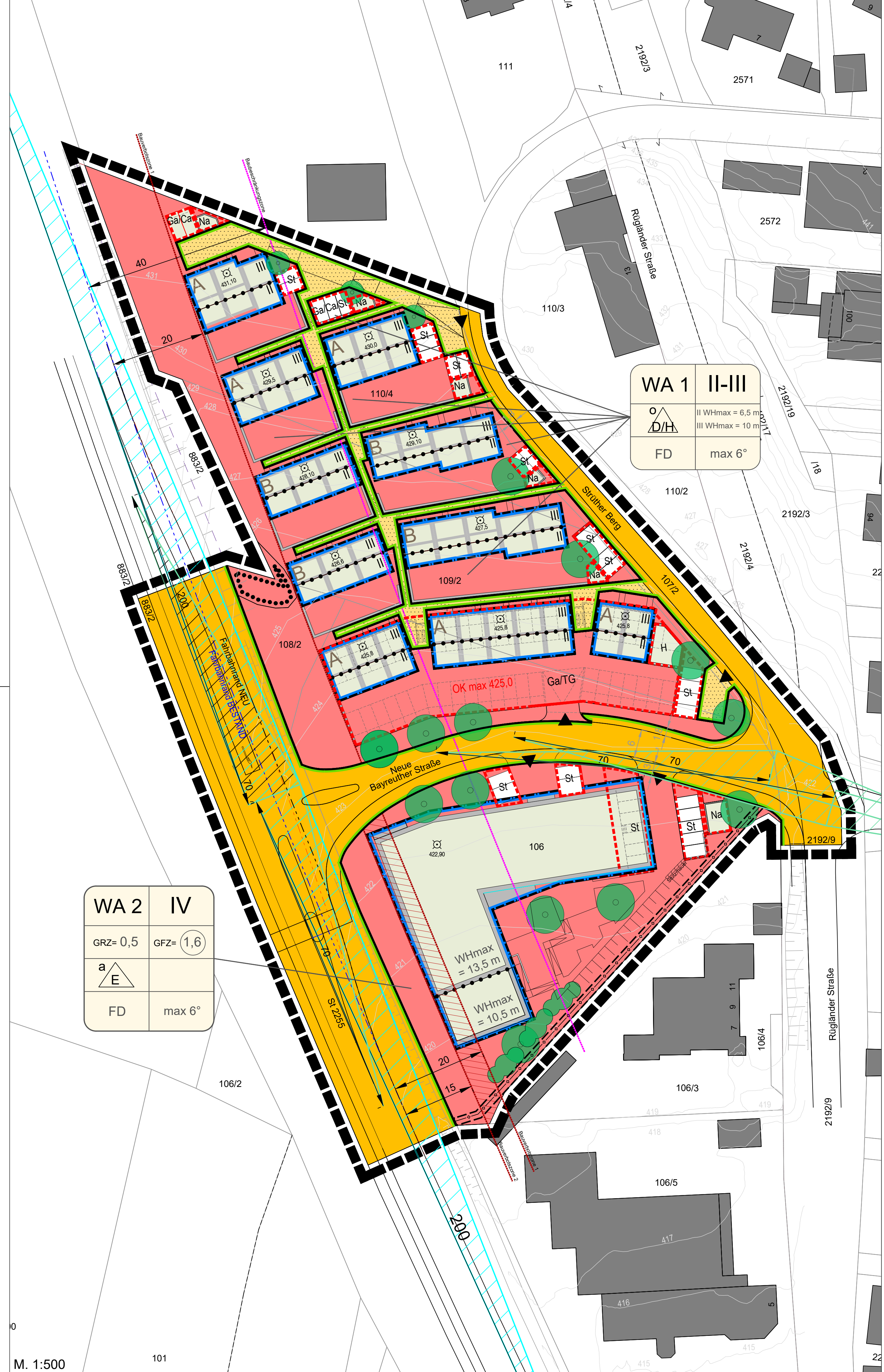




A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet (mit Nummerierung)

Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschöflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. WHmax = 13,5 m maximal zulässige Wandhöhe in m
OK max 425,5 maximal zulässige Oberkante des Garagengeschosses in Metern über NN als Höchstmaß
z.B. 430,8 Höhenbezugspunkt in Metern über NN

Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise
abgewinkelte Bauweise
Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrt

