

**A.) ZEICHENERKLÄRUNG:  
FÜR DIE FESTSETZUNGEN:**

- MD-W 2 Wo 0.3 0.6 I+D 35°-4.8° Dorfgebiet (Wohnen) mit höchstzulässiger Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- MD-L 0.3 0.6 I+D 35°-4.8° Dorfgebiet (Landwirtschaftliche Nutzung)
- 0.3 Grundflächenzahl
- 0.6 Geschöflächenzahl
- I+D Zahl der Vollgeschosse (Erdgeschoß + Dachgeschoß) als Höchstgrenze
- D Dachgeschoß als Vollgeschoß im Sinne der BayBO
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Vorgeschriebene Dachneigung
- 35°-4.8°
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Breite der Straße
- Grünfläche oder Straßenbegleitgrün
- Spielplatz
- zu pflanzende Hecke
- Trennungslinie zwischen Flächen verschiedener Art baulicher Nutzung
- Trennungslinie zwischen Flächen verschiedenem Maß baulicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**FÜR DIE HINWEISE:**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- Bestehende Nebengebäude
- Höhenlinien bezogen auf NN
- Vorgeschlagene Bebauung
- Vorgeschlagener Standort für Garagen
- Vorgeschlagener Baumstandort
- Bestehende Bäume
- Geplante Mauer
- Geplante Böschung

**B.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Maß der baulichen Nutzung**

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 festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringerer Wert ergibt.

**2. Bauweise**

Bei einer Doppelhausbebauung wird abweichend von §22 Abs. 2 BauNVO an der jeweils gemeinsamen inneren Grenze die Grenzbebauung festgesetzt.

**3. Abstandsflächen**

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer.Bauordnung.

**4. Garagen und Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m ab Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Im übrigen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).

**5. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Als Farbe für die Dacheindeckung ist ziegelrot, rotbraun oder braun zu wählen.

Die Kniestockhöhe darf maximal 60 cm betragen, gemessen außen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.

Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen.

**6. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, gemessen ab Oberkante Gehsteig, Straße oder Gelände.

Soweit Maschendraht verwendet wird, ist dieser entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

**7. Grüngestaltung**

Auf den Baugrundstücken sind Gehölzpflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern -außer Nadelbäume- durchzuführen.

Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum auf geeignetem Standort zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und können insoweit auf die Pflanzauflage angerechnet werden. Sie dürfen nur entfernt werden, soweit es die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen erfordert.

Die Gehölzpflanzung auf den Baugrundstücken entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Baugebietsgrenze ist wie folgt vorzunehmen:

Mind. 2-reihige freiwachsende Hecke, wobei die äußere Heckenzeile ausschließlich aus einer Mischung heimischer Sträucher der Hecken- und Waldrandgesellschaften bestehen muss.

Für die innere Heckenzeile sind auch Ziersträucher zulässig. Reihenabstand 1.00 bis 1.50 m.

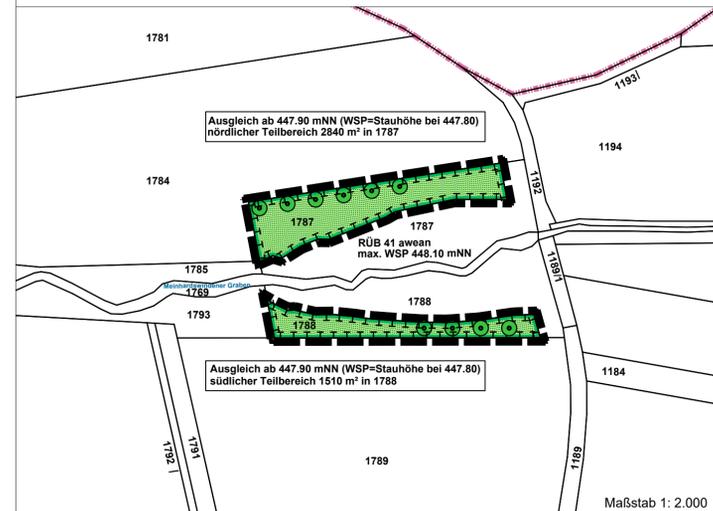
**8. Ausgleichsflächen / -maßnahmen**

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des (Wohn-)Gebiets auf den Flurstücken Nr. 1787 und 1788 der Gmkg. Bernhardswinden.

