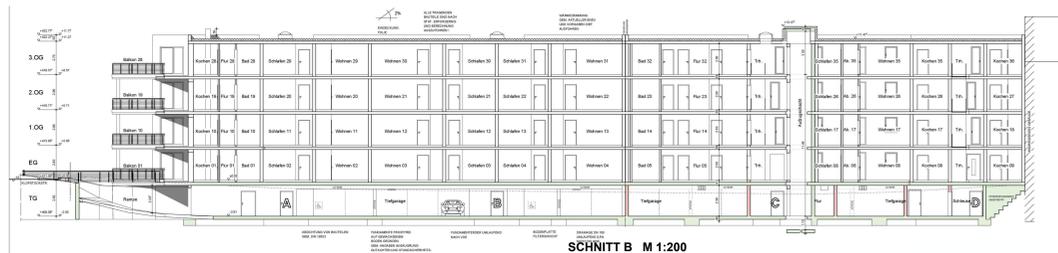
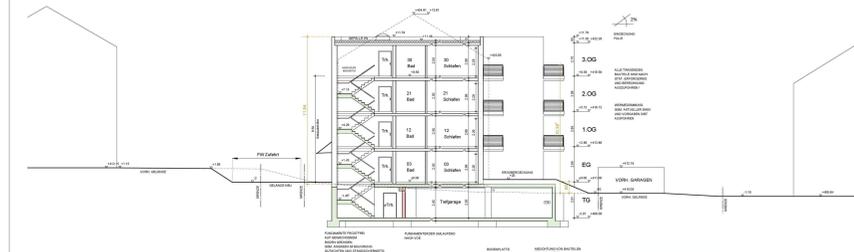


