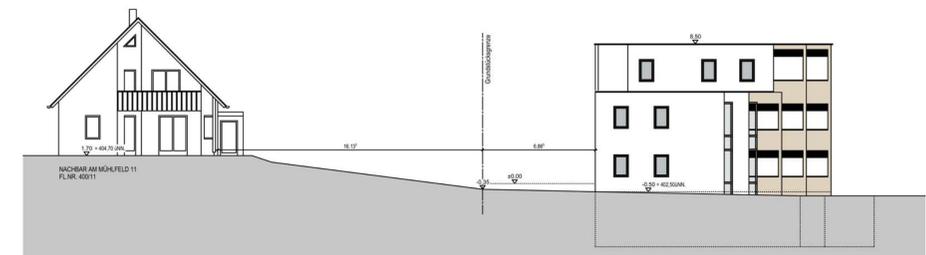
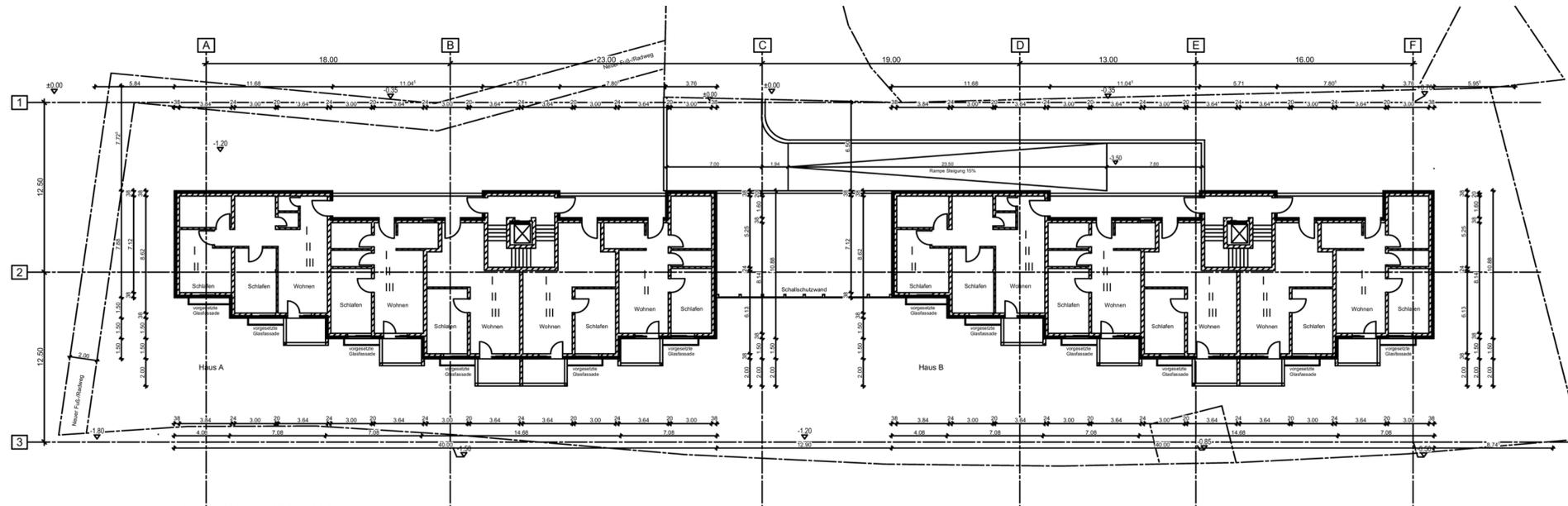


