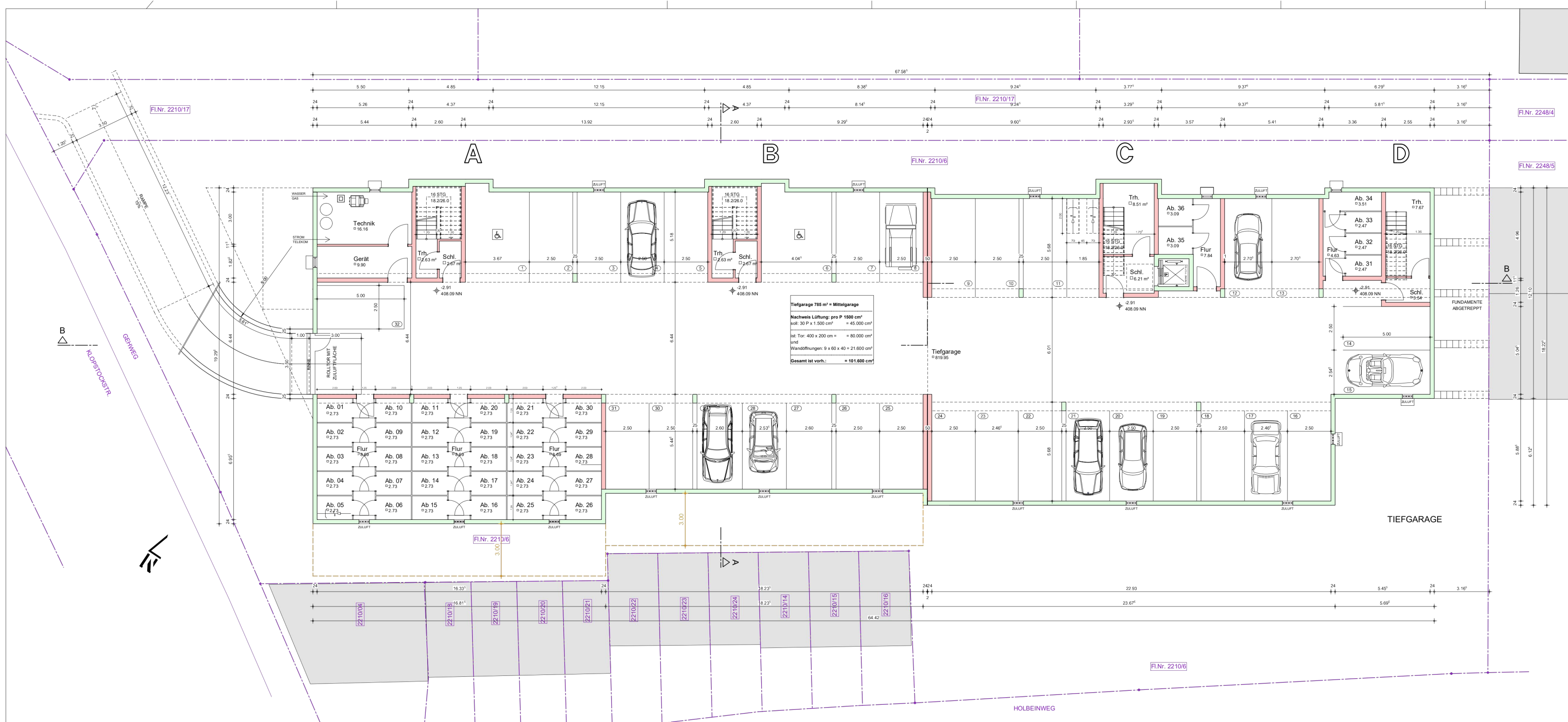
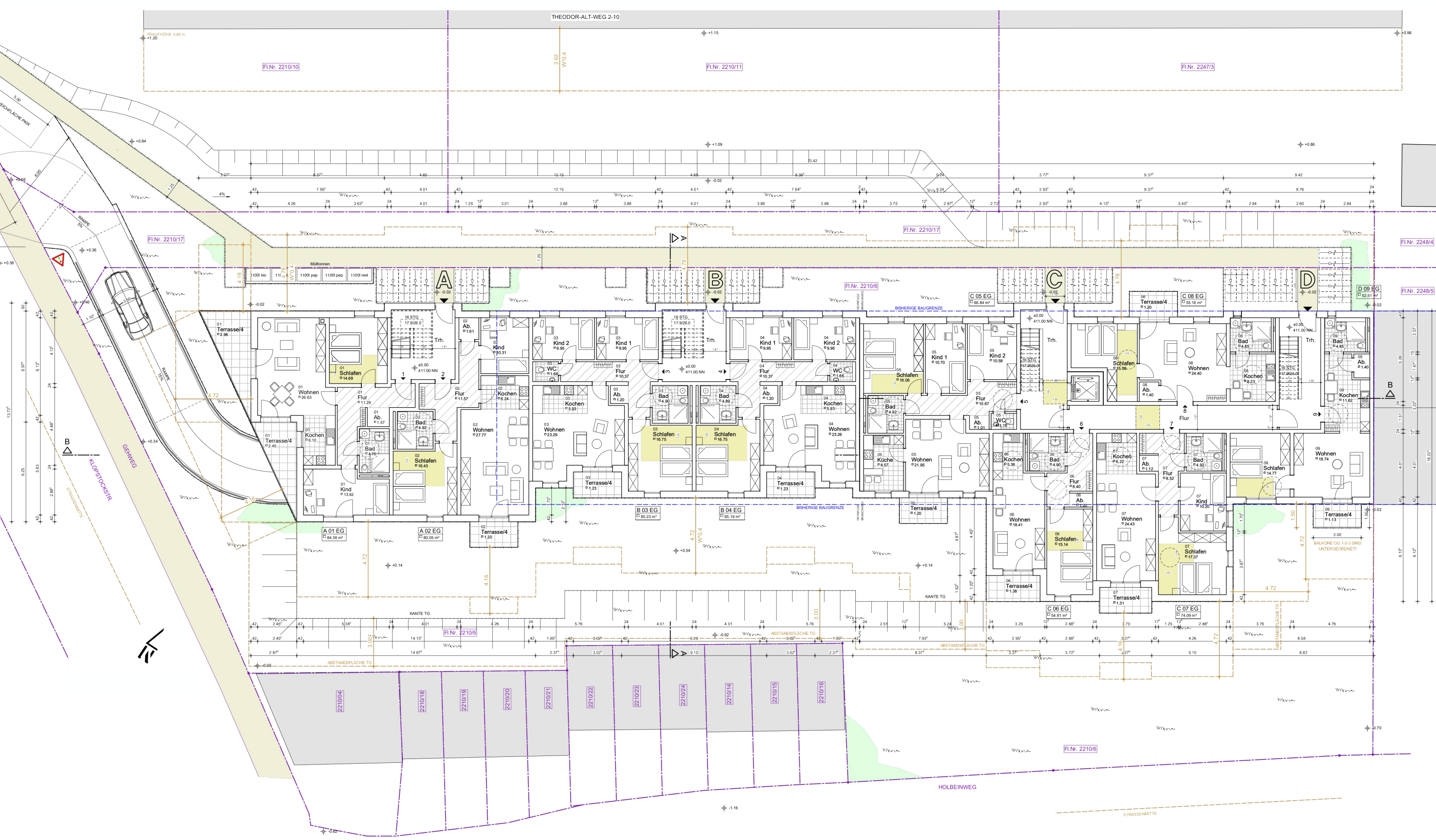




