

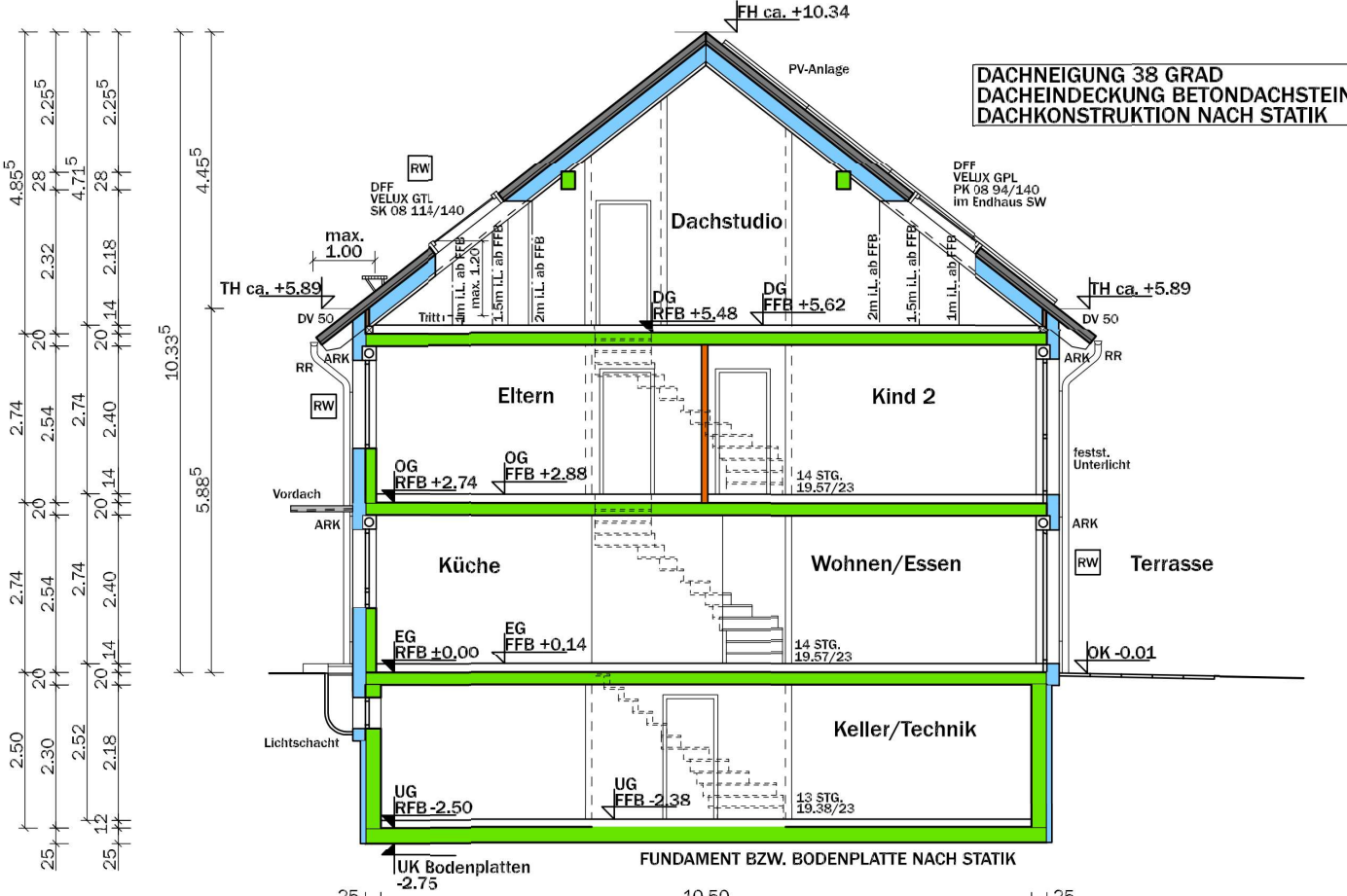
Baumartenliste:
Acer campestre, Prunus padus, Sorbus aria,
Sorbus intermedia, Sorbus thuringiaca)