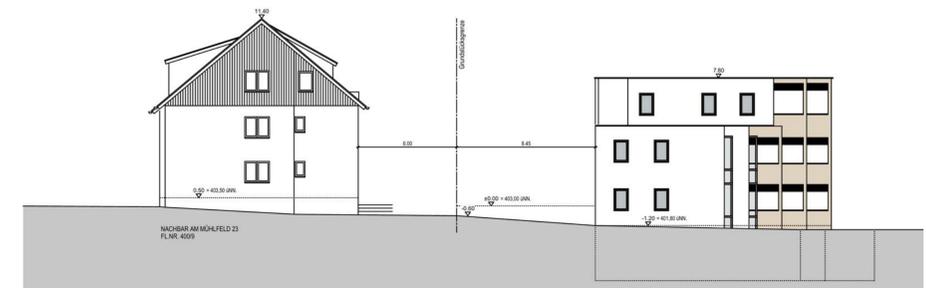
ANSICHT SÜDEN M 1:200



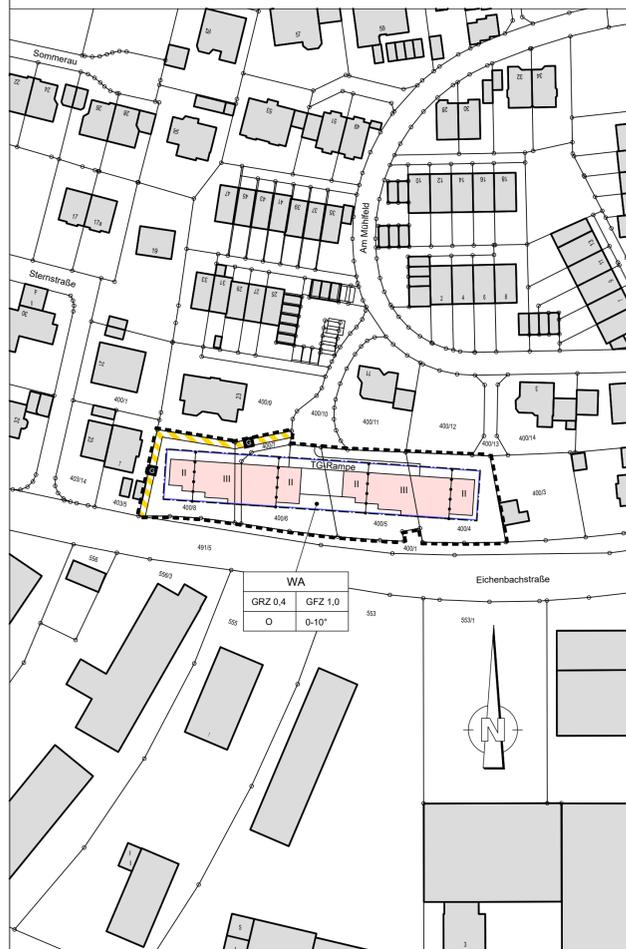
ANSICHT WESTEN (D) M 1:200



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:200



ANSICHT WESTEN (A) M 1:200



**A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 1,0 Geschossflächenzahl
- O Offene Bauweise
- 0 - 10° Dachneigung
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- G Gehweg

**B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE**

- bestehende Flurstücksgrenzen
- Bestehende Flurstücksnr.
- Bestehende Gebäude
- Geplante Bebauung

**C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
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.  
Die zulässige GRZ darf durch Nebenanlagen sowie durch Zufahrten und Gehwege bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.
- Garagen und Stellplätze**  
Für die geplante Wohnbebauung sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind weitestgehend in einer Tiefgarage herzustellen.  
Fahrradstellplätze sind gem. Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Ansbach herzustellen.  
Die Anlage der Tiefgarage ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sich die Tiefgarage unterhalb des bestehenden Geländeeveaus befindet. Das Tiefgaragendach, soweit es nicht durch notwendige Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen überdeckt wird, ist einzugrünen. Die Mindestüberdeckung muss 50 cm betragen.

**4. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind harte Materialien zu verwenden.  
Flachdächer, soweit sie nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden sind zu begrünen.  
Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus grellen und reflektierenden Materialien sind nicht zulässig, ebenso kleinformige und schuppenförmige Fassadenverkleidungen.  
**5. Einfriedigungen**  
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen einschließlich Sockel nicht höher als 1,30 m sein, gemessen von der Gehsteig- oder Straßenoberkante. Zwischenzäune dürfen ebenfalls nicht höher als 1,30 m sein. Falls kein Gehweg vorhanden ist oder bei Zwischenzäunen ist die Oberkante des natürlichen Geländes maßgeblich.  
**6. Geländegestaltung**  
Die Geländeoberfläche im Bereich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke darf nicht verändert werden.  
Abweichend hiervon sind Aufschüttungen für Terrassen bis maximal 80 cm zulässig. 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.