UNTERGEKOSCH M 1:200



ERDGESCHOSS M 1:200



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 + § 10 BauNVO)
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 + § 10 Abs. 1 BauNVO)
IV	Anzahl der Vollgeschosse zwingend	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 + § 10 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)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Öffentliche Verkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Fläche für Tiefgarage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Anpflanzung einer Hecke	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

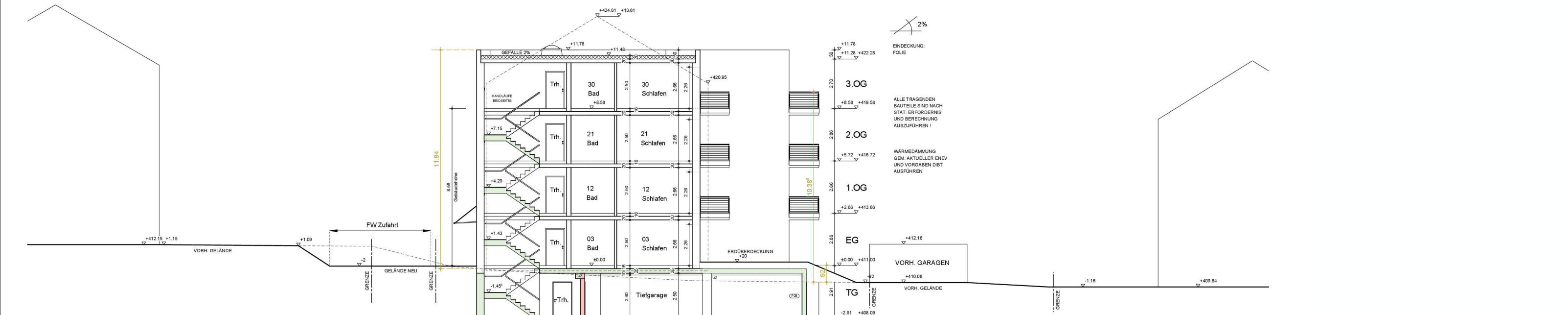
	Bestehende Grundstücksgrenzen		Bestehender Baum
	Bestehende Flurstücksnummer		Masskette
	Bestehende Hauptgebäude		Bestehende Nebengebäude