Summe bestehender Hecken und Sträucher: 303,82 m²

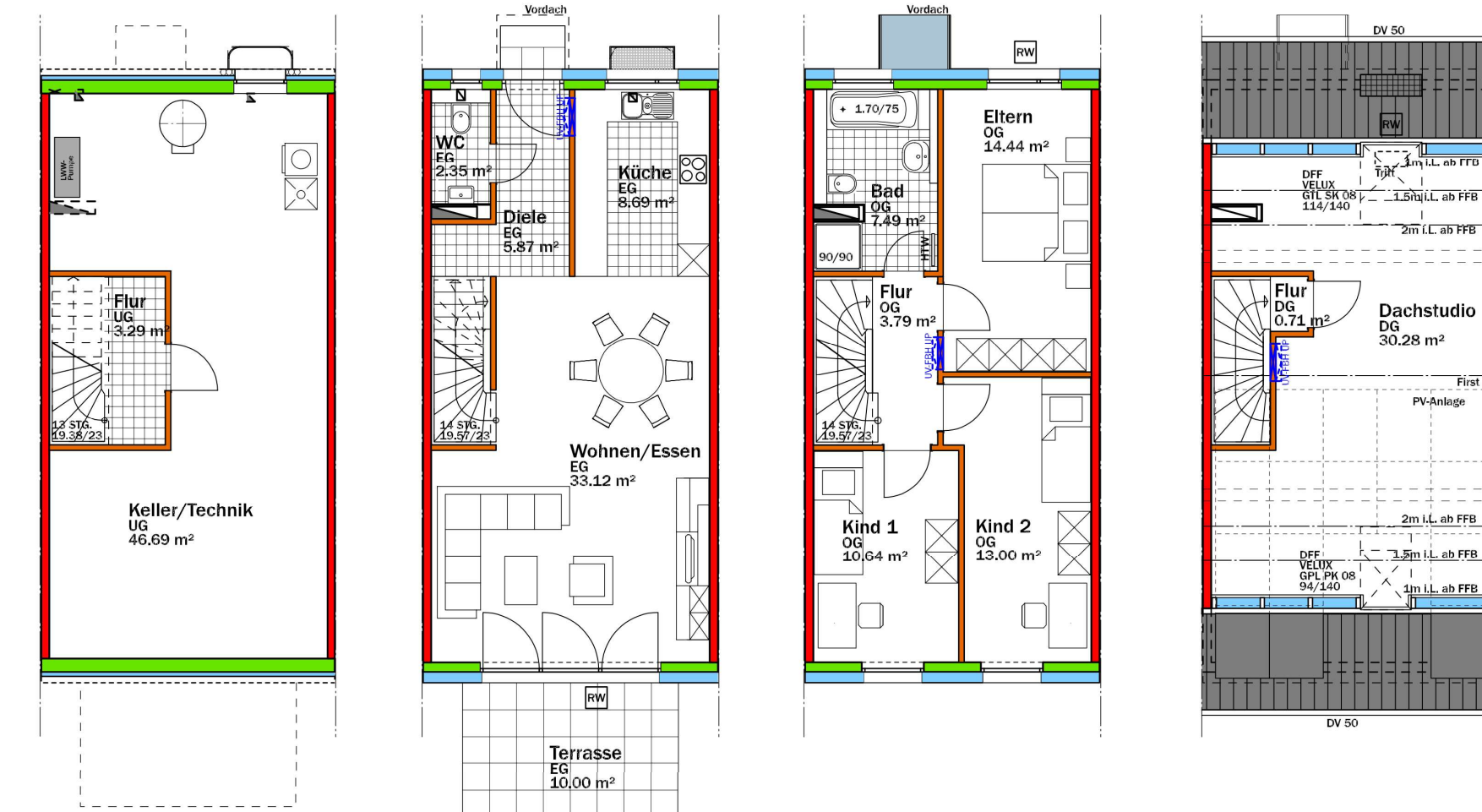
Flächenbilanz:	
Häuser	917,05 m²
Terrassen	150,00 m²
Stellplätze	186,00 m²
Zuwegung	184,50 m²
Zufahrt	776,01 m²
Müll	25,84 m²
Fahrräder	46,40 m²
unversiegelte Flächen	2368 m²

Artenliste für fruchttragende Hecken (PFG 1 & PFG 2)

