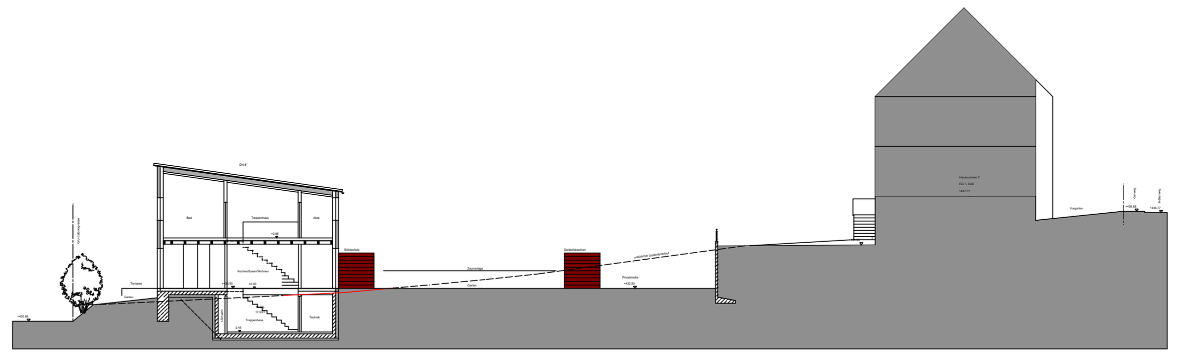

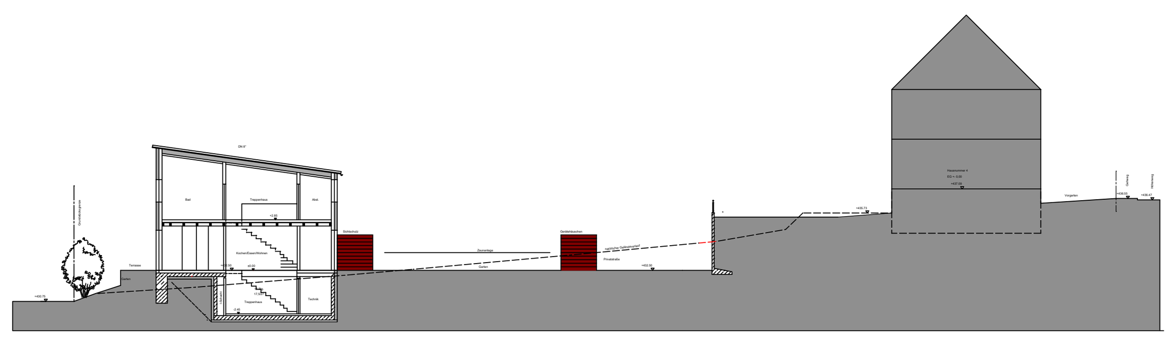

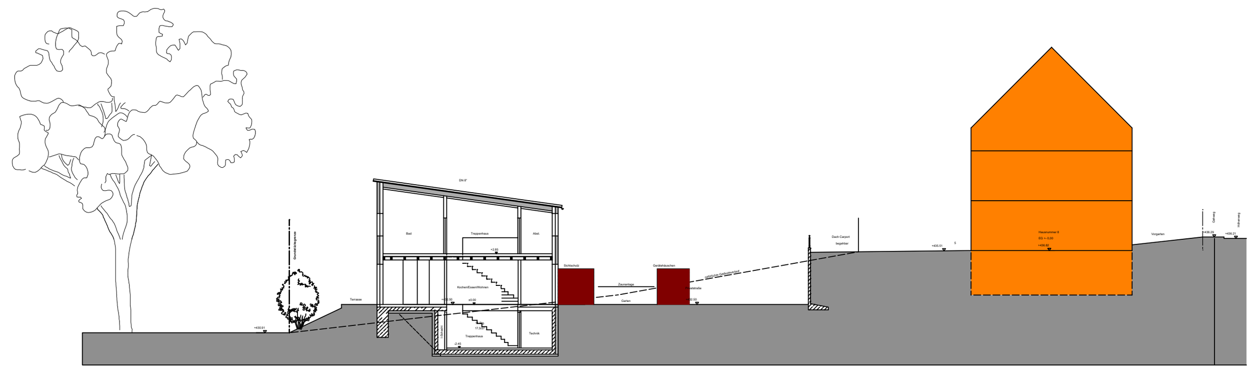

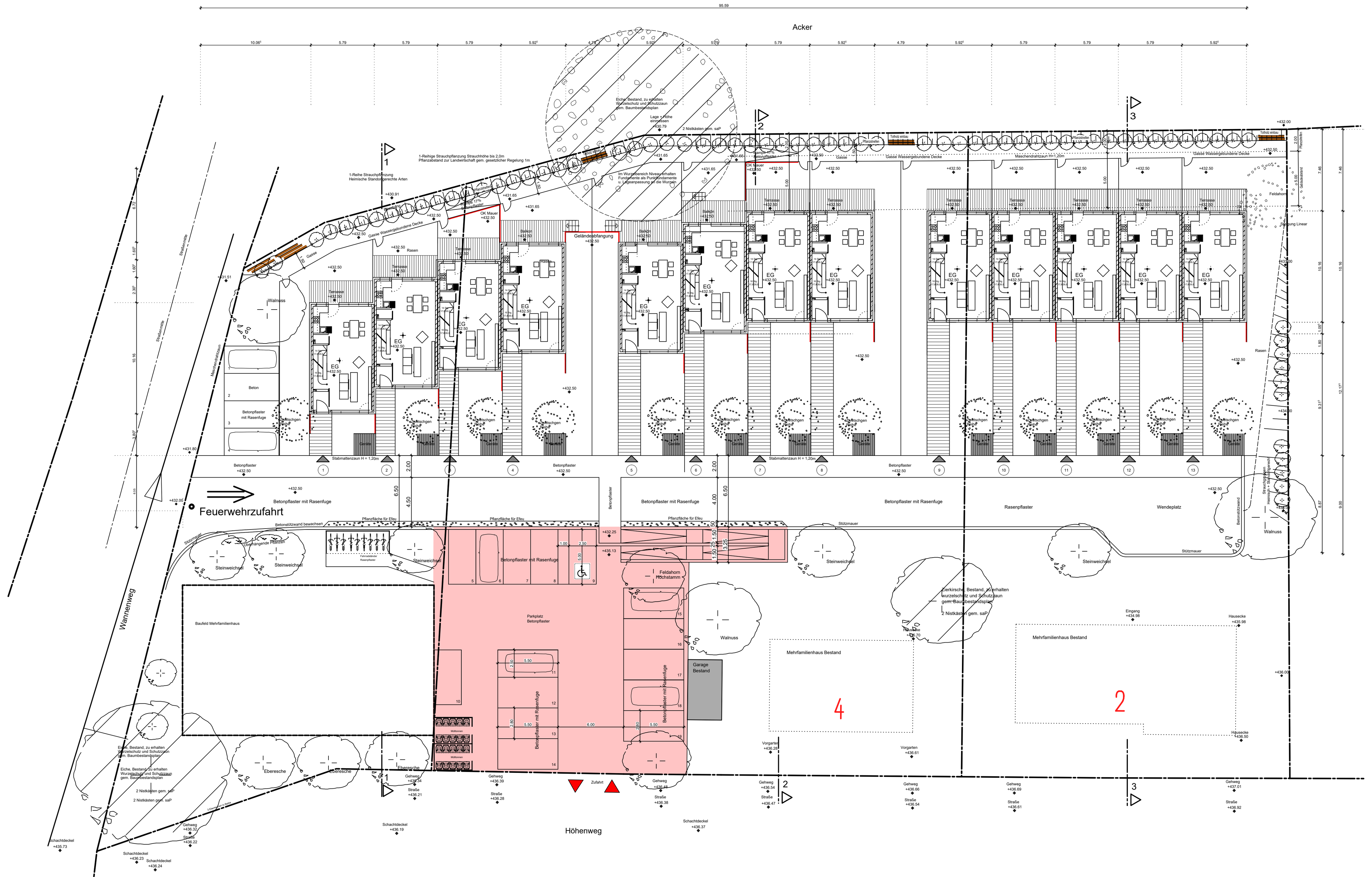

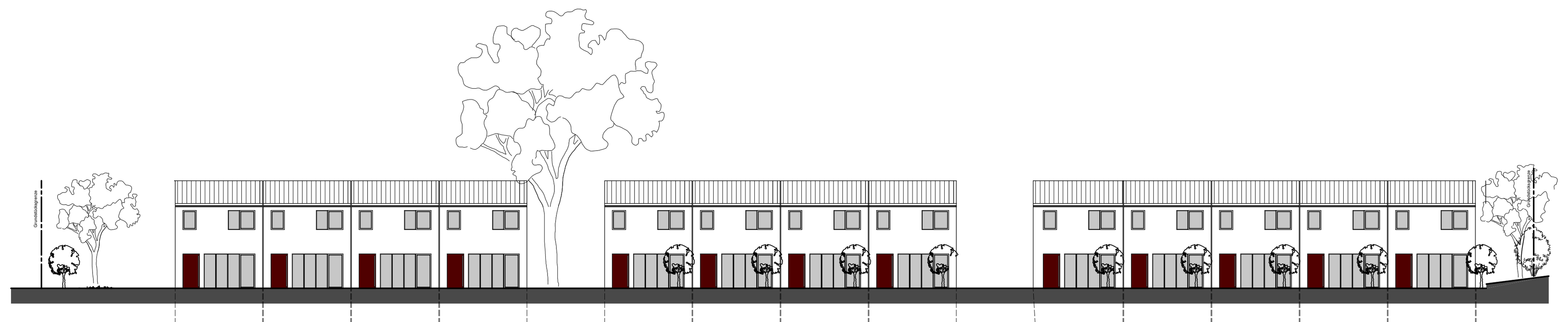