**7. Immissionsschutz**  
Auf Grund der Verkehrslärmimmissionen muss an den Plangebäuden durch weitgehende Grundrissorientierung sichergestellt werden, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind.  
Wo eine solche schalltechnisch günstige Orientierung nicht möglich ist und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, sind bauliche Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung bzw. Glasvorbauten (vorgehängte Fassaden, Prallscheiben, Schiebeläden, kalte Wintergärten etc.) vorzusehen. Ein entsprechender Schallschutznachweis kann im Bauantrag verlangt werden.

**8. Grüngestaltung**  
Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen sind Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind einheimische Laubbäume (außer Weiden und Pappeln) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden.  
Im Geltungsbereich dürfen vorhandene Bäume und Baumgruppen – auch wenn sie im Planblatt nicht besonders gekennzeichnet sind – grundsätzlich nicht entfernt werden. Ihre Entfernung kann zugelassen werden, wenn die Durchführung von Baumaßnahmen sonst nicht möglich ist.

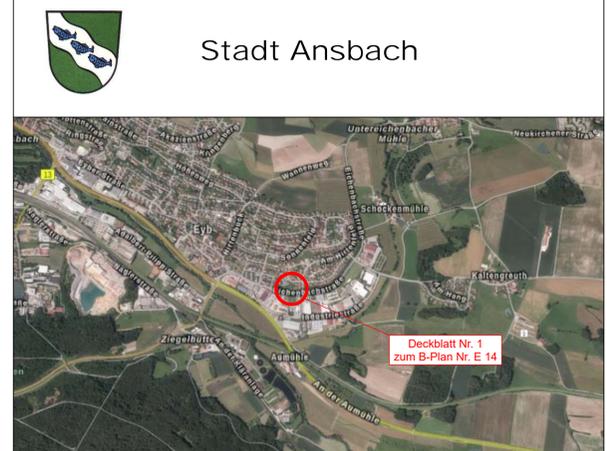
**9. Artenschutzrechtliche Belange**  
Rückschnitte von Hecken und Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.  
Beginn der Bauaufbereitung, Bauarbeiten und Entfernungen von Gehölzen dürfen nur zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.  
Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Kaltweißes Licht ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.  
Das Vogelschlagrisiko bei größeren Glasflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

**D.) TEXTLICHE HINWEISE**

- Denkmalschutz**  
Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Brandschutz**  
Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

**E.) VERFAHRENSVERMERKE**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH - BAUGB.**  
Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 14 wurde am \_\_\_\_2021 vom Stadtrat beschlossen und am \_\_\_\_2021 in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekanntgegeben.  
Ansbach, den \_\_\_\_2021  
Stadt Ansbach
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 BAUGB.**  
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_2021, Az.: \_\_\_\_\_ und Plan vom \_\_\_\_2021 durchgeführt.  
Ansbach, den \_\_\_\_2021  
Stadt Ansbach
- UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 13a ABS. 3 BAUGB.**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Offenlegung vom \_\_\_\_2021 bis \_\_\_\_2021 im Stadtplanungsamt durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der FLZ am \_\_\_\_2021.  
Ansbach, den \_\_\_\_2021  
Stadt Ansbach
- OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB.**  
Dieses Deckblatt hat in der Fassung vom \_\_\_\_2021 zusammen mit einer Begründung sowie dem Bebauungsplan Nr. E 14 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2021 bis einschließlich \_\_\_\_2021 ausgelegen.  
Ansbach, den \_\_\_\_2021  
Stadt Ansbach
- BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB.**  
Dieses Deckblatt wurde am \_\_\_\_2021 als Satzung beschlossen (Beschl. Nr. \_\_\_\_).  
Ansbach, den \_\_\_\_2021  
Stadt Ansbach
- INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB.**  
Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_2021 in der FLZ Nr. \_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt ist damit am \_\_\_\_2021 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.  
Ansbach, den \_\_\_\_2021  
Stadt Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	06.10.2021	B. Grabner/Hofacker	Heller
01				
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlage-system: UTM (Zone 32) Haupthöhen-system:

**Ingenieurbüro Heller GmbH**  
Schwanberg 30, 91567 Heilmünz | Tel: 09826/9294-0 | Fax: -50  
Internet: www.s-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de

**OBERMILLACHER RIEMER ARCHITECTEN**  
Planummer: 2018462B-Plan1001.PLT  
Leistungsphase: Vorentwurf  
Maßstab: 1:1000 | Index / Datum: 00 / 06.10.2021

Vorbereitend: Obermillacher & Riemer Architekten (Datum) | Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH (Datum)