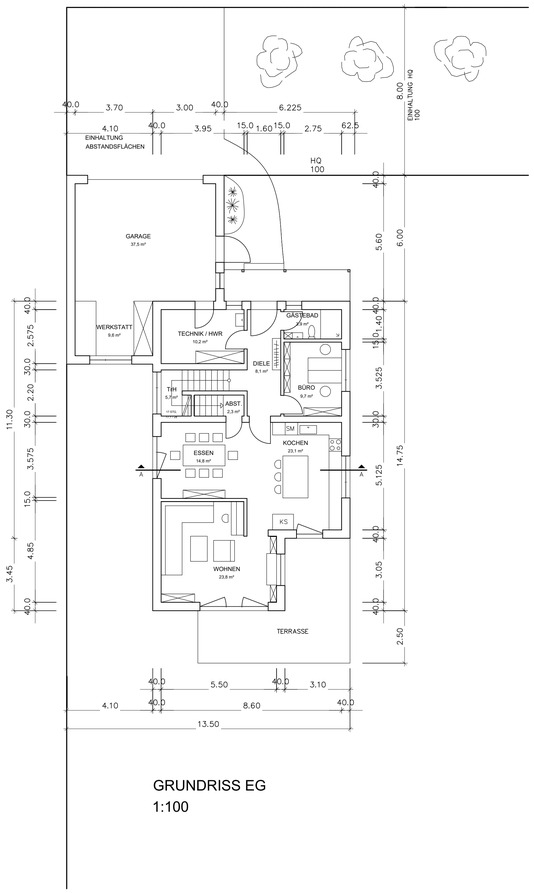
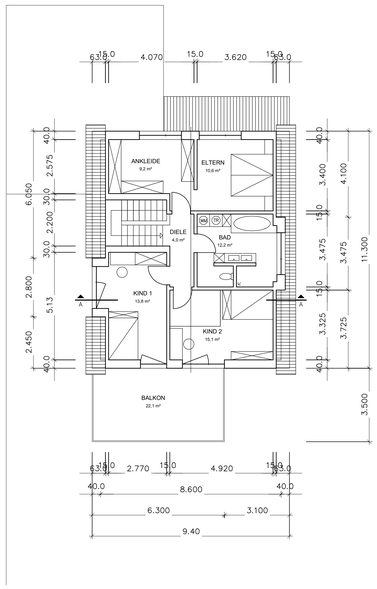
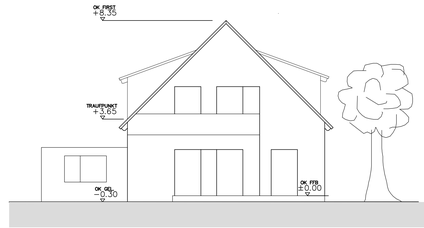