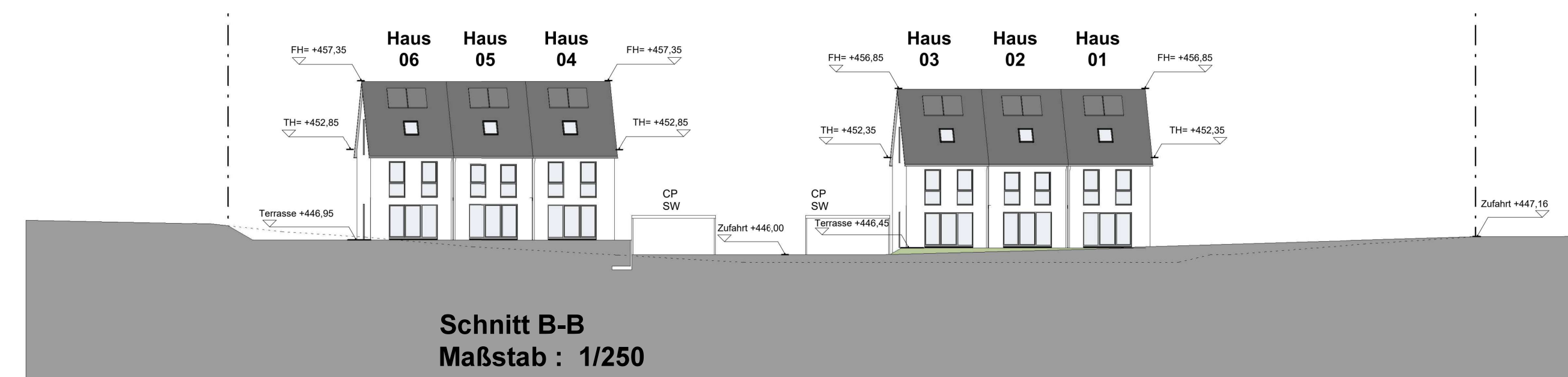
- Amelanchier ovalis
- Cornus mas
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Ligustrum vulgare
- Loniceraxylosteu
- Rosa spec
- Sambucus nigra
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus



Regelschnitt
Maßstab : 1/100

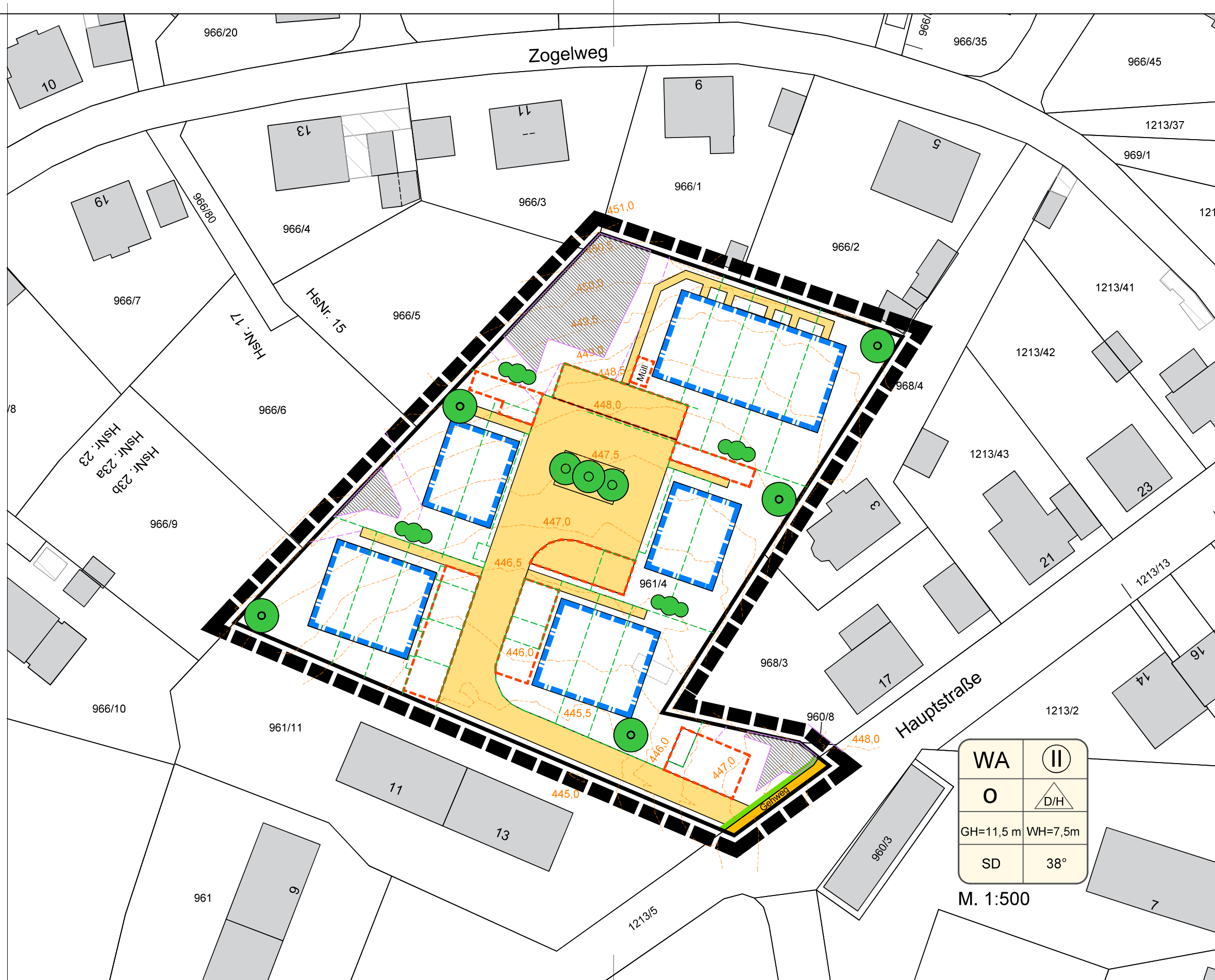


Regelgrundrisse
Maßstab : 1/100

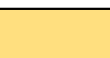
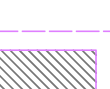


Schnitt B-B
Maßstab : 1/250

Vorhabenplan



**A.) ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) In Bauplanen mit der Vorhaben zulässig durch die Durchführungsverordnung zum Landesentwicklungsplan (Sonderausweisung Nr.10) begrenzt sind.
GRZ	Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1) = 1 BauNO
GFZ	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2) = 20 BauNO
	Anzahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNO)
WH= 7,5 m	Maximal zulässige Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNO) Maximal zulässige Anzahl ab Okerlante bestehendes Gelände
GH= 11,5 m	Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNO) Maximal zulässige Anzahl ab Okerlante bestehendes Gelände
D / H	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNO) nur Doppelhäuser und (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNO) Hausgruppen zulässig
SD 38°	Satteldach mit Dachneigung (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs.1 Nr.4 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)
	Zu erhaltende Gebäude und Sträucher mit 3m Algispritzreifen umlaufend (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

**B.) ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DIE HINWEISE**



C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art 4 der baurechtlichen Nutzung (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB)

Allgemeines Wohngebiet (S 4 BaUGB):
 Als Baugelände ist ein Wohngebiet zu bezeichnen, das im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem VE-Hö-026 geregelt sind.

Art 5 der baurechtlichen Nutzung (S 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB)

Als Nichtwohngebiet ist ein Baugelände zu bezeichnen, das in der jeweiligen Nutzungserschöpfung festgesetzten Maßföe, wenn nichts anderes festgesetzt ist,

3. Abstandsfläche (Art 6 BaUGB)

Die Teile der Abstandsflächen bestimmt sich nach den Vorschriften des Art. 6 BaUGB in der jeweiligen Fassung.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (S 9 Abs. 1 Nr. 4 BaUGB)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf der dargestellten und festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen zur zulässigen Garagennutzung wö 2.8. Garagenhäuser, Garagentorhäuser usw., sind bis zu einer Fläche von 50 qm zulässig. Die Fläche auf der Stellplätze und Nebenanlagen auf der dargestellten Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen wö 2.8. Garagenhäuser, Garagentorhäuser usw. in wasserführenden Bereichen auszuführen (z.B. Rasenflächen, Schotterflächen usw.).

5. Geländeoberfläche (S 9 Abs. 1 Nr. 17 BaUGB)

Die Geländeoberfläche der Flächen der bebauten Grundstücke darf nicht verändert werden. Abweichend hiervon sind Aufschüttungen für Terrassen bis maximal 10 cm zulässig. Möglichen für die Errichtung der üblichen Terrassenbereich bis zu einer Erweiterung um Höhe ausbaue von 30 cm.

Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Orts- und Landschaftsbild des Bauvorhabens notwendig ist und durch diese Maßnahmen des Studien, Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird.

6. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung gebauter Anlagen (Art 11 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB)

Dachneigungen in großen Flächen sind unzulässig.

7. Einfriedungen
(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 zu Verkehrsflächen ist die Oberkante befestigter Flächen, bei Zwischenzäunen die Oberkante des natürlichen Geländes maßgeblich.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

[illegible]

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1) AUFEHLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH-BAUGB.
Die Aufstellung des Bauabwiesens Nr. Hw-01b 16 wurde am 24.10.2023 vom Stadtrat beschlossen und am 22.11.2023 in der Färbk. Landeszettelung (F-LZ) bekanntgegeben.

2) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vomAz. und
Plan vom durchgeführt.

3) ANFORDERUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
Der Bauabwiesung hat in der Fassung vom zusammen mit einer Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 BaugB in der Zeit vom bis einschließlich vorgelegen.

4) BESCHLUSSE/FASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB
Dieser Bauabwiesung hat am als Satzung beschlossen.
Ansbach, den
Stadt Ansbach

Thomas Deffner
Oberbürgermeister

6) **INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB**

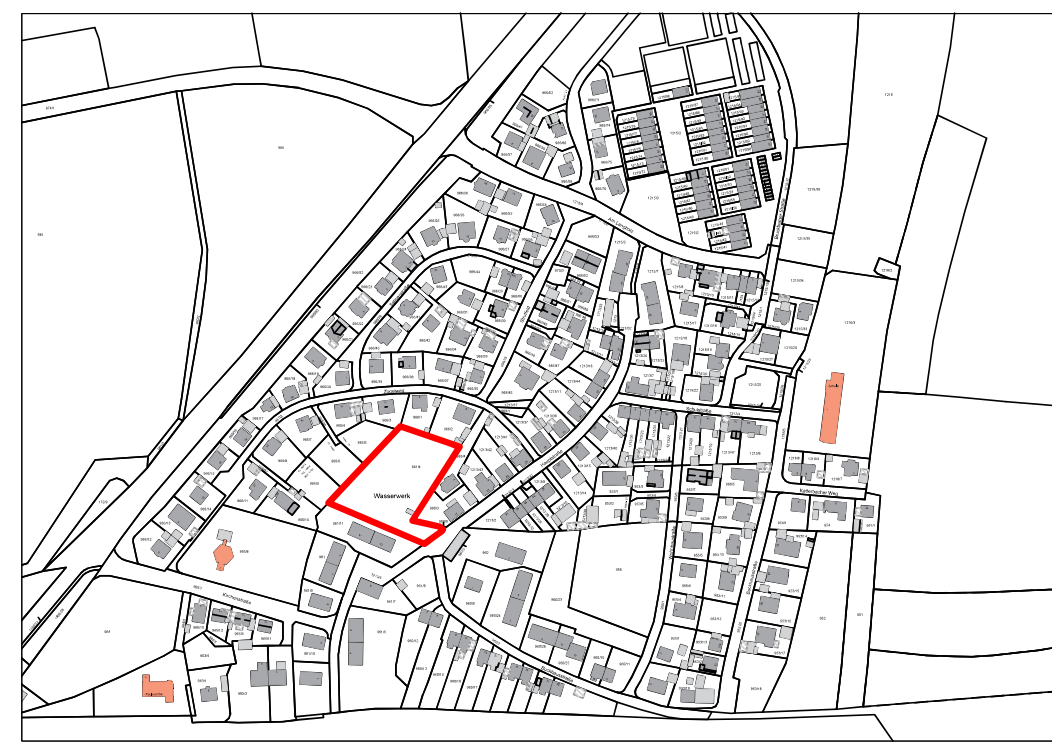
Der Satzungsbeschluss wurde am in der FLZ Nr. ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Ansbach, den

Stadt Ansbach

STADT ANSBACH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem VEP He-Ob 16
für einen Teilbereich zwischen Hauptstraße und Zogelweg
in Obereichenbach



GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 29.09.2023

REFERAT PL

REFERENCES

STADT ANSBACH
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND KLIMASCHUTZ

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

AMTSLEITUNG