelle Raumgliederung weist Heideck der Kategorie „kleinräumige und vielfältige Nutzungen“ zu. Der Planungsraum liegt im Naturraum des Mittelfränkischen Becken (113) im Übergang zwischen dem Nürnberger Becken und Sandplatten (113.5) und dem Vorland der Anlauteralb (110.4).

Gemäß Regionalplan soll sich die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden der Region organisch entwickeln. Insbesondere im südlichen Mittelbereich Roth, dem das Grundzentrum Heideck zugeordnet ist, soll auf eine Stabilisierung der Wohnbevölkerung hingewirkt werden (vgl. Ziel 2.3.2.2 RP).

Die Siedlungstätigkeit der Stadt Heideck dient vor allem der Bedarfsdeckung unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, des Auflockerungsbedarfs, der Sicherung der Bevölkerungsstrukturen aus Zu-/Abwanderung und des Demografischen Wandels im ländlichen Raum.

Gemäß dem Grundsatz des Flächensparens, Punkt 3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 (LEP), sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (vgl. G 3.1 LEP, Stand 2018).

Die Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung werden mit dem Planungsvorhaben der Stadt Heideck auch unter den Aspekten einer umweltgerechten, flächensparenden und klimaschonenden Bodennutzung weiterentwickelt und gleichzeitig die Wohnraumversorgung im städtebaulichen Kontext sinnvoll ergänzt, da keine zusätzlichen Erschließungsanlagen für eine Bebauung erforderlich werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heideck ist ein Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Bei den weiteren Flächen im Bereich der Außenbereichssatzung handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heideck, ohne Maßstab

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

In der weiteren Umgebung befinden sich das Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“ (6832-471) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost).

Nördlich grenzen in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Teilflächen des Biotops 6832-0095 an den Geltungsbereich an.

Detaillierte Angaben zu den Schutzgebieten sowie zu Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die zukünftige Bebauung und Gestaltung der Grundstücke orientierten sich an der bereits im weiteren Umgriff der Satzung vorhanden Bebauung.

Mit den näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit soll eine attraktive Bebauung unter Berücksichtigung des an dieser Stelle besonders schützenswertes Orts- und Landschaftsbild ermöglicht werden.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Bereichs erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen, die das „Ziegelmoos“ von Südwest mit einer Abzweigung in Richtungen Osten durchzieht. Die Ortsstraße verläuft weiter in Richtung der St 2726. Westlich des Umgriffs ist das Ziegelmoos in Richtung Nordwesten verlaufend direkt an die Altstadt sowie ebenfalls an das höherrangige Straßennetz angebunden.

Die vorhandene Fahrbahnbreite von ca. 4,0 m ist sehr schmal. Im Hinblick auf die geringe Anzahl an Anwesen, die über diese Straße angebunden werden und die bereits geltende Tempo-30 Regelung ist diese jedoch für eine sichere und effektive Erschließung ausreichend.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Neuordnung im vorgesehen Erweiterungsbereich ist die Abrundung des Siedlungsbereichs „Ziegelmoos“. Dabei soll im Wesentlichen die aufgelockerte Bebauung im Umfeld beibehalten werden.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung erscheint eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Hierbei sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wovon das obere Geschoss im Dachgeschoss liegt.

3.4 Bauweise,

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.5 Gestaltungsvorgaben

Zur Aufrechterhaltung des Gebietscharakters sollen die Dachformen unverändert zur Ursprungssatzung beibehalten werden. Danach sollen die Hauptgebäude mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38-51° ausgeführt werden.

Von Vorgaben zu Art und Material der Dacheindeckung wird grundsätzlich abgesehen, jedoch werden rote Farbtöne ausdrücklich empfohlen.