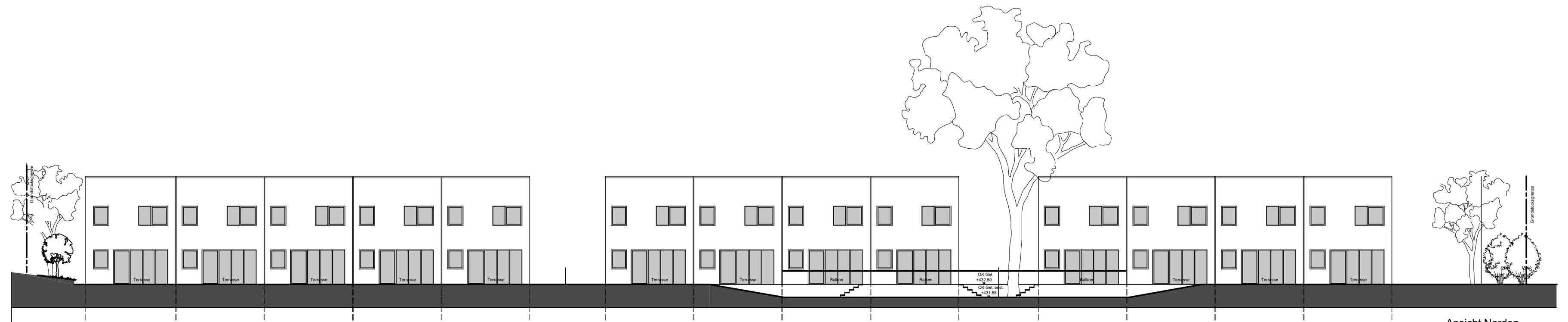

Vorhabensbezogener Bebauungsplan M 1:1000

A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

WR 1 Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 19 BauNVO)

GFZ (1,2) Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 20 BauNVO)

WH Maximal zulässige Wandhöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO)
Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche.