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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, Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in 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 Gebäudkörper mit einer Länge über 50 m zulässig, sofern die Baugrenzen dies zulassen. In Anlehnung an eine geschlossene Bauweise muss an die Nachbarbebauung der Fl.Nr. 2248/5 angebaut werden.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Abstandsfläche** (Art. 6 BayBO)
Die Abstandsflächen bemessen sich nach der BayBO 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.
- 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 wasserdruckfähiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).
Fahrradabstellanlagen, Müll- und Wertstoffbehälter, sowie Spielplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und sind einzugrünen.
Tiefgaragen sind bei einer Mindestüberdeckung von 60 cm, im Bereich der nicht überbaut wird, auch außerhalb der Baugrenzen, aber innerhalb der Tiefgaragen, zulässig.
- 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 Abgrabungen für die Feuerwehrzufahrt, bis maximal 1,0 m Höhe ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- 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)
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 Vegetationsschicht (Substrat- oder belüftete Bodenschicht) muss hierbei mindestens 10 cm (ggz. Filter- und Drainageschicht) betragen.
Photovoltaik- und Solaranlagen in Kombination mit einer extensiven Begrünung sind zulässig. Die Begrünung ist durch Aufständigkeit der Anlagen sicherzustellen. Diese Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen.
Die Oberkante Fertigfußboden EG (OKF/B) darf maximal 50 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) liegen.