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Spitz-, Giebel- oder SchlepPGAuben sind möglich. Auf Dachflächenfenster soll weitestgehend verzichtet werden, um die Dachlandschaft möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Insgesamt sollen sich die Wohnhäuser der umliegenden Bebauung unter berücksichtigen der besonderen Lage südlich der Altstadt anpassen. Die Prüfung der Zulässigkeit im Einzelfall bleibt aufgrund des Rechtscharakters der Satzung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Die Stadt Heideck verfügt über eine vollbiologische Kläranlage am östlichen Ortsrand des Ortsteils Seiboldsmühle. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Neubaugebiet aufnehmen zu können.

Die Stadt Heideck wird teils im Trenn- und teils im Mischsystem entwässert. Das „Ziegelmoos“ wird im Trennsystem entwässert.

Verminderung des Oberflächenwasserabflusses

Zur Minimierung des Regenwasserabflusses sollen private Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.). Die Flächenversiegelung ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten.

Darüber hinaus wird den Bauwerbern empfohlen, Regenwasserzisternen für die Sammlung und Nutzung des auf den privaten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers zu errichten. Das Wasser kann z. B. für die Gartenbewässerung verwendet werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen ist.

Grundwasserschutz

Sollte beim Baugrubenaushub Grundwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern und ggf. als wasserdichte Wannen auszuführen.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das städtische Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung bzw. durch Erstellung von Hausanschlüssen vom bestehenden Leitungsnetz.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

4.4 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde zu beauftragenden Unternehmen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.5 Abfallentsorgung

Die geordnete Abfallentsorgung, getrennt nach Wert- und Reststoffen, erfolgt durch den Landkreis Roth.

5 Natur und Umwelt

5.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Die Landschaft um Heideck ist mit Ausnahme der Siedlungsflächen Teil des großräumigen Landschaftsschutzgebiets „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost). Die nächstliegenden Schutzgebietsgrenzen liegen knapp 60 m westlich des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Im weiteren Umfeld nördlich von Heideck liegt das großflächige Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der südlichen Frankenalb“ (6832-471). Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Durch die Abrundung des Siedlungsbereichs können zwei Bauplätze geschaffen werden, ohne zusätzliche Fläche für den Straßenbau in Anspruch nehmen zu müssen. Dadurch wird eine Einschränkung auf den Naturhaushalt auf ein Mindestmaß reduziert.

Nördlich und südwestlich grenzen in der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Teilflächen des Biotops 6832-0095-0017 und -0014 „HECKEN UND FELDGEHÖLZE SÜDLICH VON HEIDECK“ an den Geltungsbereich an.

Die angrenzenden Hecken liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung der biotopkartierten Gehölze ist nicht zu erwarten.

5.2 Geologie, Wasser, Klima und Luft

Naturräumlich ist Heideck dem „Mittelfränkischen Becken“ als Teil des „Fränkischen Keuper-Lias-Landes“ zuzuordnen.

Geologisch wird der Planungsraum durch den Übergang von pleistozänen und holozänen Talfüllungen sowie daran anschließenden pleistozänen Flussschottern im Tal der Kleinen Roth, zu den Sandsteinen des Oberen Burgsandsteins im angrenzenden ansteigenden Gelände geprägt. (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000).

Die Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich werden durch die Rudletzhölzer Grabens mit in der Regel geringem Filtervermögen bestimmt. Im ansteigenden Gelände bildet der Burgsandstein den maßgeblich anliegenden Grundwasserleiter. Der Kluft-(Poren-)

Grundwasserleiter weist geringe bis mittlere Trennfugendurchlässigkeit auf. Das Filtervermögen ist in der Regel gering, bei toniger Ausbildung höher.

