



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN		
WB 1	Besonderes Wohngebiet mit Nummerierung	(§ 4a BauNVO)
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1+ § 19 BauNVO) Abs. 2 Nr. 4+ § 18 Abs. 1 BauNVO)
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2+ § 20 BauNVO)
TH 414,95 m	Maximal zulässige Traufhöhe in m ü.NN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WH= 6,2 m	Maximal zulässige Wandhöhe	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4+ § 18 Abs. 1 BauNVO)
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.		
III+DG	Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3+ § 20 Abs. 1 BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
g	Geschlossene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Öffentliche Verkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Private Verkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Garten- / Wiesenfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Baulinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Bestehende Grundstücksgrenzen	
108/15	Bestehende Flurstücksnummer	
	Bestehende Gebäude	
	Bestehender Baum	
	Masskette	
	Einzelbaudenkmal	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO); folgende Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig: Vergnügungsstätten 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 privaten Grünflächen sind grundsätzlich von Bebauung frei zu halten.
Zulässige Tiefgaragen bleiben nach § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt, sofern diese, mit einer Mindestüberdeckung von 60 cm, unterirdisch errichtet werden.
IM WB2 wird die maximale Traufhöhe auf 414,95 m ü.NN (in Anlehnung an Karlsplatz 8) beschränkt.

3. Abstandsfläche (Art. 6 BayBO)
Die Abstandsflächen bemessen sich nach der aktuell gültigen Fassung des Art. 6 der BayBO, sofern sich planungsrechtlich (z.B. durch Baulinien) keine geringeren Abstandsflächen ergeben. Abweichend hiervon fallen auf die private Grünfläche gem. §9 Abs.1 Nr.2a BauGB keine Abstandsflächen an.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).
Fahrradabstellanlagen sowie Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

5. 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)
Einzelgauben sind zulässig, sofern die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.
Für die Dacheindeckung sind naturrote Biberschwanzziegel zu verwenden.
Photovoltaik- und Solaranlagen dürfen nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sein.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmäler nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Denkmalschutz Ensemble / Einzelbaudenkmäler
Das Quartier befindet sich innerhalb des Ensembles „Altstadt Ansbach“ und erhält acht Einzelbaudenkmäler. sämtliche Baumaßnahmen, die sich auf Grund der Nähe zum Baudenkmal auf dessen Bestand oder Erscheinungsbild, auch, das des Ensembles, auswirken, sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und bedürfen der Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG. Dies betrifft insbesondere Änderungen an Fassade, Fenstern, sowie Dach und Dachstuhl, aber auch die Anbringung von Werbeanlagen jeglicher Art.

3. Telekommunikation
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die entsprechenden Richtlinien zu beachten.

4. Artenschutz
Im Plangebiet bestehen Quartiere des Mauerseglers, der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus. Bei baulichen Vorhaben ist deshalb sicher zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere die Tötungs- und Störungsverbote geschützter Tiere und das Beseitigungsverbot ihrer Lebensstätten, eingehalten werden. Vor der Durchführung von Maßnahmen ist im Einzelfall zu prüfen, ob insbesondere gebäudebrütende Vogelarten oder Fledermäuse und / oder deren Quartiere betroffen sein können.
Der Abriss von Gebäuden und Sanierungsarbeiten an den Dachstühlen und Fassaden dürfen nur im Zeitraum von 1. März bis 15. April oder in der Zeit vom 15 August bis 31. Oktober begonnen werden. Die damit verbundenen Bauarbeiten müssen ab deren Beginn ohne größere zeitliche Unterbrechung erfolgen, damit baufreie Phasen vermieden werden, in denen die Gebäude durch Mauersegler und Fledermäuse genutzt werden könnten.
Nachtabstellstellen sind nicht zulässig.
Zusätzlich dürfen innerhalb der Schutzzeit für Brutvögel (1.März – 30.September) nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG keine Gehölzentfernungen stattfinden. Der vorhandene Baumbestand ist im größtmöglichen Umfang zu erhalten.
Zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann die Naturschutzbehörde dazu ein Fachgutachten eines Sachverständigen verlangen. Im Einzelfall sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und / oder Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

5. Grünordnung
Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

- E.) VERFAHRENSVERMERKE**
- 1) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB-**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 wurde am 08.10.2019 vom Stadtrat beschlossen und am 29.11.2019 in der Fränkischen Landeszeitung (FLZ Nr. 242) bekannt gemacht.
- 2) BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Offenlegung vom 02.07.2020 bis 16.07.2020 im Amt für Stadtentwicklung durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der FLZ am 01.07.2020.
- 3) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB**
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 29.06.2020 , Az: 610 - 5411 und Plan vom 26.06.2020 durchgeführt.
- 4) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB**
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 15.12.2021 , Az: 610 - 5411 und Plan vom 13.09.2021 durchgeführt.
- 5) OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**
Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom 13.09.2021 zusammen mit einer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschliesslich 09.02.2022 ausgelegen.
- 6) BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB**
Dieser Bebauungsplan wurde am ____,2022 als Satzung beschlossen.

Ansbach, den ____,2022
Stadt Ansbach

Thomas Defner
Oberbürgermeister
- 7) INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB**
Der Satzungsbeschluss wurde am ____,2022 in der FLZ Nr. ____, ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ____,2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Ansbach, den ____,2022
Stadt Ansbach

BEBAUUNGSPLAN NR. 72

für ein Teilgebiet zwischen Karlstraße, Turnitzstraße, Cronegkstraße und Karolinenstraße

. Fertigung

Ausschnitt aus dem Stadtplan

SATZUNGSBESCHLUSS

BA 21.03+StR 29.03.2022

GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 24.04.2020
GEÄNDERT : ANSBACH, DEN 07.03.2022

REFERAT STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
REFERENT

BÜSCHL

STADT ANSBACH
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ
AMTSLEITUNG

HEINLEIN