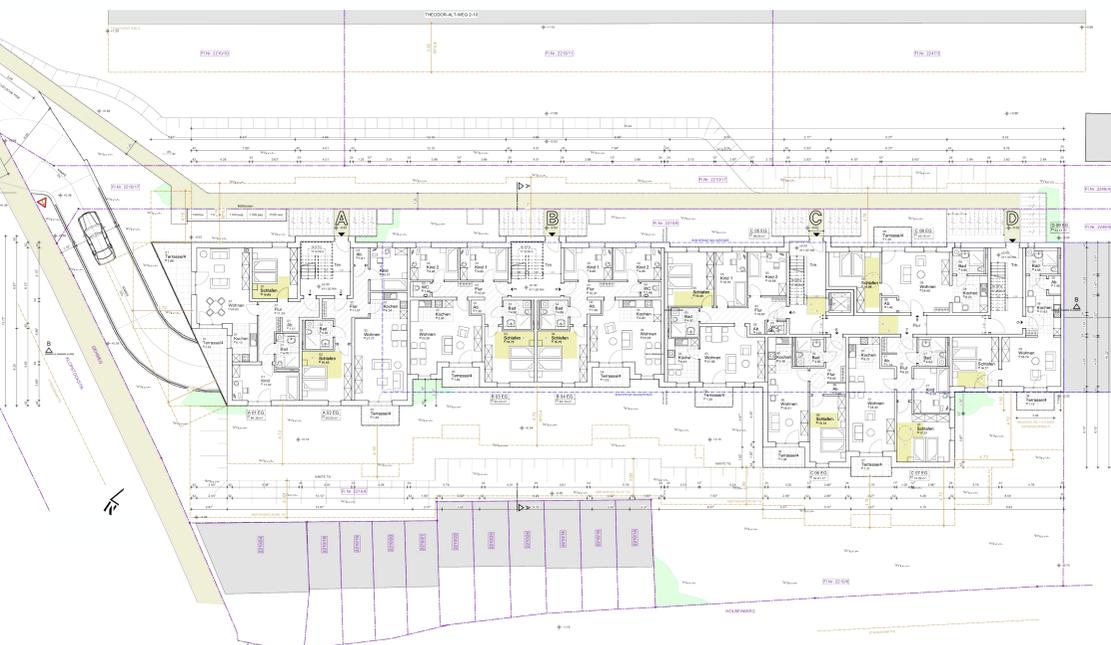
UNTERGESCHOSS M 1:200



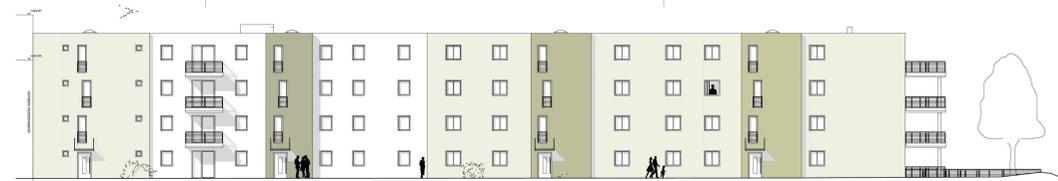
SCHNITT B M 1:200



SCHNITT A M 1:200



ERDGESCHOSS M 1:200



ANSICHT NORD M 1:200



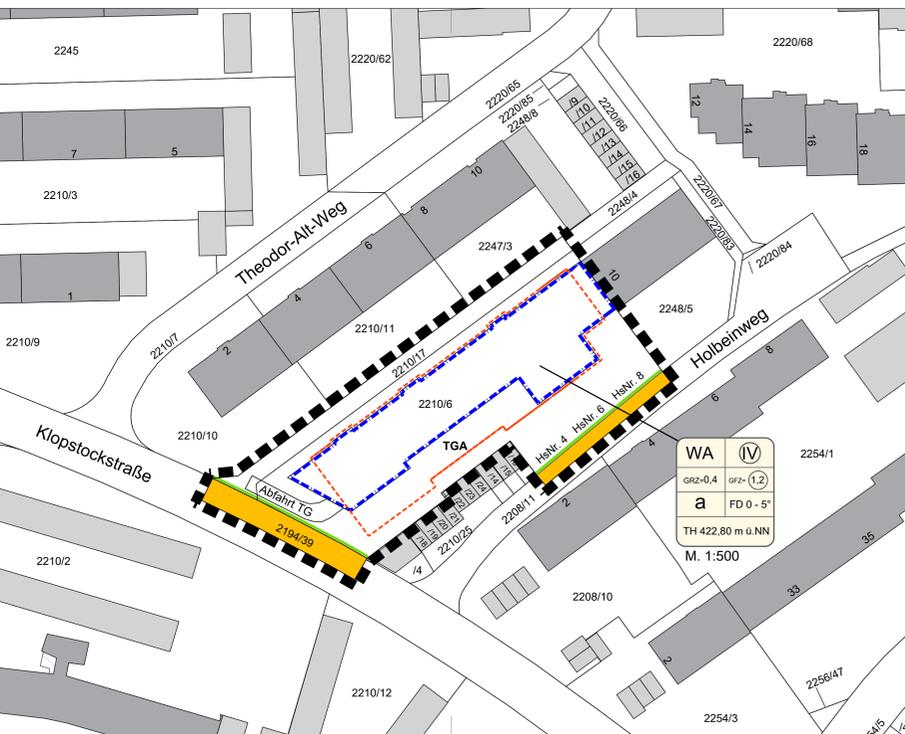
ANSICHT SÜD M 1:200



ANSICHT WEST M 1:200

E.) VERFAHRENSVERMERKE

- 1) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB.**
Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-IV wurde am 27.07.2021 vom Stadtrat beschlossen und am 04.11.2021 in der Fränkischen Landeszeitung (FLZ Nr. 255) bekannt gemacht.
- 2) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 BAUGB**
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 2021, Az: 610-5411 und Plan vom 2021 durchgeführt.
- 3) UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 13 a ABS. 3 Nr. 2 BAUGB**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Offenlegung vom 08.11.2021 bis 22.11.2021 im Amt für Stadtentwicklung durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der FLZ am 04.11.2021.
- 4) OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**
Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom 2022 zusammen mit einer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2022 bis einschließlich 2022 ausgelegen.
- 5) BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB**
Dieser Bebauungsplan wurde am 2022 als Satzung beschlossen.
Ansbach, den 2022
Thomas Defner
Oberbürgermeister
- 6) INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB**
Der Satzungsbeschluss wurde am 2022 in der FLZ Nr. 2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Ansbach, den 2022
Stadt Ansbach



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1-4 § 19 BauNVO, Abs. 2 Nr. 4-§ 19 Abs. 1 BauNVO)
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2-§ 20 BauNVO)
IV	Anzahl der Vollgeschosse zwingend	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3-§ 20 Abs. 1 BauNVO)
TH 422,80 m	Maximal zulässige Traufhöhe in m ü.NN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
FD 0 - 5°	Flachdach als Dachform und Dachneigung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
a	Abweichende Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
[Dashed line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
[Yellow box]	Öffentliche Verkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
[Red dashed box]	Fläche für Tiefgarage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
[Blue line]	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
[Green line]	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

[Arrow]	Bestehende Grundstücksgrenzen	[Circle]	Bestehender Baum
[Number]	Bestehende Flurstücksnummer	[Square]	Masskette
[Grey box]	Bestehende Hauptgebäude	[Light grey box]	Bestehende Nebengebäude

