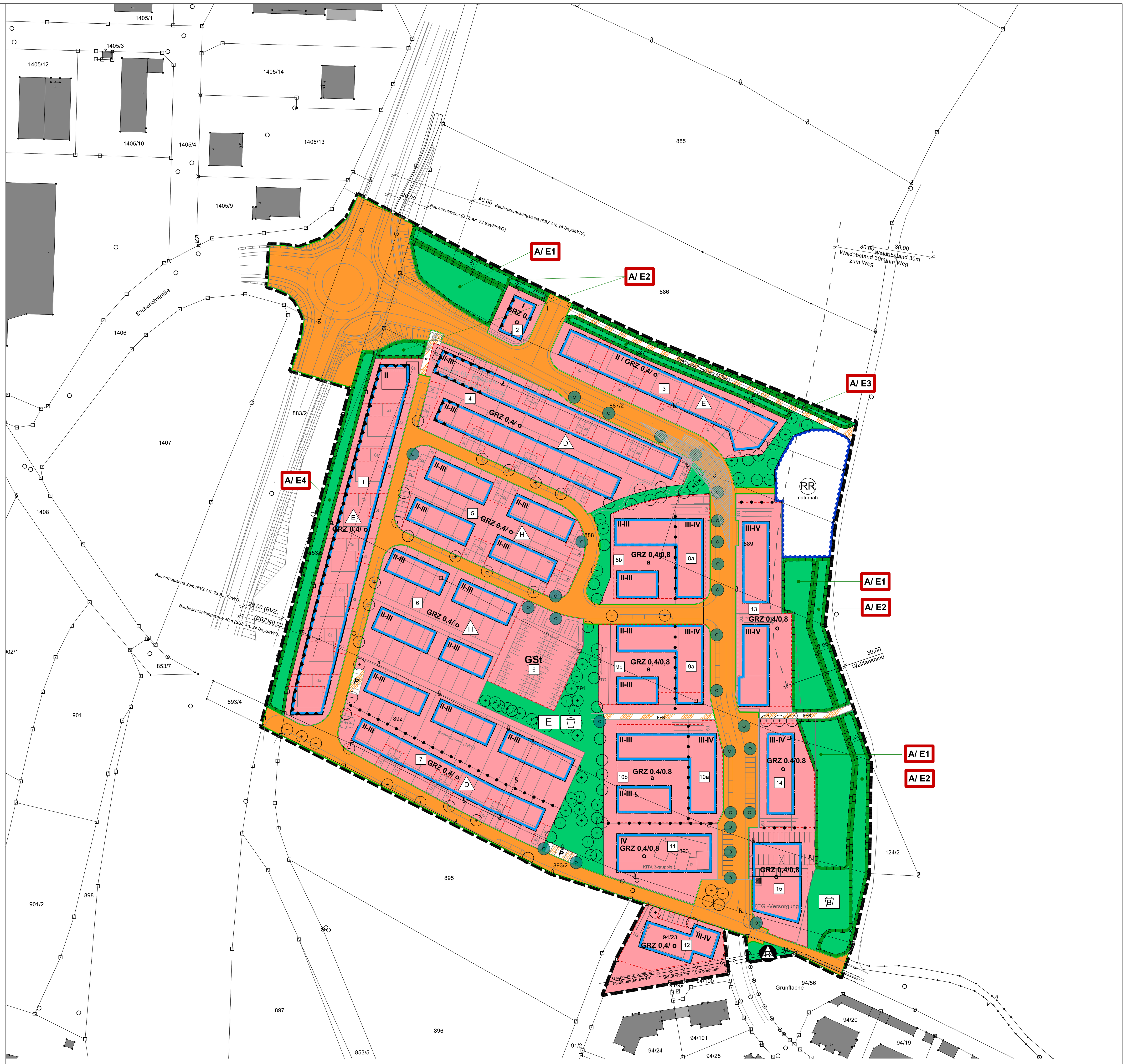



## A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO )

1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung Bauraum

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )

- I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in römischer Ziffer hier z.B. ein Vollgeschosse
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in römischer Ziffer hier z.B. zwei Vollgeschosse
- II-III — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß in römischer Ziffer hier z.B. zwei oder drei Vollgeschosse
- III-IV — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß in römischer Ziffer hier z.B. drei oder vier Vollgeschosse
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4/ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) mit Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs.4 BauNVO für erdüberdeckte Tiefgaragen bis 0,8 (sog. "GRZ 2"), Erdüberdeckung mind. 80cm.
- $WH_{max.}$ — max. zulässige Wandhöhe
  - bei eingeschossiger Bauweise max. zulässige Wandhöhe $WH_{max.}$ 3,5m
  - bei zweigeschossiger Bauweise max. zulässige Wandhöhe $WH_{max.}$ 7,0m
  - bei dreigeschossiger Bauweise max. zulässige Wandhöhe $WH_{max.}$ 9,5m
  - bei viergeschossiger Bauweise max. zulässige Wandhöhe $WH_{max.}$ 12,5m

  Maximal zulässige Wandhöhe. Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika. Unterer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt der Außenwandmit der natürlichen Geländeoberfläche.

