

GRZ 0,4 GFZ (1,2)

12,00 m 8,00 m S D max. 30°

FUR DIE FE	FUR DIE FESTSETZUNGEN			
WA 1	Allgemeines 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)			

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche. Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO)

Als oberer Bezugspunkt gilt der jeweis höchste Gebäudepunkt bzw. First.

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand mit der natürlichen

Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs.1 BauNVO)

WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Geländeoberfläche.

Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 19 BauNVO) Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 20 BauNVO) 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. Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO) Als oberer Bezugspunkt gilt der jeweis höchste Gebäudepunkt bzw. First.

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

Baulinien, Baugrenzen 3.1. Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Private Straßenverkehrsflächen Fläche für Stellplätze u. Nebenanlagen §9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB

3.2. Baugrenze

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

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

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs.7 BauGB)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

\_ Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen Bestehende Gebäude 454 Höhenlinien in m ü.NN 108/15 Bestehende Flurstücksnummer

## C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

im Einzelnen sind dies:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Reihenhausanlage mit 13 Einheiten und eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO i. v: m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können;

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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 WA 1 (OK FFB EG) darf max. 0,20 m über der Fahrbahnoberkante der Privatstraße liegen. Die Fußbodenoberkante in WA 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 WA 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.

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

Der Wurzelbereich der bestehenden Eiche darf nicht angefüllt werden.

Dächer, Dachform und Dachneigung Als Dachform sind bei den Häusern in WA 1 Pultdächer mit einer Dachneigung von bis 8° zulässig. Diese sind Metalldeckungen in grauen Tönungen auszuführen. Gauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig. In WA 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 WA 1 u. WA 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. 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, Stückzahl Strauchgruppen Ost Stückzahl einreihige Hecke-Nord

Stuckzani einreinige necke-nord			
Arten			
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

<u>Hängende Pflanzen</u> 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 Die nördliche Hecke ist ca. alle 8-10 Jahre durch

## D.) TEXTLICHE HINWEISE

siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

fachgerechtes abschnittsweises "auf den Stock-setzen",

auf 2m Höhe zu halten.

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. Schutz von Leitungen / Baumstandorten Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013;

# E .) VERFAHRENSVERMERKE

1) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB-Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am vom Stadtrat beschlossen

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

und am in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekanntgegeben.

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 zusammen mit einer Begründung Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschliesslich

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

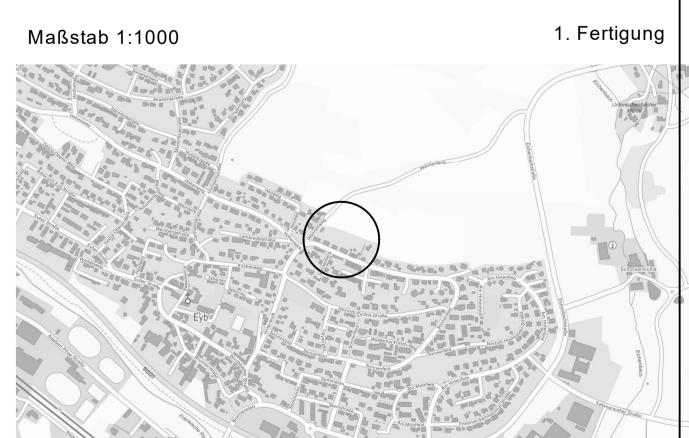
Der Satzungsbeschluß wurde am in der FLZ Nr. \_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Ansbach, den



Kellergeschoss Maßstab 1:200

Ansicht Süden Maßstab 1:200







STADT ANSBACH AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

UND KLIMASCHUTZ

H/B = 900 / 1700 (1.53m²)

Entwurf vom 23.10.2020 Geändert 07.12.2020