GH Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO)
Als oberer Bezugspunkt gilt der jeweis höchste Gebäudepunkt bzw. First.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche.

o Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO)

H Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs.1 BauNVO)

WR 2 Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 19 BauNVO)

GFZ (1,2) Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 20 BauNVO)

WH Maximal zulässige Wandhöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO)
Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche.

GH Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO)
Als oberer Bezugspunkt gilt der jeweis höchste Gebäudepunkt bzw. First.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche.

o Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.1 BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i.V.m. § 23 Abs.2 und Abs.3 BauNVO)

3.1. Baulinie

3.2. Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

6.2. Fläche für Stellplätze u. Nebenanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Anpflanzen: Sträucher

Anpflanzen: Bäume im Bereich von privaten Grünflächen

Erhaltung: Bäume

12. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen

454 Höhenlinien in m ü.NN

Bestehende Gebäude

108/15 Bestehende Flurstücksnummer

3,5 Maßkette

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO);
Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Reihenhausanlage mit 13 Einheiten und ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Grund-, und Geschossflächenzahlen, die Wand-, und Traufhöhe, die Geschossanzahl und die Dachneigung (Höchstwerte).
Die angegebene GRZ und GFZ gelten, sofern sich nicht in Verbindung mit den durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen ein geringerer Wert ergibt.
Die angegebene Wand-, und Traufhöhe gilt jeweils ab OK natürlichem Gelände.
Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss von WR 1 (OK FFB EG) darf max. 0,20 m über der Fahrbahnoberkante der Privatstraße liegen.
Die Fußbodenoberkante in WR 2 im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf max. 0,30 m über Ok. Gehweg am Höhenweg liegen.

3. Bauweise - Überbaubare Grundstücksflächen (§22 Abs. 2 BauNVO)
Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Die Gebäude sind in als Reihenhäuser in 3 Gruppen von max. 50,00 m Einzellänge zu errichten.
Das Gebäude in WR 2 ist als Einzelgebäude mit max. 25,00 m Länge zu errichten.
Die überbaubaren Flächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Abstandsflächen (Art. 6 BayBo)
Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach den Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.
Die Fesetzungen des Bebauungsplanes finden abstandsrechtlich keine Anwendung, soweit sie eine hiervon abweichende Abstandsflächen zulassen oder vorschreiben.

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) um dem Ziel der geringstmöglichen Versiegelung Rechnung zu tragen.

6. Geländeoberfläche (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
Um sich ins Landschaftsbild einzufügen, wurde eine Gebäude-Höhenlage festgesetzt, die Aufschüttungen (siehe Geländeschnitt mit Eintrag der natürlichen und festgesetzten Geländehöhen) im Anschlussbereich nach Norden erfordert. Der Hang nach Norden wird durch den Einbau einer teilweise begrünten Hangsicherung abgefangen.
Nach Möglicheit ist die nördlich abschließende Auffüllung als Böschung zu gestalten.
Der Wurzelbereich der bestehenden Eiche darf nicht angefüllt werden.

7. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art 81 Abs.2 i.v.m. Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBo)

Dächer, Dachform und Dachneigung
Als Dachform sind bei den Häusern in WR 1 Pultdächer mit einer Dachneigung von bis 8° zulässig.
Diese sind Metalldeckungen in grauen Tönungen auszuführen.
Gauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig.
In WR 2 ist das Dach als Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 30° auszuführen.
Die Deckung ist mit Betonsteinen in grauer oder roter Farbe auszuführen.
Dachgauben sind zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dachvorsprünge sind an WR 1 u. WR 2 am Ortgang unzulässig und an der Traufe bis max. 30 cm ab Außenkante Außenwand. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als Indach- und Aufdachmontage zulässig.
Die Dächer der Garagen-Unterstände und Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen.

