

A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

WA 1 2 Wo ö.g.W.	Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung) mit maximaler Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude Flächen auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.	(§ 4 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 7+9 BauGB)
GRZ= 0,3 GFZ= 0,6 GH=9,5 m WH=7,5 m	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Maximal zulässige Wandhöhe Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante Attika. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand (Talseite) mit der natürlichen Geländeoberfläche.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1+ § 19 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2+ § 20 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4+ § 18 Abs. 1 BauNVO)
II, III	Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe Als oberer Bezugspunkt gilt der jeweils höchste Gebäudepunkt bzw. First. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand (Talseite) mit der natürlichen Geländeoberfläche.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4+ § 18 Abs. 1 BauNVO)
O	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3+ § 20 Abs. 1 BauNVO)
ED	Offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
E	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
H	Nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
FW	Nur Hausgruppen zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
FW	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
FW	Öffentliche Verkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
FW	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
FW	Verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
FW	Fußweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
FW	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
FW	Baulinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
FW	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
FW	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
FW	Unterirdische Versorgungsleitung (Strom)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
FW	Öffentliche Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
FW	Private Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
FW	Zu erhaltende Bäume	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
FW	Zu pflanzende Bäume (vorgeschlagene Baumstandorte)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
FW	Zu pflanzende Sträucher	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

WA 1 2 Wo GRZ= 0,3 GFZ= 0,6 GH=9,5 m WH=7,5 m	II
--	----

WA 2 2 Wo GRZ= 0,4 GFZ= 1,0 GH=12,0 m WH=10,0 m	III
--	-----

WA 3 ö.g.W. GRZ= 0,4 GFZ= 1,0 GH=12,0 m WH=10,0 m	III
--	-----

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Bestehende Grundstücksgrenzen		Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen
	Höhenlinien in m ü.NN		Masskette
	108/15		Neuer Baum
	Bestehende Gebäude		Haltestelle Bus
	Unterirdische ehemalige, stillgelegte Versorgungsleitung für Wasser Ø 100		

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
Im WA 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB 80 % der vorgesehenen Wohnfläche so zu planen, dass sie mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 gefördert werden könnten.
- 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 Geschosshöhe in Verbindung mit der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche ein geringerer Wert ergibt.
- 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.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4+10 BauGB, i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 1+3 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1+2 BauNVO i.V.m. Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO)
Garagen und Carports sind auf den Grundstücken bis zu einer Tiefe von 5,0 m ab Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, mit Ausnahme der Randeingrünung (private Grünflächen) im Osten des Baugebietes, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).
- 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 bis maximal 1,3 m zulässig. Maßgeblich für die Aufschüttung ist der übliche Terrassenbereich bis zu einer Entfernung vom Hauptgebäude von maximal 3,0 m sowie höchstens 30 m² Fläche. 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.
- 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)
Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig. Die Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB) darf maximal 50 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) liegen.

7. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und 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 Zwischenzäunen ist die Oberkante des natürlichen Geländes maßgeblich.
Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sind Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, mindestens 15 cm Lichte zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung) auszuführen.

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

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf der Gesamtanlage der östlichen Grenzlinie ist auf den privaten Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche eine art- und standort- gerechte Heckenstruktur wiederherzustellen.

Auf den Baugrundstücken mit Pflanzgebot sind ausschließlich Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Artenauswahlliste:		feuchter Standort:	
Sträucher:			
Cornus mas	Kornelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuss	Salix purpurea	Purpurweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Wasserscheball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Rosa canina	Hundsrose	u. andere	
Rosa glauca	Hechtrose		
u.a. Wildrosen			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Bäume:			
Großkronig:		Kleinkronig:	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorbus aucuparia	Eberesche
u. andere		u. andere	
Pflanzqualität: Sträucher, 2x verschult, 60-100cm Höhe		Pflanzqualität: Heister, 2x verschult, 200-250cm Höhe, bzw. Hochstamm 3x verschult mit Ballen, StU 16-18 cm	

D.) TEXTLICHE HINWEISE

- 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).
- Natur- und Landschaftsschutz**
Nachtbaustellen sind zum Schutz jagender Fledermäuse ausgeschlossen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG – Tötungsverbot).
Die Entfernung von Gehölzen (Bäume und Hecken) sind ausschließlich in der Zeit von November bis Februar vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) Zur Vermeidung von Schäden an festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind die einschlägigen Baumschutzbestimmungen (DIN 18920, RAS LP 4) zu beachten.

