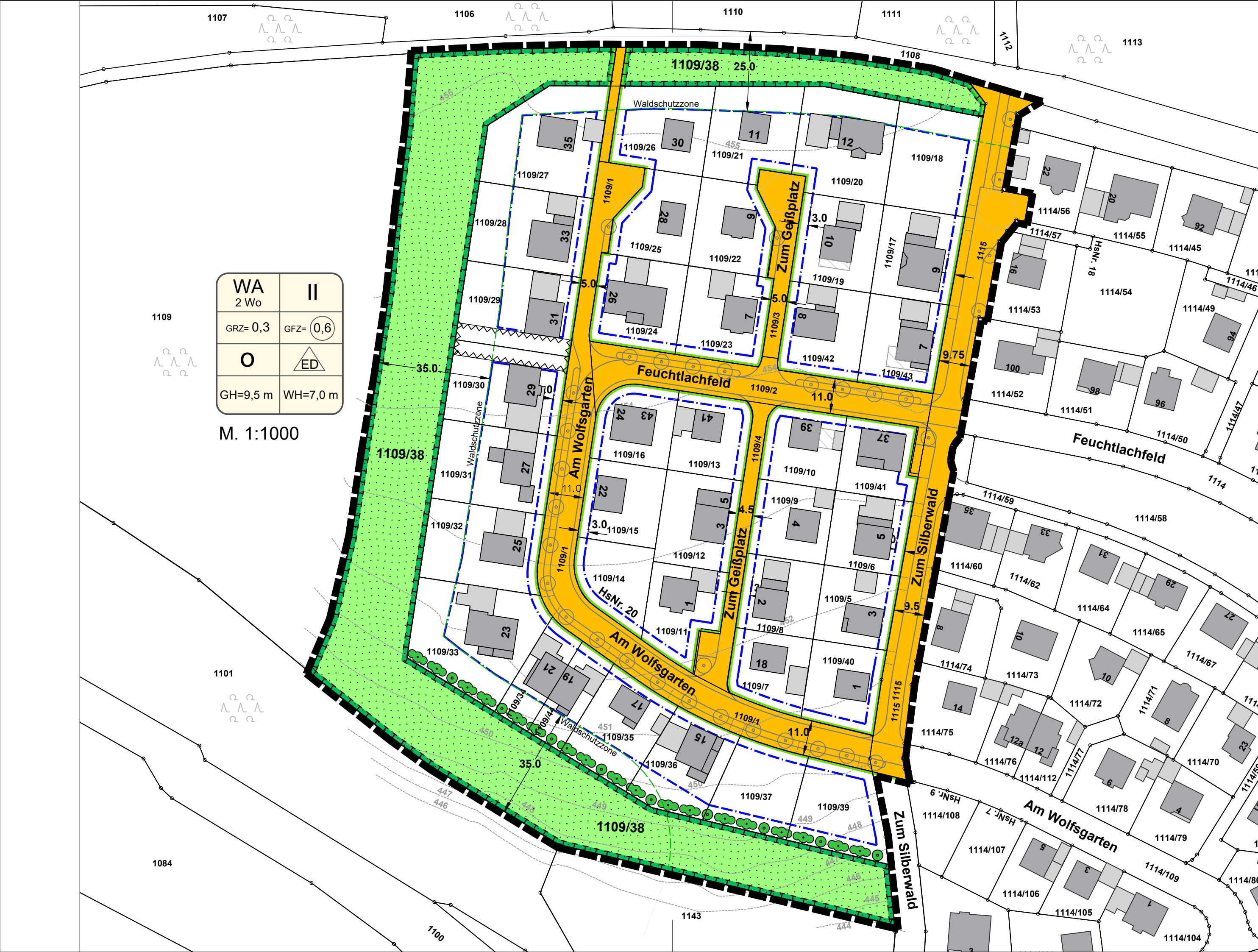




A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

WA 2 Wo	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit maximaler Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 20 BauNVO)
WH=7,0 m	Maximal zulässige Wandhöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO) gemessen am höchsten Punkt ab Oberkante bestehendes Gelände
GH=9,5 m	Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO) gemessen am höchsten Punkt ab Oberkante bestehendes Gelände
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 Abs.1 BauNVO)
ED	Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (u.a. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen) (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen		Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen
45,4	Höhenlinien in m ü.NN		Waldschutzzone
108/15	Bestehende Flurstücksnummer	11,0	Masskette
	Bestehende Gebäude		Neuer Baum
	Waldfläche		

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 WA auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

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 (Höchstwerte), sofern sich nicht durch die im Plan angegebene zulässige Geschosszahl in Verbindung mit der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche ein geringerer Wert ergibt.