Fassaden
Die Außenwände baulicher Anlagen sind zu verputzen oder zu streichen.
Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder Platten-, Keramikstoffen an Hauptgebäuden sind unzulässig.

8. Einfriedungen (Art 81 Abs.2 i.v.m. Art. 81 Abs.1 Nr.1 BayBo)
Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 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 Geländes maßgeblich.
Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sind Einfriedungen nach Norden mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, min. 15 cm Lichte zwischen OK Gelände und UK Einfriedung) auszuführen. Die Zwischenzäune und zur Landschaft nach Norden sollen als verzinkter Maschendraht, zu den Verkehrsflächen als verzinkte Stabmatten, jeweils ohne Farbbeschichtung, ausgeführt werden.

9. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Baumbestand zu erhalten
- während der Bauzeit Wurzelbereich (Kronentraufe) mit festem Bauzaun sichern
- im Wurzelbereich keine Bautätigkeiten/Lagerfläche
- Im Wurzelbereich Punktfundamente dem Wurzelverlauf anpassen
- Je Bestandsbaum erfolgt die Montage von je 2 Nistkästen (6 Stück)

Pflanzungen
Bäume, Baumarten und –qualitäten:
´Acer campestre, Feldahorn, Sol. H 150-200, 2 Stück
Juglans regia, Walnussbaum, H, 3-4xv. 18-20, 3 Stück
Prunus avium, H, 3-4xv. 18-20, 1 Stück
Prunus mahaleb. Sol 3xv. 200-250, 5 Stück
Sorbus aucuparia, Eberesche, H, 3xv. 16-18, 3 Stück
Zwetschge, Hauszwetschge StU 10-12, 13 Stück
alternativ: Sorbus aucuparia, Eberesche, H, 3xv. 16-18,

Sträucher, 2xv. 60-120,

Arten	Stückzahl Strauchgruppen Ost	Stückzahl einreihige Hecke-Nord
Cornus mas, Kornelkirsche	7	5
Crataegus monogyna, Weißdorn	10	5
Ligustrum vulgare, Liguster	7	-
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche	15	6
Mespilus germanica, Deutsche Mispel	7	-
Rhamnus cathartica. Kreuzdorn	7	-
Ribes alpinum, Alpenjohannisbeere	15	6
Rosa canina, Hundsrose	5	5
Syringa vulgaris	5	5
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball	7	3

Kletterpflanzen Hedera helix 2xv. Co 60-80, 15 St

Hängende Pflanzen
Jasminum nudiflorum, Winterjasmin, 2xv. Co 60-80, 25 St
Parthenocissus engelmannii, Jungfernrebe 2xv. Co 60-80, 15 St

Einbau von Totholz, gemäß saP aus der Rodung zurückbehaltene Stämme, liegender Einbau als Längs-Stapel, Stapelhöhe ca. 1m-1.50m
Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Die nördliche Hecke ist ca. alle 8-10 Jahre durch fachgerechtes abschnittsweises „auf den Stock-setzen", auf 2m Höhe zu halten.

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)

E .) VERFAHRENSVERMERKE

1) **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB-**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am vom Stadtrat beschlossen und am in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekanntgegeben.

2) **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB**
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom Az: 610 - 54__ und Plan vom durchgeführt.

3) **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Offenlegung vom bis im Stadtentwicklungsamt durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der FLZ am

4) **OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**
Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom zusammen mit einer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschliesslich ausgelegen.

5) **BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB**
Dieser Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.

Ansbach, den
Stadt Ansbach

Thomas Deffner
Oberbürgermeister

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

Ansbach, den

STADT ANSBACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E21 mit integriertem VEP und Grünordnungsplan für ein Teilgebiet östlich des Wannenweges

Maßstab 1:1000

1. Fertigung

Ausschnitt aus dem Stadtplan

N
W O
S

Entwurf vom 23.10.2020

STADT ANSBACH
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND KLIMASCHUTZ

H/B = 900 / 1700 (1.53m²)

Allplan 2018