Hauptabwasserleitungen

unterirdische Entwässerungsleitung

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen gemäß Wuchsklasse 1 (siehe Begründung)
Anpflanzen von Bäumen gemäß Wuchsklasse 2 (siehe Begründung)
Anpflanzen von Sträuchern (siehe Begründung)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: amtlich kartiertes Biotop Nr. AN-1072-001 (Mesophilie Gebüsch, naturnah)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grundordnungsplans
Umgrenzung von Flächen für Garagen / Tiefgaragen
Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier: Heizzentrale)
Abgrenzung unterschiedlichen Maßes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Stützmauer
Flachdach
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ansbach

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

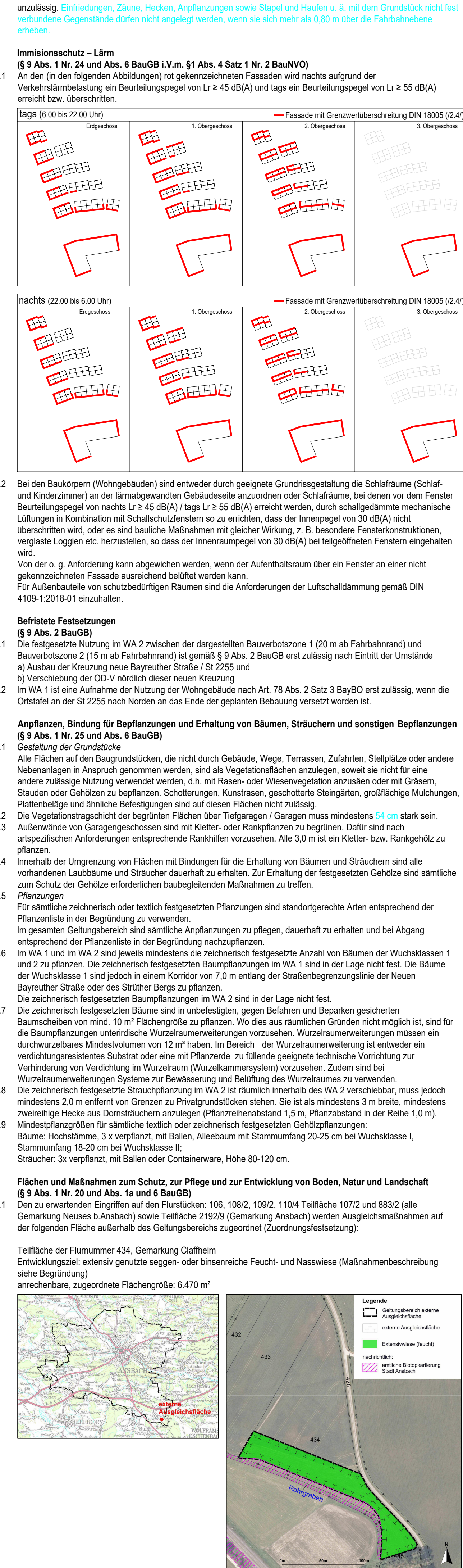
Bestehende Flächen
Bestehende Flurstücksnummern
Höhenlinien in m ü. NN
Bestehende Gebäude
Geplante Gebäude (inkl. Bezeichnung des Haustyps)
Maßkette in m
freizuhaltendes Sichtdreieck 100 km/h
freizuhaltendes Sichtdreieck 50 km/h
Böschung

C.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauverbotzone 1 gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (20 m) als Hinweis gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Bauverbotzone 2 gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (15 m) als Hinweis gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Bedingte Bauverbotzone (siehe D.) Textliche Festsetzung Nr. 13.1)
Baubeschränkungszone

