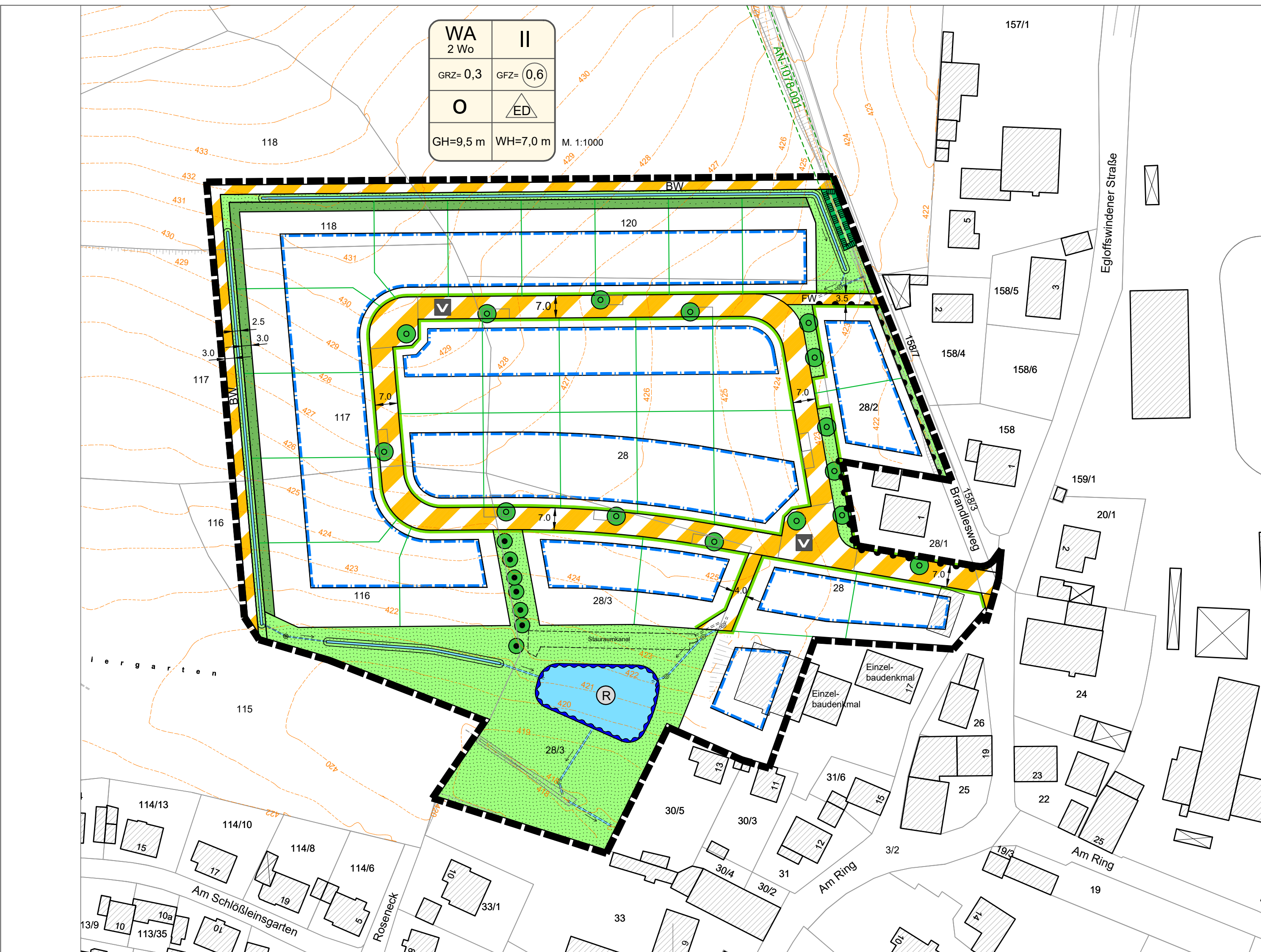




WA 2 Wo	II
GRZ= 0,3	GFZ= (0,6)
O	ED
GH=9,5 m	WH=7,0 m

M. 1:1000

A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

WA 2 Wo	Allgemeines Wohngebiet mit maximaler Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude	(§ 4 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1+ § 19 BauNVO)
GFZ (0,6)	Geschossflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2+ § 20 BauNVO)
WH=7,0 m	Maximal zulässige Wandhöhe Als oberer Bezugspunkt gilt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante Attika. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand (Talseite) mit der natürlichen Geländeoberfläche.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4+ § 18 Abs. 1 BauNVO)
GH=9,5 m	Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe Als oberer Bezugspunkt gilt der jeweils höchste Gebäudepunkt bzw. First. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand (Talseite) mit der natürlichen Geländeoberfläche.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3+ § 20 Abs. 1 BauNVO)
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3+ § 20 Abs. 1 BauNVO)
O	Offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
FW	Fußweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
BW	Bewirtschaftungsweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	private Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB)
	Flächen der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	Zu erhaltende Bäume	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Zu pflanzende Bäume (vorgeschlagene Standorte)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Zu pflanzende Sträucher	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Bestehende Grundstücksgrenzen		Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen
	Höhenlinien in m ü.NN		
108/15	Bestehende Flurstücksnummer	11.0	Masskette
	Bestehende Gebäude		Bestehender Baum
	Flächen für Regelung des Wasserabflusses Mulde mit Fließrichtung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
	Unterirdische Leitung mit Fließrichtung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechtes		(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 16 BayNatSchG)
	Stadtbiotopkartierung		

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-Nr. 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen (Höchstwerte), sofern sich nicht durch die im Plan angegebene zulässige Geschosszahl in Verbindung mit der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche ein geringerer Wert ergibt.
- Abstandsfläche** (Art. 6 BayBO)
Die Abstandsflächen bemessen sich nach den Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden abstandsflächenrechtlich keine Anwendung, soweit sie eine hiervon abweichende Abstandsfläche zulassen oder vorschreiben.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Carports sind auf den Grundstücken bis zu einer Tiefe von 5,0 m ab Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind, mit Ausnahme der Randeingrünung (private Grünflächen) am westlichen und nördlichen Rand des Baugebietes, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen o.ä.).
- Geländeoberfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Die Geländeoberfläche im Bereich unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke darf maximal um 50 cm verändert werden. Abweichend hiervon sind Aufschüttungen für Terrassen bis maximal 1,0 m zulässig. Maßgeblich für die Aufschüttung ist der übliche Terrassenbereich bis zu einer Entfernung vom Hauptgebäude von maximal 3,0 m sowie höchstens 30 m² Fläche.
- Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig. Die Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB) darf maximal 50 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) liegen.

7. Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig. Bei Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ab Oberkante Gehweg bzw. Straße zu messen. Falls kein Gehweg vorhanden ist oder bei Zwischenzäunen ist die Oberkante des natürlichen Geländes maßgeblich. Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sollen Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, mind. 15 cm Lichte zwischen OK Gelände und UK Einfriedung) ausgeführt werden.

8. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Im Norden und Westen ist entlang des Mulden und Durchlass-System zur Ableitung des Hangwassers ein 3 m breiter Bewirtschaftungsweg als Grünweg mit leichtem Unterbau anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Pflanzliste
Für die Straßenbäume werden Bäume 2. Ordnung vorgeschlagen:
Magnolia kobus –Baummagnolie (10 Bäume Straßenbereich)
Alnus spaethii - Purpurerle (5 Bäume im Grünstreifen)
Es handelt sich hier um sogenannte „Klimabaumarten“ aus einer Versuchsreihe der Forschungsanstalt in Veitshöchheim, die besondere Anpassungsfähigkeiten an den Klimawechsel mitbringen.
Die privaten Gehölzpflanzungen als Abgrenzung zur Landschaft sind als Mischpflanzungen aus einheimischen Sträuchern (90%) und Heistern bzw. Solitärgehölzen (10%) vorzunehmen. Der Pflanzabstand in der Reihe hat jeweils 0,75 m – 1 m zu betragen; 2-reihige Pflanzungen sind als Dreiecksverband auszuführen.

Sträucher: Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rosa glauca, u. a. Wildrosen Sambucus nigra Viburnum lantana u. andere	Kornelkirsche Hartriegel Haselnuss Weißdorn Liguster Heckenkirsche Hechtrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball	feuchter Standort: Euonymus europaeus Rhamnus frangula Salix purpurea Salix caprea Viburnum opulus u. andere	Pflanzqualität: Sträucher, 2 x verschult, 60-100cm Höhe
Heister Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aucuparia u. andere	Feld-Ahorn Hainbuche Vogel-Kirsche Eberesche	Pflanzqualität: Heister, 2 x verschult, 100-125 cm Höhe	

10. Ableitung Hangwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, Abs. 1 Nr. 14, BauGB)
Das Hangwasser wird über ein Mulden- und Durchlass-System dem Regenrückhaltebecken (R) zugeleitet. (siehe Begründung)

D.) TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG)

D.) VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB-**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. He 12 wurde am 20.09.2016 vom Stadtrat beschlossen und am 27.01.2018 in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekannt gemacht.
- UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 13a ABS.3 BAUGB**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Offenlegung vom 07.02.2018 bis 21.02.2018 im Stadtentwicklungsamt durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der FLZ am 27.01.2018.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB**
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 07.01.2020, Az: 610 - 5417 und Plan vom 21.06.2019 durchgeführt.
- OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**
Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom 21.06.2019 zusammen mit einer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2020 bis einschliesslich 17.02.2020 ausgelegen.
- BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB**
Dieser Bebauungsplan wurde am ____2020 als Satzung beschlossen (Beschl. Nr. ____).
Ansbach, den ____2020
Stadt Ansbach