GRUNDRISS EG
1:100

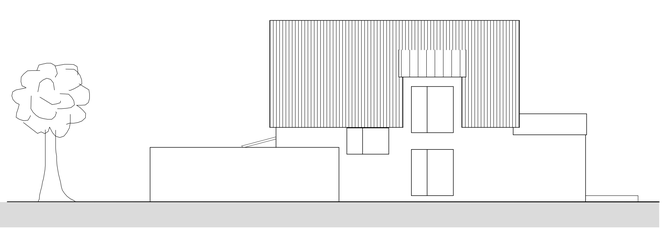
Lageplan 1:1000



GRUNDRISS DG
1:100

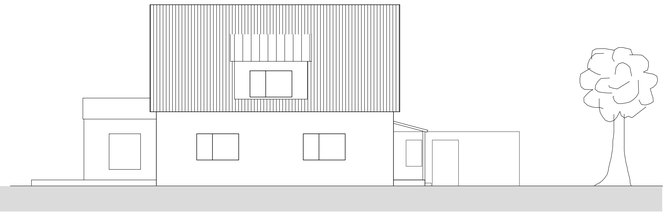


ANSICHT VON SÜDEN
1:100

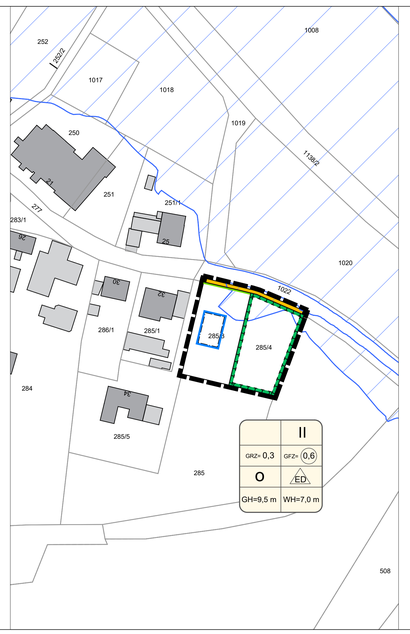


ANSICHT VON WESTEN
1:100

ANSICHT VON NORDEN
1:100



ANSICHT VON OSTEN
1:100



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

GRZ 0,3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 20 BauNVO)
WH=7,0 m	Maximal zulässige Wandhöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO) gemessen am höchsten Punkt ab Oberkante bestehendes Gelände
GH=9,5 m	Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO) gemessen am höchsten Punkt ab Oberkante bestehendes Gelände
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 Abs.1 BauNVO)
O	Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft Überschwemmungsgebiet Hochwasser HQ100 (§ 9 Abs.1 Nr.16a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (u.a. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen) (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen
108/15	Bestehende Flurstücksnummer
11.0	Masskette
	Bestehende Gebäude
	Neuer Baum

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO);

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 (Höchstwerte), sofern sich nicht durch die im Plan angegebene zulässige Geschosszahl in Verbindung mit der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche ein geringerer Wert ergibt.

3. Abstandsfläche (Art. 6 BayBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach den Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden abstandsflächenrechtlich keine Anwendung, soweit sie eine hiervon abweichende Abstandsfläche zulassen oder vorschreiben.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen und Carports sind in Vorgärten bis zu einer Tiefe von 5,0 m ab Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch in den Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Höhe von 2,0 m begrenzt. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).

5. Geländeoberfläche (§ 9 Abs.1 Nr 17 BauGB)

Die Geländeoberfläche im Bereich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke darf nicht verändert werden. Abweichend hiervon sind Aufschüttungen für Terrassen bis maximal 1,0 m zulässig. Maßgeblich für die Aufschüttung ist der übliche Terrassenbereich bis zu einer Entfernung vom Hauptgebäude von maximal 3,0 m.
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.

6. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(Art.81 Abs.2 i.v.m. Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

Dacheindeckungen sind mit naturroten, roten, rotbraunen oder braunen Ziegeln auszuführen.
Die Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB) darf maximal 50 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) liegen.

7. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche
(Art.81Abs.2i.v.m.Art.81Abs.1Nr. 1BayBO)

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 Zwischenzäunen ist die Oberkante des natürlichen Geländes maßgeblich.

Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sollen Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, mind. 15 cm Lichte zwischen OK Gelände und UK Einfriedung) ausgeführt werden.

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

D.) TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. (gemäß Art.8 Abs. 1-2 DSchG)

2. Artenschutz

Bei größeren spiegelnden Glasflächen sollten Maßnahmen ergriffen werden, um den Vogelschlag zu minimieren.

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB-

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ..... wurde am ..... vom Stadtrat beschlossen und am ..... in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekanntgegeben.

2) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB

Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom ....., Az: ..... und Plan vom ..... durchgeführt.

3) OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom ..... zusammen mit einer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschliesslich ..... ausgelegen.

4) BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB

Dieser Bebauungsplan wurde am ..... als Satzung beschlossen.

Ansbach, den .....
Stadt Ansbach

Thomas Deffner
Oberbürgermeister

6) INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB

Der Satzungsbeschluß wurde am ..... in der FLZ Nr. ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

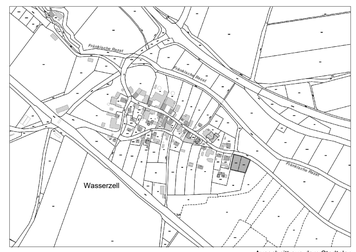
Ansbach, den .....
Stadt Ansbach

STADT ANSBACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 8

für einen Teilbereich im Ortsteil Wasserzell

1. Fertigung



Ausschnitt aus dem Stadtplan

GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 08.08.2023	STADT ANSBACH AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ
GEÄNDERT : ANSBACH, DEN	
REFERAT STADTENTWICKLUNG UND BAUEN	AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ
REFERENT	AMTSLEITUNG
BÜSCHL	HEINLEIN

1320x297