

A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

| | | |
|---|--|---|
| WA 1 2 Wo ö.g.W. | Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung) mit maximaler Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude Flächen auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. | (§ 4 BauNVO) (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr. 7+9 BauGB) |
| GRZ 0,3 GFZ 0,6 WH=7,5 m WH=10,0 m | Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Maximal zulässige Wandhöhe Als oberer Bezugspunkt für die 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, § 16 Abs. 2 Nr. 1+ § 19 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2+ § 20 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4+ § 18 Abs.1 BauNVO) |
| GH=9,5 m GH=12,0 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. 4+ § 18 Abs.1 BauNVO) |
| II, III | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3+ § 20 Abs.1 BauNVO) |
| O ED E H | Offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Nur Einzelhäuser zulässig Nur Hausgruppen zulässig | (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO) (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) |
| [Dashed Line] | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| [Yellow] | Öffentliche Verkehrsfläche | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| [Yellow/White Stripes] | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| [V] | Verkehrsberuhigter Bereich | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| [FW] | Fußweg | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| [Blue Dashed] | Baugrenze | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO) |
| [Red Dashed] | Baulinie | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO) |
| [Green Dashed] | Straßenbegrenzungslinie | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| [Grey Dotted] | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| [Diamonds] | Unterirdische Versorgungsleitung (Strom) | (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) |
| [Green Dotted] | Öffentliche Grünfläche | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| [Green Dotted] | Private Grünfläche | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| [Green Circle] | Zu erhaltende Bäume | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |
| [Green Circle] | Zu pflanzende Bäume (vorgeschlagene Baumstandorte) | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |
| [Green Circle] | Zu pflanzende Sträucher | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

| | | | |
|---------------|---|---------------|---|
| [Dashed Line] | Bestehende Grundstücksgrenzen | [Dashed Line] | Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen |
| [Dashed Line] | Höhenlinien in m ü.NN | [Dashed Line] | Masskette |
| [Number] | Bestehende Flurstücksnummer | [Circle] | Neuer Baum |
| [Grey Box] | Bestehende Gebäude | [H] | Haltestelle Bus |
| [Diamonds] | Unterirdische ehemalige, stillgelegte Versorgungsleitung für Wasser Ø 100 | | |

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
Im WA 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB 80 % der vorgesehenen Wohnfläche so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 gefördert werden könnten.
- 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 Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach den Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 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+10 BauGB, i.V.m. §12 Abs.6 BauNVO; § 9 Abs.1 Nr.2 i.V.m. §23 Abs. 1+3 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §23 Abs. 5 Satz 1+2 BauNVO i.V.m. Art. 6 Abs. 8 Nr.1 BayBO)
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) im Osten des Baugebietes, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen 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 1,3 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. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Durchführung des Bauvorhabens notwendig ist und durch diese Maßnahmen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird.

6. 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.

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der Gesamtlänge der östlichen Grenzlinie ist auf den privaten Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche eine art- und standort- gerechte Heckenstruktur wiederherzustellen.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

- 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 DStG)

D.) VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB-**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HeOb 13 wurde am 27.06.2017 vom Stadtrat beschlossen und am ____2018 in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekannt gemacht.
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Offenlegung vom ____2020 bis ____2020 im Stadtentwicklungsamt durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der FLZ am ____2020.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB**
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom ____2020, Az: 610 - 5417 und Plan vom ____2020 durchgeführt.
- OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**
Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom ____2020 zusammen mit einer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2020 bis einschliesslich ____2020 ausgelegen.
- BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB**
Dieser Bebauungsplan wurde am ____2020 als Satzung beschlossen (Beschl. Nr. ____).

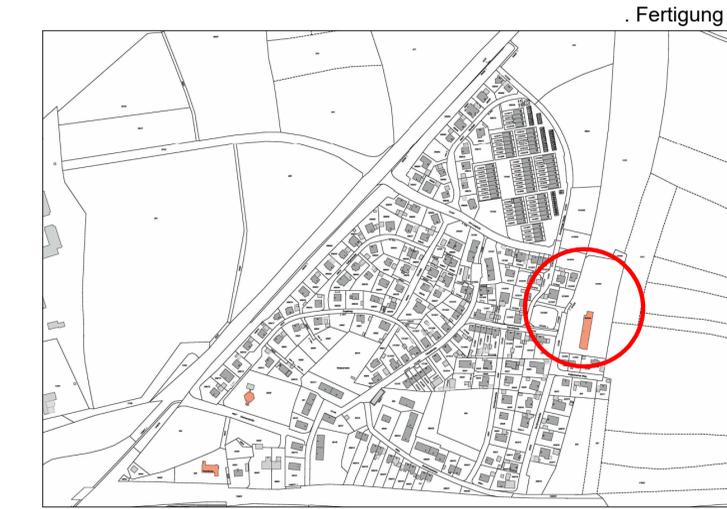
Ansbach, den ____2020
Stadt Ansbach

Thomas Deffner
Oberbürgermeister
- 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/Ob13
Im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie des westlich angrenzenden Spielplatzes



OFFENLAGE

| | |
|---------------------------------------|--|
| GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 19.06.2017 | STADT ANSBACH AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ |
| GEÄNDERT: ANSBACH, DEN 19.12.2019 | |
| REFERAT STADTENTWICKLUNG UND BAUEN | AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ |
| REFERENT | AMTSLEITUNG |
| GEZ. BÜSCHL | GEZ. |