3. 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.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Garagen und Carports sind in Vorgärten bis zu einer Tiefe von 5,0 m ab Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Stellplätze sind in der Waldschutzzone unzulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch in den Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Höhe von 2,0 m begrenzt. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen o.ä.).

5. Geländeoberfläche (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
Die Geländeoberfläche im Bereich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke darf nicht verändert werden. Abweichend hiervon sind Aufschüttungen für Terrassen bis maximal 1,0 m zulässig. Maßgeblich für die Aufschüttung ist die übliche Terrassenbereich bis zu einer Entfernung vom Hauptgebäude von maximal 3,0 m. 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 (Art.81 Abs.2 i.v.m. 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 zur öffentlichen Verkehrsfläche (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 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. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ringstraße "Feuchtlachfeld" / "Am Wolfsgarten" ist eine Baumreihe in einem durchgehenden Grünstreifen mit einer Breite von 2 m und einem Regelabstand von 10 m aus nach Möglichkeit standortgerechten, großen Bäumen (z.B. Tilia cordata) zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken mit Pflanzgebot sind ausschließlich Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Artenauswahlliste:			
Sträucher:		feuchter Standort:	
Cornus mas	Kornelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Hartnagel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuss	Salix purpurea	Purpurweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Lonicera xylosteum	Hundsrose		
Rosa canina	Hechtrose	u. andere	
Rosa glauca			
u.a. Wildrosen			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Pflanzqualität: Sträucher, 2x verschult, 60-100cm Höhe			
Bäume:			
Großkronig:		Kleinkronig:	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus aucuparia	Eberesche
u. andere		u. andere	
Pflanzqualität: Heister, 2x verschult, 200-250cm Höhe, bzw. Hochstamm 3x verschult mit Ballen, StU 16-18 cm			

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Nachbaustellen werden ausgeschlossen um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten zu vermeiden.
Zur Vermeidung von Gefährdungen potentieller vorhandener bodenbrütender Arten sind der Baubeginn und der Oberbodenabtrag sowie Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit europäischer Brutvögel, also nur im Zeitraum von Oktober bis Februar eines Jahres zulässig. Im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode sind zur Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld eine regelmäßige Bodenbearbeitung durchzuführen oder alternativ geeignete Vergrümnungsmaßnahmen notwendig.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B 15/- Erweiterung Feuchtlachfeld –
Den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1109/38, Gemarkung Brodswinden zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 i. V.m. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung (festgesetzte Allgemeine Wohnbaufläche) und durch die Erschließung (festgesetzte neue öffentliche Verkehrsfläche ohne bereits bestehende Erschließungsstraße Zum Silberwald).
Entwicklungsziel: Ausmagerung und Extensivierung der Flächen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan detailliert beschrieben.

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

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)

2. Artenschutz
Bei größeren spiegelnden Glasflächen sollten Maßnahmen ergriffen werden, um den Vogelschlag zu minimieren.

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom ____2021, Az: 610 - 5413 und Plan vom ____2021 zu dem Ergänzenden Verfahren durchgeführt.

2) OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
Das Ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan hat in der Fassung vom ____2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2021 bis einschliesslich ____2021 ausgelegen.

3) BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB
Das Ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan wurde am ____2021 als Satzung beschlossen.