Carda Seidel
Oberbürgermeisterin

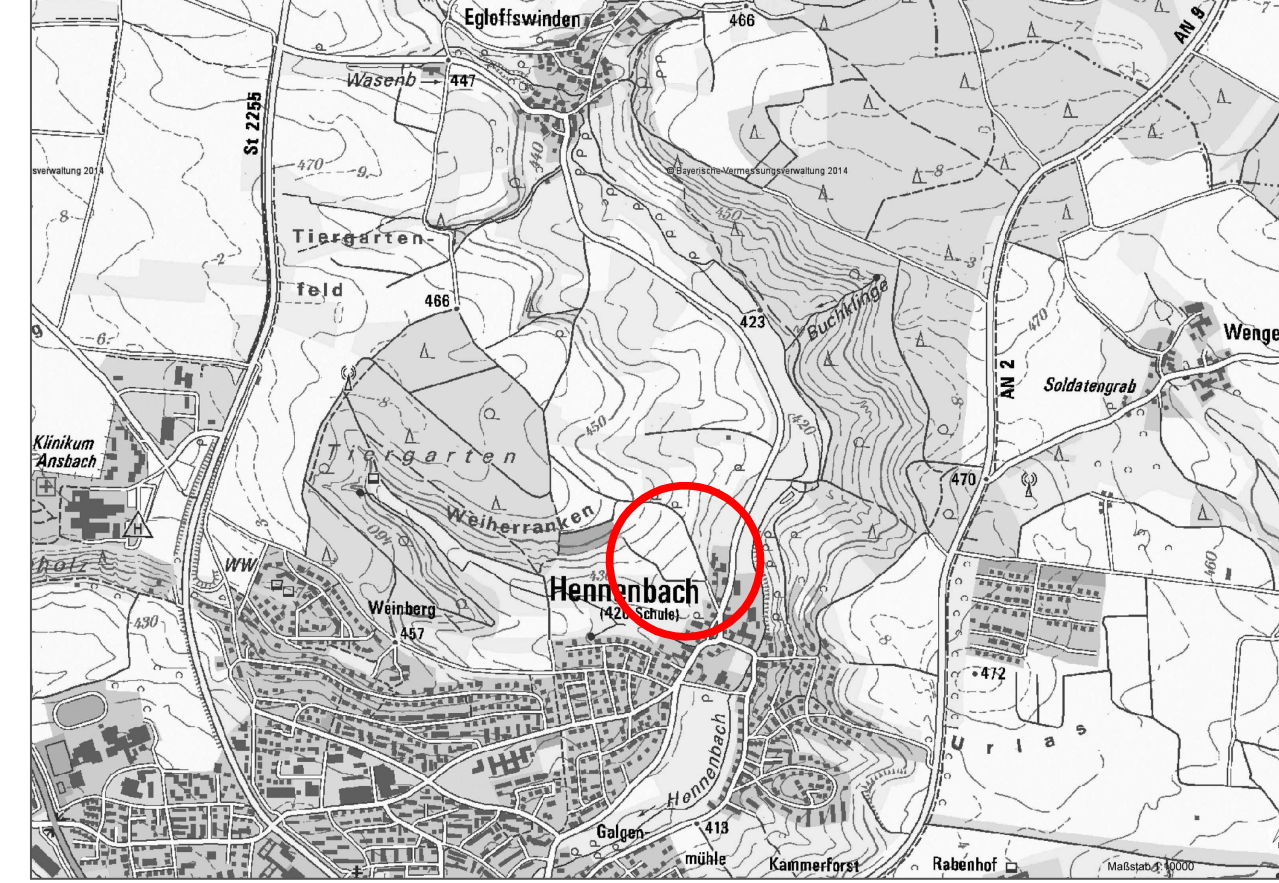
6) INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB
Der Satzungsbeschluß wurde am ____2020 in der FLZ Nr. ____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ____2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Ansbach, den ____2020
Stadt Ansbach



BEBAUUNGSPLAN Nr. He 12 Für eine Teilfläche am Brandlesweg

M. 1:1000 . Fertigung



Ausschnitt aus dem Stadtplan

GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 25.08.2016	STADT ANSBACH AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ
GEÄNDERT: ANSBACH, DEN 12.03.2020	
REFERAT STADTENTWICKLUNG UND BAUEN	AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ
REFERENT	AMTSLEITER
GEZ. BÜSCHL	GEZ. SCHUBERT