



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 Wo mit maximaler Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- 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)
- WH** Maximal zulässige Wandhöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO)
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.
- GH** Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (§ 18 Abs.1 BauNVO)
Als oberer Bezugspunkt gilt der jeweils höchste Gebäudepunkt bzw. First. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand (Talseite) mit der natürlichen Geländeoberfläche.
- O** Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB, i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO)
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, i.V.m. § 23 Abs.1 und Abs.3 BauNVO)

3.5. Baugrenze

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.1. Private 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

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen, das Mahgut ist anschließend zu entfernen
- Anpflanzen: Sträucher
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Empfohlener Standort für Straßenbäume
Im Bereich der Erschließungsstraße sind insgesamt 8 Bäume zu pflanzen

15. Sonstige Planzeichen

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

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien in m ü.NN
- Bestehende Flurstücksnummer
- Maßkette
- 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB) (§ 22 BNatSchG)
- Geschützter Landschaftsbestandteil
Verordnung der Stadt Ansbach über den geschützten Landschaftsbestandteil „Hecken mit Alteichen bei Kammerforst“ vom 11.01.1996

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 WA auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

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, Schotterrasen 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)
Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig. Die Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB) darf maximal 50 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

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 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.

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. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, entlang der Erschließungsstraße ist eine Baumreihe wie im Planbild dargestellt zu pflanzen.
Empfohlene Baumart für Straßenbäume: Prunus padus "Schloss Tiefurt" Traubeneiche, H. 3xv. 14-16cm

Ergänzung der vorhandenen 3 Bäume an der Straße "Galgenmühle": Tilia cordata „Roelvo“ H. 3xv 16-18cm

Verlängerung der bestehenden Heckenstruktur nach Norden:
Anpflanzen Sträucher (öffentlich, Vogel- und Bienennährgehölze)
2-reihig gepflanzte Gruppen 9-15 Stück/Gruppe

Str. 2xv 70-90cm

- Amelanchier ovalis Felsenbirne
- Berberis vulgaris gewöhnliche Berberitze
- Lonicera xylosteum rote Heckenkirsche
- Rhamnus catharticus echter Kreuzdorn
- Ribes rubrum Rote Heckenkirsche
- Ribes nigrum Schwarze Heckenkirsche
- Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere
- Salix aurita Ohrchenweide
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Bäume in der Reihe: Prunus padus „Schloss Tiefurt“ Traubeneiche, H. 3xv. 14-16cm

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-14 wurde am 27.06.2017 vom Stadtrat beschlossen und am 29.09.2017 in der Fränk. Landeszeitung (FLZ) bekanntgegeben.

2) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS.2 BAUGB
Die Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 04.10.2017, Az: 610 - 54 17 und Plan vom 27.09.2017 durchgeführt.

3) OFFENLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
Der Bebauungsplan hat in der Fassung vom 27.09.2017 zusammen mit einer Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 08.11.2017 ausgelegen.

4) BESCHLUSSFASSUNG ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB
Dieser Bebauungsplan wurde am 23.01.2018 als Satzung beschlossen.
Ansbach, den 23.03.2018
Stadt Ansbach

Carda Seidel
Oberbürgermeisterin



6) INKRAFTTRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB
Der Satzungsbeschluss wurde am 03.04.2018 in der FLZ Nr. 76 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 03.04.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Ansbach, den 03.04.2018
Stadt Ansbach



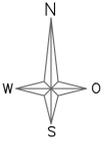
BEBAUUNGSPLAN NR. HE-14
"Baugebiet Galgenmühle - Wiesenstraße"

Maßstab 1:1000

1. Fertigung



Ausschnitt aus dem Stadtplan



GEFERTIGT: ANSBACH, DEN 27.09.2017

STADT ANSBACH
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND KLIMASCHUTZ

GEÄNDERT: ANSBACH, DEN 27.12.2017

STADT ANSBACH
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND KLIMASCHUTZ