Ansbach, den ____2021
Stadt Ansbach

Thomas Defnier
Oberbürgermeister

4) INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB
Der Satzungsbeschluß wurde am ____2021 in der FLZ Nr. ____ ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergänzende Verfahren ist damit am ____2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Ansbach, den ____2021
Stadt Ansbach

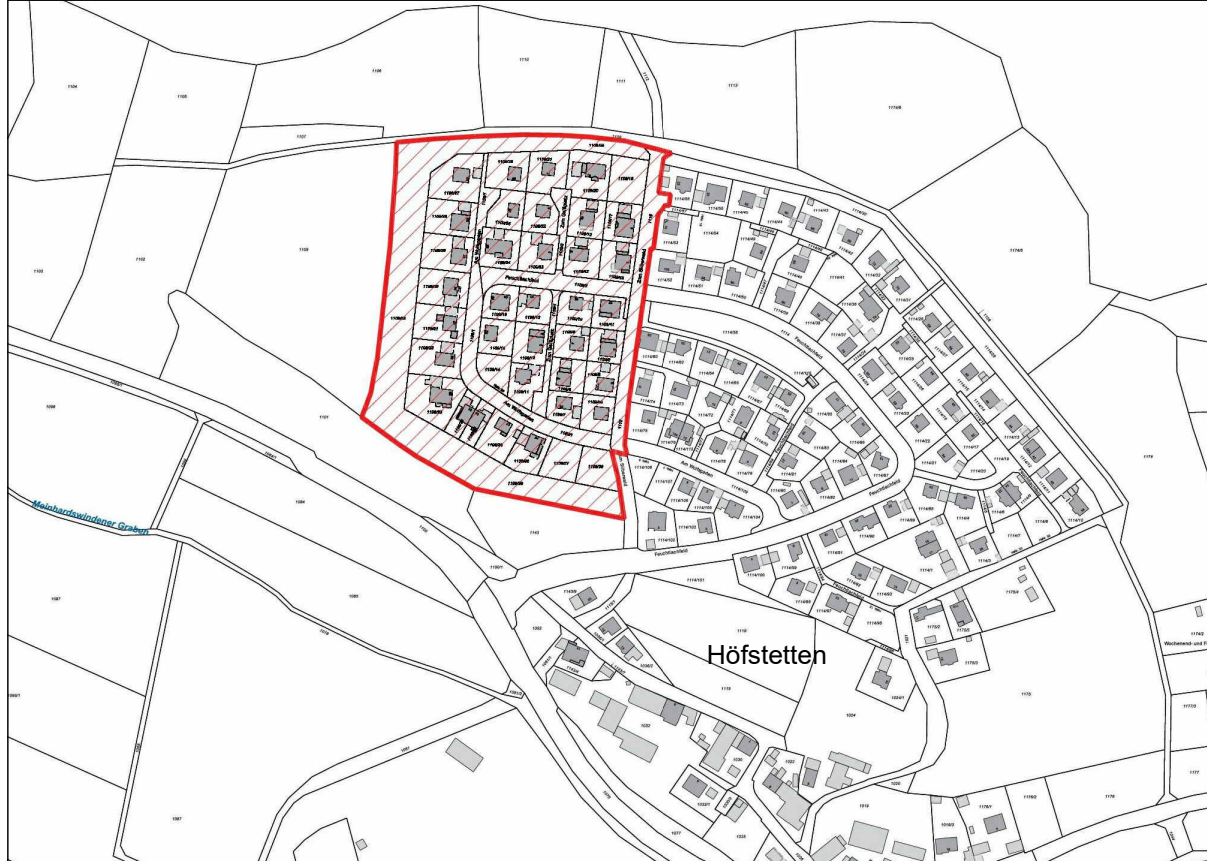


BEBAUUNGSPLAN NR. B 15 / I

mit integriertem Grünordnungsplan
Erweiterung Baugebiet Feuchtlachfeld

Ergänzendes Verfahren

1. Fertigung



Ausschnitt aus dem Stadtplan

ENTWURF 12.03.2021
zum BWA 15.03.2021



GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 12.03.2021	STADT ANSBACH AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ
GEÄNDERT: ANSBACH, DEN	
REFERAT STADTENTWICKLUNG UND BAUEN	AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ
REFERENT	AMTSLEITUNG
GEZ. BÜSCHL	GEZ. HEINLEIN