Die Ausgleichsfläche umfasst auf der Flurnummer 1787, Gmkg. Bernhardswinden, 2.840 m² und auf der Flurnummer 1788, Gmkg. Bernhardswinden, 1.510 m² und grenzen an das Regenrückhaltebecken der awean an.

Für die gesamte Ausgleichsfläche von insgesamt 4 350 m², sind, entsprechend der Vorgaben durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Ansbach, folgende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung festgesetzt:

- Aushagerung der Fläche,
- Pflanzung und Pflege je einer Streubestzeile (Obsthochstämme) an der nördlichen und südlichen Seite in der Ausgleichsfläche,
- jährlich ein- bis dreimalige Mahd,
- Stehen lassen des Rangens / Böschung als Überwinterungsmöglichkeit von Insekten
- keinerlei Düngung.



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

**C.) TEXTLICHE HINWEISE AUF DENKMALPFLERGERISCHE BELANGE:**

"Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden."

**D.) VERFAHRENSVERMERKE**

**1) EINLEITUNG DES ERGÄNZENDEN VERFAHRENS**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.02.2023 gemäß § 214 Abs. 4 BauGB die Einleitung des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Be 1 beschlossen. Der Beschluss wurde am \_\_\_\_2023 ortsüblich bekannt gemacht.

**2) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 10.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2023 bis \_\_\_\_2023 beteiligt.

**3) OFFENLEGUNG**

Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 i.V. m. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2023 bis \_\_\_\_2023 öffentlich ausgelegt.

**4) BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG**

Die Stadt Ansbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_2023 das Ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan Be1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_2023 als Satzung beschlossen.

Ansbach, den \_\_\_\_2023  
Stadt Ansbach

Thomas Deffner  
Oberbürgermeister

**5) INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Be1 wurde am \_\_\_\_2023 in der FLZ Nr. \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß §214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum \_\_\_\_ in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ansbach, den \_\_\_\_2023  
Stadt Ansbach

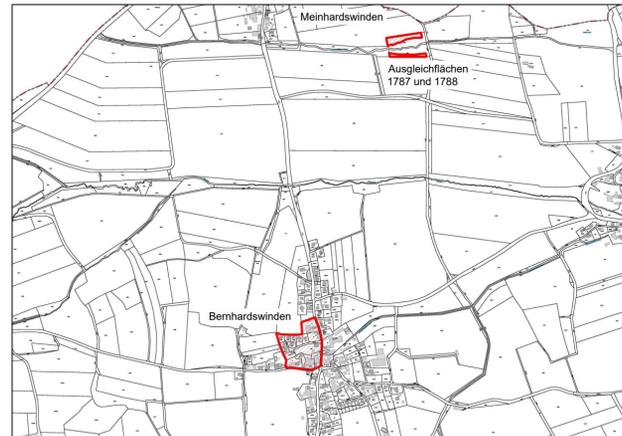


**BEBAUUNGSPLAN NR. Be 1**

Für einen Teilbereich im Stadtteil Bernhardswinden zwischen den Ortsverbindungsstraßen nach Meinhardswinden und Kurzdorf

**Ergänzendes Verfahren**

**1. Fertigung**



Ausschnitt aus dem Stadtplan



GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 01.03.2023

GEÄNDERT: ANSBACH, DEN \_\_\_\_2023

REFERAT STADTENTWICKLUNG  
UND BAUEN

REFERENT

BÜSCHL

STADT ANSBACH  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
UND KLIMASCHUTZ

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
UND KLIMASCHUTZ

AMTSLEITUNG

HEINLEIN