D.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
Das Baugbiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Abweichungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) festgesetzt:
Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:
- Garagenbauten
- Tankstellen
1.2 Das allgemeine Wohngebiet wird in zwei Teilbereiche (WA 1 / WA 2) eingeteilt. Im WA 1 sind Wohnnutzungen; im WA 2 eine Pflegeeinrichtung vorgesehen.
Im Baugbiet sind nur Vorhaben zulässig, die im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem VEP Nr. 5 geregelt sind.
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Maßwerte, wenn nichts anderes festgesetzt ist.
Im WA 1 ist je Hauptgebäude eine Grundfläche von max 85 m² zulässig. Im WA 1 sind die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (Müllhaus, Heizzentrale) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut, nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.
Im WA 1 können die Baugrenzen je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m² mit Terrassen überschritten werden.
3. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Im WA 1 und WA 2 gelten als zulässige Höhe der baulichen Anlagen die in der Nutzungsschablone bzw. in der jeweiligen Baugrenze eingetragenen festgesetzten Wandhöhen über der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF).
Im WA 1 und WA 2 gilt als Wandhöhe das Maß von der Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Oberkante Attika). Die OKF darf maximal 0,25 m über / unter dem in der jeweiligen Baugrenze festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.
Im WA 1 gilt als maximal zulässige Oberkante des Garagengeschosses / Tiefgarage das im Planblatt in der Fläche für Garagen / Tiefgaragen eingezeichnete Maß in Metern über NN. Über der Oberkante des Garagengeschosses / Tiefgarage ist eine Vegetationsstange gem. Pl. 14.2 vorzusehen.
4. Bauweise und Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BauBO)
Im WA 2 ist die abgewinkelte Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Hausformen 50 m überschreiten darf.
Im WA 1 behalten die Baugrenzen die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BauBO. Die Abstandsflächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO zu berücksichtigen.
Im WA 2 gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BauBO in der jeweils gültigen Fassung.
5. Nebenanlagen / Nebengebäude, Einfriedungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)
Nebenanlagen sind nur in den dafür eingezeichneten Flächen zulässig.
Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen (mit Ausnahme entlang der Neuen Bayreuther Straße) und privaten Verkehrsflächen sind nur zulässig als:
- Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste A der Begründung.
- Metallzäune mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung.
- Maschenzaunzäune mit oder ohne eine Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung.
- Holzzäune mit vertikaler Lattung, mit oder ohne Hinterpflanzung mit Hecken aus Gehölzarten gemäß Pflanzenliste in der Begründung.
Im WA 1 beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen:
- für Zäune 1,20 m
- für Hecken 1,70 m.
Im WA 2 beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen:
- für Zäune 1,20 m
- für Hecken 1,50 m.
Absturzschutungen im WA 2 sind entsprechend der statischen Vorgaben auszubilden, transparent zu gestalten und bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der Mauerwerkoberkante zulässig.
Im WA 1 sind zur Abgrenzung der Terrassen blickdichte Terrassenentwände mit einer max. Tiefe von 2,80 m und einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.
6. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) Stellplätze und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)
Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sowie Tiefgaragen sind nur in den dafür eingezeichneten Flächen zulässig.
Sämtliche private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster o.Ä.). Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwasser möglich ist.
7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Sämtliche neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
8. Dächer und Dachaufbauten
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 6° auszuführen und außerhalb von Dachaufbauten (WA 2) extensiv zu begrünen.
Die Dächer von Carports und Nebenanlagen / Nebengebäuden sind als extensiv begrüntes Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 6° auszuführen.
Dachbegrünungen können als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm (Hauptgebäude) und mindestens 4 cm (Carports) betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
Im WA 2 sind Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) zulässig. Sie dürfen maximal 15 % der Gebäudegrundfläche einnehmen, die Oberkante des obersten Geschosses (ab Oberkante Attika) maximal 2,5 m überschreiten und sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken.
Auf Flachdächern sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sind mindestens, um die Maße ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen. Durch Photovoltaikanlagen darf keine Blendwirkung entstehen, die den Verkehrsschutz auf der St 2255 negativ beeinträchtigt.
9. Gestaltung der Gebäude / Werbeanlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)
Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz und Holz in gedeckten Farben sowie Klinkerverblendungen / Klinkermauerwerk zulässig. Glänzende oder spiegelnde Fassadenverkleidungen sind ausgeschlossen. Bei der Auswahl der Fassadenmaterialien ist darauf zu achten, dass von den Materialien keine Blendwirkung für angrenzende Nutzungen und Verkehrswege entsteht.
Im WA 1 sind anreihend gebaute Hausgruppen und Doppelhäuser in Höhe, Dachform und Dachneigung aneinander anzuschließen.
Werbeanlagen sind nur im WA 2 zulässig. Diese sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abzustimmen.
Werbe- und Schriftzüge in hinterleuchteter Form sind nur an der Fassade entlang der Neuen Bayreuther Straße zulässig, dürfen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten und sind maximal bis zur Oberkante des 2. Obergeschosses anzubringen. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Angeklebte Werbung sowie blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.
10. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)
Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m im Verhältnis zum vorhandenen Gelände zulässig.
Im WA 1 sind Höhenränge im geplanten Gelände nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zzgl. der Einfriedungen gemäß 5.3 zulässig. Davon ausgenommen sind Außenwände von Garagengeschossen. Höhenränge im WA 1 sind durch beplante Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1,5, durch senkrechte Stützmauern aus Natursteinen, durch begrünte Gabionenwände oder durch begrünte Stützmauern aus Beton abzufangen. Absturzschutungen entlang der nördöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sind transparent zu gestalten und dürfen eine Höhe von max. 1,2 m aufweisen.
Im WA 2 müssen Höhenränge im geplanten Gelände durch beplante Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1,0 und einer Maximalhöhe von 1,5 m oder durch senkrechte Hangsicherungen mit einer Maximalhöhe von 0,5 m abgefangen werden. Abweichend davon sind im zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bereich Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zzgl. der Absturzschutungen nach statischen Vorgaben zulässig, und zwar als senkrechte Stützmauern aus Natursteinen, begrünte Gabionenwände oder begrünte Stützmauern aus Beton.
11. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
11.1 Innerhalb des im Planblatt zeichnerisch festgesetzten Sichtdreiecks zum „Strüther Berg“, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Bepflanzungen / Gehölze sind innerhalb der Sichtdreiecke nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m in ausgewachsenem Zustand zulässig. Bäume sind im Bereich der Sichtdreiecke auf 2,50 m aufzusetzen.
11.2 Innerhalb des im Planblatt zeichnerisch festgesetzten Sichtdreiecks zur „2255“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen



E.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Innerhalb der im Planblatt dargestellten Bauverbotzonen sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen wie, Stellplätze, Nebenanlagen, Einfriedungen, Leitungen und Kanäle, Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze, unzulässig.

F.) TEXTLICHE HINWEISE

1. Stellplatzsitzung
Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätze (Stellplatzsatzung – SIS) der Stadt Ansbach in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
2. Erzeugung erneuerbarer Energien
In Bezug auf die Energieeinsparverordnung sollten technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung errichtet werden.
3. Bodendenkmäler
Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schallhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
4. Immissionen / Immissionschutz
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Immissionen (z.B. Staub, Geruch) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Grundstückseigentümern und -nutzern als Bestand zu dulden.
5. Die Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionschutz sind durch einen Sachverständigen zu bestätigen. Der Nachweis ist bei Baubeginnstellung vorzulegen.
6. Leitungsabstände / Baumaßstände
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Immissionen (z.B. Staub, Geruch) sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Grundstückseigentümern und -nutzern als Bestand zu dulden.
7. Wasser / Grundwasser
Bei der Erschließung des Baugbiete ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichend Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten. Permanente Grundwasserüberwachungen sind nicht zulässig. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungszustand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
8. Dach- und Fassadenbegrünungsprogramm
Zur Realisierung der Dachbegrünung ist keine Förderung über das „Dach- und Fassadenbegrünungsprogramm“ der Stadt Ansbach möglich.
9. Artenerschut
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachflattern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudeleuchten wird empfohlen, geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Die Rettungs- und Rettungsmaßnahmen zur Vorbereitung des geplanten Baugbiete müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. nicht von März bis September, durchgeführt werden.
10. DIN-Normen
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan zu jedemfalls Einsicht bei der Verwaltungsstelle der Stadt Ansbach (Stadt Ansbach Nürnberg Straße 32, 3. Stock) während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

G.) VERFAHRENSMERKTE

1.) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH - BAUG-
Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. No5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West wurde am 29.01.2019 vom Stadtrat beschlossen und am 21.02.2019 in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekanntgegeben.
2.) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUG-
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Offenlegung vom 25.02.2019 bis 11.03.2019 im Stadtentwicklungsamt durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der FLZ am ____ 2019.
3.) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUG-
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.02.2019 bis 28.03.2019 und Plan vom 15.01.2019 durchgeführt.
4.) OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUG-
Der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 08.11.2021 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschließlich 09.02.2022 ausgelegen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der FLZ am 16.12.2021.
5.) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUG-
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 08.11.2021 wurde mit Schreiben vom 15.12.2022 bis einschließlich 09.02.2022 durchgeführt.
6.) ERNEUTE OFFENLEGUNG
Der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom ____ 2022 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2022 bis einschließlich ____ 2022 erneut ausgelegen.
7.) ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht wurde mit Schreiben vom ____ 2022, ____ und Plan vom ____ 2022 erneut durchgeführt.
8.) BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUG-
Dieser Bebauungsplan wurde am ____ 2022 als Satzung beschlossen.
Ansbach, den ____ 2022
Stadt Ansbach
Carda Seidel
Oberbürgermeisterin
9.) INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUG-
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
Maßstab 1:500
Fertigung
Ausschnitt aus dem Stadtplan
04.04.2022
GEFERTIGT: ANSBACH, DEN ____ 2021
STADT ANSBACH
AMT FÜR
UND KLIMASCHUTZ
STADTENTWICKLUNG
GEÄNDERT: ANSBACH, DEN ____ 2021
STADT ANSBACH
AMT FÜR
UND KLIMASCHUTZ
STADTENTWICKLUNG