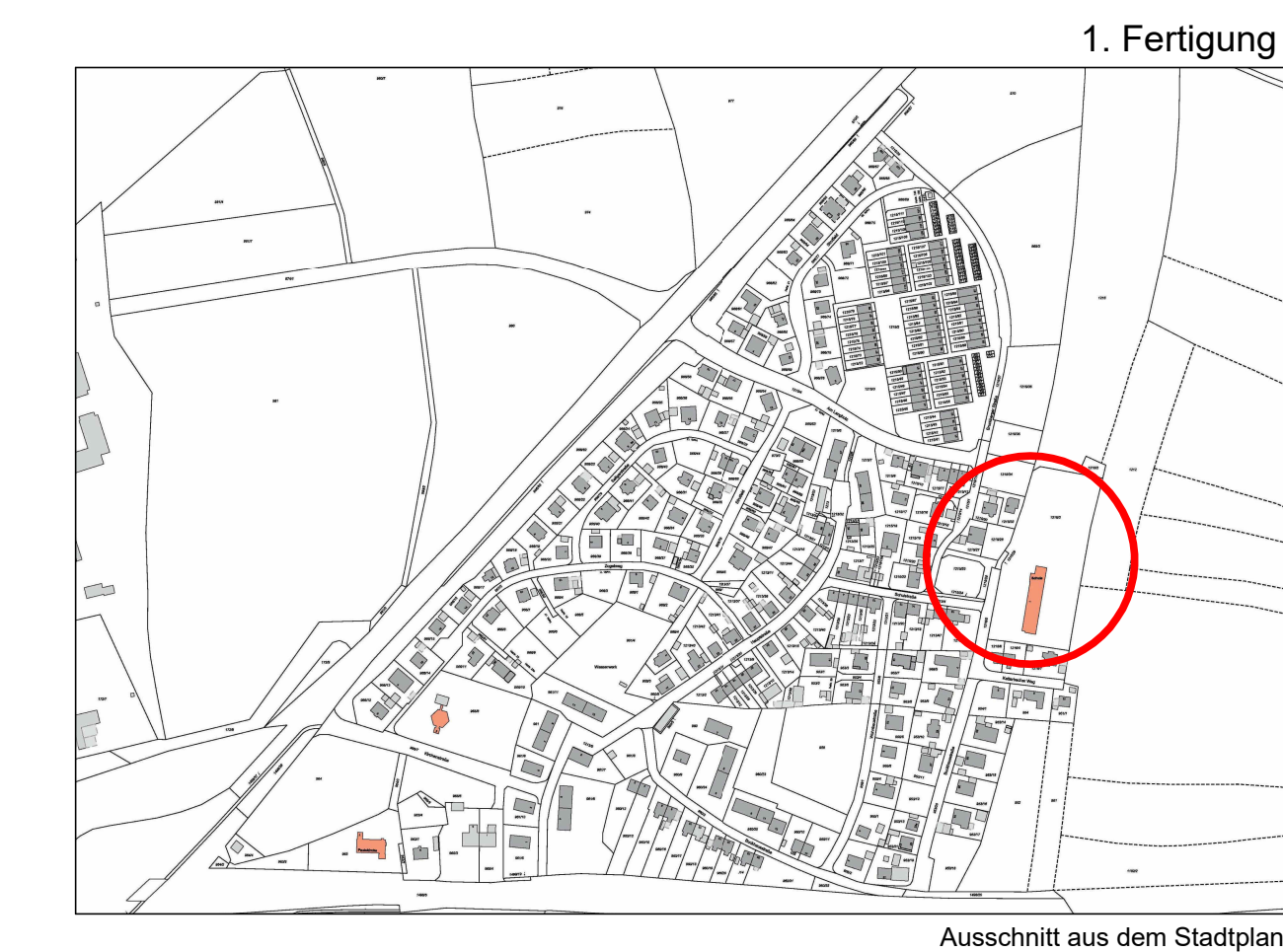
D.) VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH -BAUGB-**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HeOb 13 wurde am 27.06.2017 vom Stadtrat beschlossen und am 20.12.2019 in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekannt gemacht.
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Offenlegung vom 13.01.2020 bis 27.01.2020 im Stadtentwicklungsamt durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der FLZ am 20.12.2019.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB**
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 01.04.2020, Az: 610 - 5417 und Plan vom 19.12.2019 durchgeführt.
- OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**
Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom 19.12.2019 zusammen mit einer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2020 bis einschließlich 07.05.2020 ausgelegen.
- BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB**
Dieser Bebauungsplan wurde am 20.10.2020 als Satzung beschlossen.
Ansbach, den 25.11.2020
Stadt Ansbach
Thomas Deffner
Oberbürgermeister
- INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB**
Der Satzungsbeschluss wurde am 11.01.2021 in der FLZ Nr. 7 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 11.01.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Ansbach, den 11.01.2021
Stadt Ansbach
A. Heulin

STADT ANSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. He / Ob13

Im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie des westlich angrenzenden Spielplatzes



1. Fertigung

Ausschnitt aus dem Stadtplan

GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 19.06.2017

GEÄNDERT: ANSBACH, DEN 09.10.2020

REFERAT STADTENTWICKLUNG UND BAUEN

REFERENT

GEZ. BÜSCHL

STADT ANSBACH
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND KLIMASCHUTZ

AMTSLEITUNG

GEZ. HEINLEIN