

**A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 19 BauNVO)  
 GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. Offene Bauweise
- 3.1.3. nur Hausgruppen zulässig
- 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- 9. Öffentliche Grünflächen
- 9. Private Grünflächen Zweckbestimmung: Garten- / Wiesenfläche

**B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE**

15. Sonstige Planzeichen  
 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien in m ü.NN
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Flurstücksnummer
- Bayerischer Rundfunk Schutzbereich Eisabfall r=18m Sicherheitsbereich UKW/DAB r=10m
- Maßkette
- Flächen für Bodendenkmäler

**C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO);  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, im Einzelnen sind dies:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- 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 (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, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0m Länge vorhanden sein (Stauraum). Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen o.ä.).

**5. Geländeoberfläche** (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)  
 Die Geländeoberfläche im Bereich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke darf max. um 50cm verändert werden. Abweichend hiervon sind Aufschüttungen oder Abgrabungen für Terrassen bis maximal 1,30 m zulässig. Maßgeblich für die Aufschüttung oder Abgrabung ist der übliche Terrassenbereich bis zu einer Entfernung vom Hauptgebäude von maximal 3,0 m und insgesamt 30m². 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)  
 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.

**7. Einfriedungen** (Art.81 Abs.2 i.v.m. Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)  
 Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sind Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, mind. 15 cm Lichte zwischen OK Gelände und UK Einfriedung) auszuführen.

**8. Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

**9. Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser** (§ 9 Abs.1 Nr.14, 15, 16 bzw. 20 BauGB)  
 Das auf den Grundstücken im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln, zwischen zu speichern und soweit es nicht genutzt wird, auf dem Grundstück zu versickern. Der Zisternenüberlauf kann an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Des Weiteren befindet sich im Osten des Baugebiets ein Regenrückhaltebecken. Außerdem sind im Zuge der Umsetzung der Planung des vorliegenden Bebauungsplans die Hinweise und Ausführungen des Sturzflutkonzepts zu beachten.

**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)

**D.) VERFAHRENSVERMERKE**

**1) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB-**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE-15 wurde am .....2023 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: 610 - 54 ..... und Plan vom ..... durchgeführt.

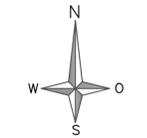
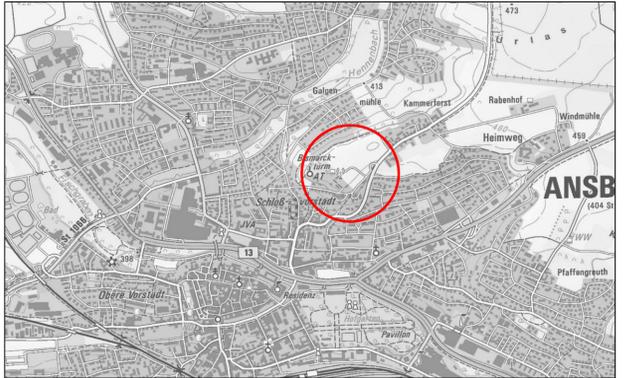
**3) OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**  
 Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom ..... zusammen mit einer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... ausgelegen.

**4) BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB**  
 Dieser Bebauungsplan wurde am ..... als Satzung beschlossen.  
 Ansbach, den .....  
 Stadt Ansbach

Thomas Deffner  
 Oberbürgermeister

**5) INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB**  
 Der Satzungsbeschluss wurde am ..... in der FLZ Nr. .... ortsblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.  
 Ansbach, den .....  
 Stadt Ansbach

Maßstab 1:1000 1. Fertigung



GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 06.11.2023  
 GEÄNDERT:  
 REFERAT STADTENTWICKLUNG UND BAUEN  
 REFERENT  
 GEZ. BÜSCHL

STADT ANSBACH  
 AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ  
 AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ  
 AMTSLEITERIN  
 GEZ. HEINLEIN