Am nördlichen Rand befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Rudletzholzer Graben als Gewässer III. Ordnung. Im angrenzenden Bereich ist das Gewässer begradigt und zeigt ein Trapezprofil. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist für Heideck nicht ausgewiesen.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt werden die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen festgesetzt sowie die Sammlung und Nutzung von Regenwasser mittels Zisternen empfohlen.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25 °C bzw. 30 °C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z. B. Starkregen und Trockenperioden)³. Eine Anpassung an diese Folgen des Klimawandels wird insbesondere durch die dezentrale Niederschlagswasserversickerung sowie die Empfehlung zum Bau von Regenwasserzisternen erzielt. Hierdurch können die natürlichen Trinkwasserressourcen geschont und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Boden-/Wasser- und Klimahaushalts als Retentionsfläche und Kaltluftentstehungsfläche sind aufgrund der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Das „Ziegelmoos“ liegt südlich bis südwestlich der Altstadt Heideck. Das Gelände steigt vom nördlichen Rand des Geltungsbereichs leicht in Richtung Süden an. Die angrenzende bestehende Bebauung ist überwiegend durch Einzelhäuser mit Erd- und Dachgeschoss und kulturlandschaftstypischem Satteldach geprägt. Die Häuser werden von Grün- und Gartenflächen umgeben. Südlich des befindet sich in einiger Entfernung der Kreuzweg und der sog. Kappelsberg.

Über die Grundflächenzahl sowie gestalterische Festsetzungen zu Dachformen kann insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Bei einer guten Gestaltung künftiger Gebäude zusammen mit einer naturnahen Eingrünung der Grundstücke kann im Einzelfall eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden.

5.4 Sonstige Schutzgüter

Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die nur geringfügige Erweiterungsbereichs sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten.

Erholung

Durch Heideck verlaufen mehrere Rad- und Radwanderweg, die von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind.

³ siehe hierzu: Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen - Klimabericht Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg 2012

Die Straße „Ziegelmoos“ ist ein insbesondere von Bewohnern des nahegelegenen Seniorenheims ein gern genutzter Spazierweg. Durch die zu erwartenden zwei zusätzlichen Wohnhäuser ist an dieser Stelle keine maßgebliche Verkehrszunahme zu erwarten, die der Nutzung als Spazierweg im Wege stehen würde. Auch die Aussicht für Fußgänger wird durch die neuen Gebäude nur äußerst geringfügig eingeschränkt

Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Der gesamte Bereich innerhalb des ehemaligen Stadtgrabens nördlich des Planungsgebiets ist als Bodendenkmal erfasst. Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich das denkmalgeschützte ehem. landwirtschaftliche Anwesen Ziegelmoos 3. Es ist mit folgendem Text in die Denkmalliste für den Landkreis Roth eingetragen: „Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Steilsatteldachbau mit Sandsteinerdgeschoss, Fachwerkobergeschoss und -giebel, 1. Hälfte 19. Jahrhundert; Scheune, giebelständiger Fachwerk- und Sandsteinquaderbau mit Satteldach, 18./19. Jahrhundert“.

Aufgrund der Größe und Dominanz sind die beiden Baudenkmäler ortsbildprägend. Grundsätzlich unterliegen alle Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmälern der Erlaubnispflicht nach Art 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Die nordöstlich des Geltungsbereichs liegende Altstadt von Heideck ist als landschaftsbildprägendes Denkmal erfasst und steht in ihrer Gesamtheit unter Ensembleschutz. Etliche Baudenkmäler bestimmen den optischen Reiz der Altstadt. Direkte Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der Entfernung und der nur in geringen Umfang zusätzlichen Bebauung ausgeschlossen werden.

6 Aufstellungsvermerk

Die Begründung zur Änderung und Erweiterung der Satzung „Ziegelmoos“ wurde ausgearbeitet und ausgefertigt von der

Stadt Heideck
Marktplatz 24
91180 Heideck

erstellt 13.10.2020
geändert: 27.04.2021

Das Planblatt mit den weiteren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben wurden erstellt von

Architekt Jörg Schwarz
Selingstadt 1
91180 Heideck

erstellt: 13.10.2020
geändert: 27.04.2021

Heideck, den 18.05.2021



Ralf Beyer, 1. Bürgermeister