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsgelände 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, sofern sich nicht durch die im Plan angegebene zulässige Geschosszahl in Verbindung mit der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche ein geringerer Wert ergibt.
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 überdeckt und unterirdisch errichtet werden.
Es sind auch Gebäudekörper mit einer Länge über 50 m zulässig, sofern die Baugrenzen dies zulassen. In Anlehnung an eine geschlossene Bauweise muss an die Nachbarbebauung der Flz Nr. 2246/5 angebaut werden.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3. Abstandsfläche** (Art. 6 BauBO)
Die Abstandsflächen bemessen sich nach der BauBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- 4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind im Geltungsbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Stellplätze, Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenflächen, Schotterrasen o.ä.).
Fahrradabstellanlagen, Müll- und Werstoffbehälter, sowie Spielplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und sind einzugrenzen.
Tiefgaragen sind bei einer Mindestüberdeckung von 60 cm, im Bereich der nicht überbaut wird, auch außerhalb der Baugrenzen, aber innerhalb der Flächen für Tiefgaragen, zulässig.
- 5. Geländeoberfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Die Geländeoberfläche im Bereich unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke darf maximal um 50 cm verändert werden.
Abweichend hiervon sind Aufschüttungen für Terrassen und Überdeckungen im Bereich der überstehenden Tiefgarage, sowie Angrabungen für die Feuerwehrezufahrt, bis maximal 1,0 m Höhe ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- 6. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Nr. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Es sind bei Hauptgebäuden und Nebenanlagen nur Flachdächer mit einer Neigung von 0-5 Grad zulässig.
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Flachdächer mit einer Fläche über 5 m² mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht anderweitig (bspw. durch Dachterrassen oder technische Aufbauten) genutzt werden. Die Stärke der durchwurzelbaren Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) muss hierbei mindestens 10 cm (zwei Filter- und Drainschichten) betragen.
Photovoltaik- und Solaranlagen in Kombination mit einer extensiven Begrünung sind zulässig. Die Begrünung ist auf Aufständigkeit der Anlagen sicherzustellen. Diese Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen.
Die Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB) darf maximal 50 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) liegen.

7. Einfriedigungen (Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Einfriedigungen sind nur geschlossene Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig. Bei Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ab Oberkante Gehweg bzw. Straße zu messen. Falls kein Gehweg vorhanden ist oder bei Zäunen zwischen den Grundstücken ist die Oberkante des natürlichen Geländes maßgeblich.
Zur Durchlässigkeit des Planungsbereiches für Klein- und Mittelbauwagen sind Einfriedigungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (pookoles, mind. 15 cm Lichte zwischen Oberkante Gelände bzw. Gehweg oder Straße und Unterkante Einfriedigung) auszuführen.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sämtliche Flächen außerhalb von Gebäuden, Nebengebäuden, Zufahrten, Zugängen, Wegen, Abfallammelplätzen und Stellplätzen sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzulegen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
Hierbei ist heimisches / regionales Pflanzen- und Saatgut zu verwenden, welches sich bestmöglich an klimatische Bedingungen, wie Trockenperioden, anpassen kann.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

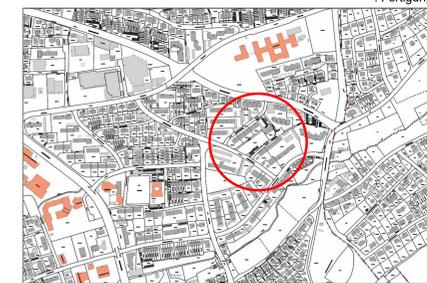
Nachtbaustellen werden ausgeschlossen um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten zu vermeiden.
Zur Vermeidung von Gefährdungen potentieller vorhandener bodenbrütender Arten sind der Baubeginn und der Oberbodenabtrag sowie Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit europäischer Brutvögel, also 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 Unterbrechung neuen Bewuchses auf dem Baufeld eine regelmäßige Bodenbearbeitung durchzuführen oder alternativ geeignete Vergrünerungsmaßnahmen notwendig.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinfragmente, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Denkmalstelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DDenSchG)
- 2. Grünordnung**
Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.
- 3. Telekommunikation**
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende, mit dem Betreiber abgestimmte Leitungstrassen, vorzusehen. Diese sind während der Bauarbeiten zu schützen und dürfen nicht überbaut werden.
Bereits vorhandene Anlagen sind zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut oder deren Überdeckung verringert werden. Umlegungen sind mit dem jeweiligen Betreiber abzusprechen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
- 4. Natur- und Landschaftsschutz**
Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 29.09. Februar eines Jahres durchzuführen. Dies entspricht dem temporären Gebüschbeweidungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG.
Zur Förderung der Lebensräume im Stadtquartier wird auf die Möglichkeiten für den Einbau künstlicher Quartiere für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel (Nist- und Einbausteine, Mauersegler-Einbaustellen, Fledermaus-Unterputzassendenkästen, etc.) hingewiesen.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DECKBLATT 4 zum BEBAUUNGSPLAN NR. 1-IV für einen Teilbereich zwischen Klopstockstraße und Holbeinweg



OFFENLAGEBESCHLUSS BA 21.03+STR 29.03.2022

GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 12.07.2021
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