SCHNITT B M 1:200



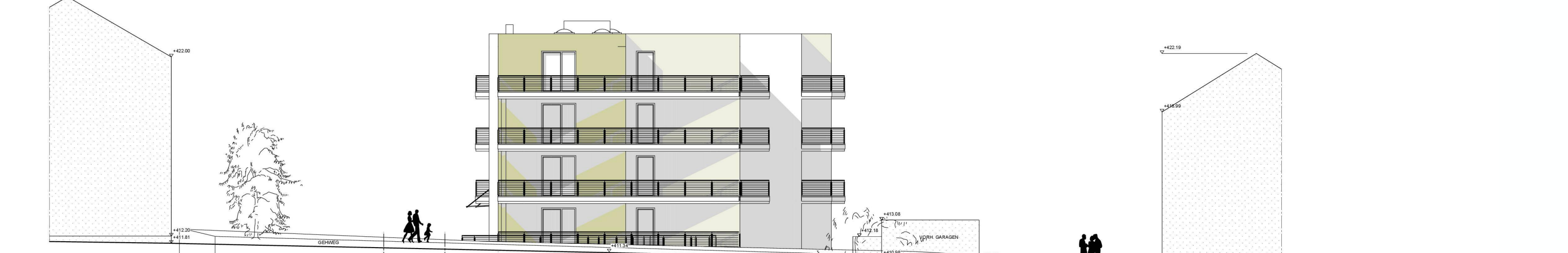
SCHNITT A M 1:200



ANSICHT NORD M 1:200



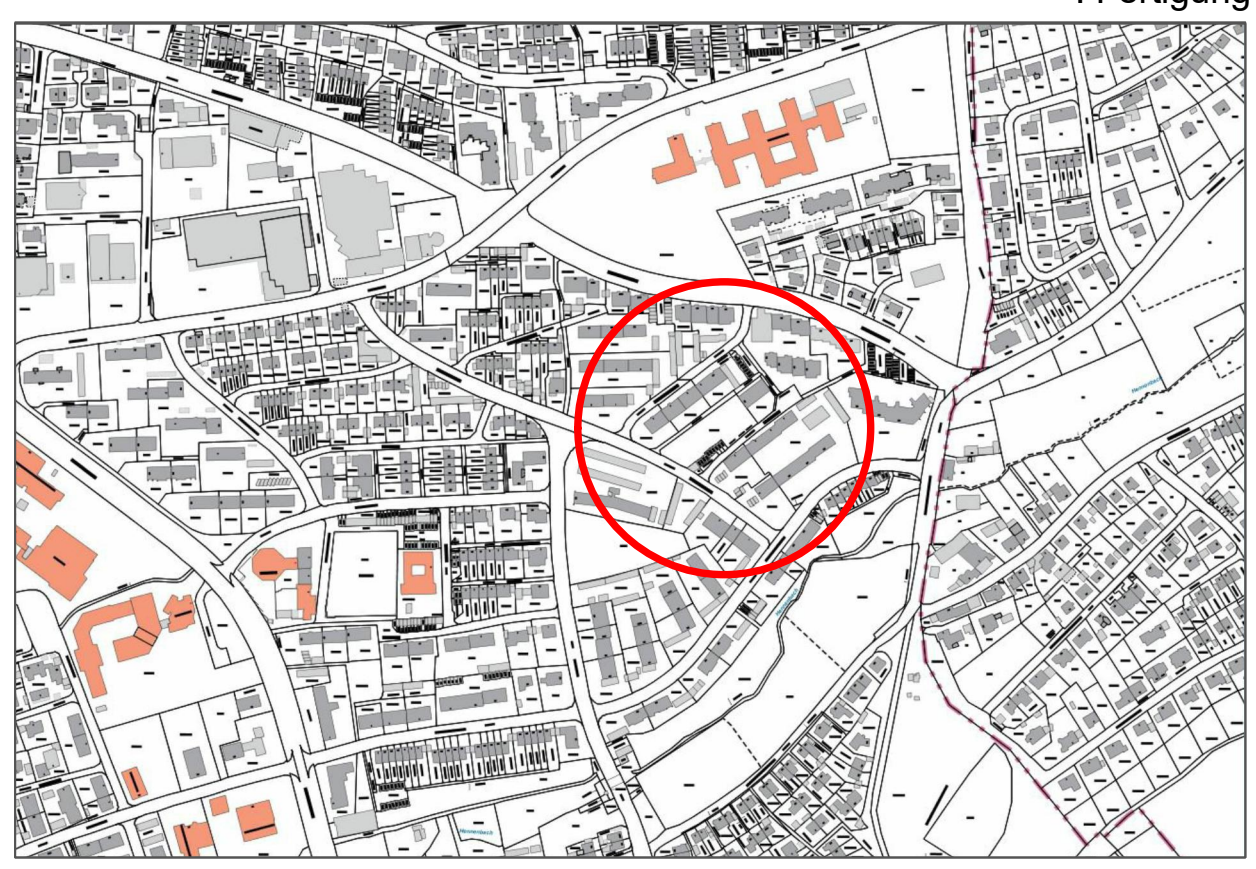
ANSICHT SÜD M 1:200



ANSICHT WEST M 1:200

- Einfriedungen** (Art. 81 Abs. 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig. Bei Einfriedungen 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 Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sind Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellose, mind. 15 cm Lichte zwischen Oberkante Gelände bzw. Gehweg oder Straße und Unterseite Einfriedung) auszuführen.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Sämtliche Flächen außerhalb von Gebäuden, Nebengebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten, Zugängen, Wegen, Abstellanlagen und Stellplätzen sind als Vegetationsflächen anzulegen (d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzubauen 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Pflanzung eines Heckenstrahls aus heimischen Gehölzen in einem 2 Meter breiten Pflanzstreifen, zweireihig, gegeneinander versetzt, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 Meter, Reihenabstand 0,5 Meter
Pflanzgröße Sträucher 2xv 60-100cm, Artenauswahl:
Amelanchier ovalis - Felsenbirne, Cornus mas - Kornelkirsche, Corylus avellana - Haselnuss, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Ribes alpinum - Alpenhainbuche, Syringa vulgaris - Flieder, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Nachbaustellen 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 Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld eine regelmäßige Bodenbearbeitung durchzuführen oder alternativ geeignete Vergrümnungsmaßnahmen notwendig.
- TEXTLICHE HINWEISE**
 - Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinreste, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalbehörde (gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSOHG).
 - Grünordnung**
Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.
 - 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 auch 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 abzustimmen.
Hinichtlich geplanter Baupflanzungen ist das "Merksblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
 - Natur- und Landschaftsschutz**
Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen. Dies entspricht dem temporären Gehölzbeschnittsverbot gemäß § 30 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-Einbauskisten, Fledermaus-Unterputzfasadenkästen, etc.) hingewiesen.

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



Satzungsbeschluss
STAND 25.05.2022

GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 12.07.2021
GEÄNDERT: ANSBACH, DEN 25.05.2022

REFERAT STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
REFERENT

BÜSCHL.

STADT ANSBACH
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ
AMTSLEITUNG

HEINLEIN