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - F, F+R — Fussweg, Fuss- und Radweg
  - BW — Bewirtschaftungsweg
  - P — Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie

**HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.13 u. Abs. 6 BauGB)

- Gashochdruckleitung (nicht eingemessen), Schutzstreifen 1,5m, beidseits

**GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- E — Freizeit- und Erholungsgrün
- Kinderspielplatz
- B — Bolzplatz

**WASSERFLÄCHEN, UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

- RR — Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken, naturnah

**MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

- Ausgleichsflächen
- A/ E1 — Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlere bis alte Ausbildung (B432)
- A/ E2 — Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: Mesophiles Gebüsch/ Hecke (B112)
- A/ E3 — Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: artenreiche Säume u. Staudenfluren frischer bis mäßig trockender Standorte (K132)
- A/ E4 — Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: Grünweg, bewachsen (V332)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten
- R — Recycling Wertstoffcontainer
- Anpflanzen von Bäumen (Standort variabel, Anzahl bindend)
- Kennzeichnung der Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; Verkehrsgeräusche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**HINWEISE**

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- vorgeschlagener Baumstandort
- mögliche Bebauung/ Bebauungsvorschlag
- mögliche Aufsteilung des Straßenraum mit Begrünung
- freizuhaltende Sichtfelder im Bereich von Straßenquerungen

projekt4 stadt- + freiraumplanung allersberger straße 185/ l1a 90461 nürnberg info@projekt4.net

## B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes werden entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs.3 im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ), die Festlegung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Die jeweilige Festsetzung erfolgt gemäß Planeintrag.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von maximal 0,8, sind bei den durch Planeintrag gekennzeichneten Flächen, nur durch erdüberdeckte Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt ebenfalls für die Erstellung der notwendigen, oberirdischen Stellplätze für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Garagen, Nebenanlagen

3.1 Die Festsetzung der Bauweise erfolgt mittels Planeinschrieb für die Eigenheimbebauung in offene Bauweise (o), nur Einzelhäuser zulässig, nur Doppelhäuser zulässig und nur Hausgruppen zulässig.
Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, hier gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig sind.
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

3.3 Nebenanlagen und Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Fläche ist pro Baugrundstück ein Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) mit einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.

### 4. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die erforderlichen Stellplätze für den Stellplatznachweis der Baufelder 5 und 6 sind, sofern sie nicht auf den Baugrundstücken direkt nachgewiesen werden können, innerhalb der hierfür bereitsgestellten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt 5,6) nachzuweisen.

### 5. Geländeoberfläche, Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Geländeoberflächen im Bereich unbebauter Flächen der Baugrundstücke darf maximal 0,50 m verändert werden. Aufschüttungen im Bereich von Terrassen sind ebenfalls bis 0,5 m zulässig. Maßgeblich für die Aufschüttung ist der übliche Terrassenbereich bis zu einer Entfernung von 3,0 m vom Hauptgebäude sowie höchstens 30 m² Fläche.

### 6. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten.

### 7. Festsetzungen zum Schallschutz

Für das Planungsgebiet wurde von der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht 16227.2 in der Fassung vom 11.07.2025 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Wie die schalltechnische Untersuchung aufzeigt, sind einzelne Maßnahmen an den Schallschutz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aufzunehmen und künftig umzusetzen und zu gewährleisten.

Sofern eine lärmorientierte Grundrissgestaltung sowie die Orientierung mindestens eines Fensters eines schutzbedürftigen Raumes an den lärmabgewandten Fassaden durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar sind, kann ersatzweise auch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (Schallschutzfenster, dezentrale bzw. zentrale Lüftungseinrichtungen, etc.) zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erfolgen.

Die Auslegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Räume ist dann auf Grundlage der derzeit baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1:2018-01 durchzuführen.

Für Schlafräume in den gekennzeichneten Bereichen ist eine ausreichende Luftqualität durch den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen. Die betroffenen Bereiche zur Umsetzung schalltechnischer Maßnahmen sind in der Planzeichnung (vgl. in der Anlage 18 des Schallgutachtens) gekennzeichnet.

Für alle anderen nicht markierten Bereiche sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß von mindestens 30 dB auszuführen.

### 8. grünordnerische Festsetzungen

8.1 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen ist nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.

8.2 Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorkies, Granitsplitt, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig.

8.3 Mindestens 80 Prozent der Dachflächen sind dauerhaft, mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdecke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

8.4 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangener 250 m² unbebauter Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Baum, vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei Baugrundstücken, die mit Reihen- oder Doppelhäusern genutzt werden, kann pro Parzelle auch ein Obstbaum in Form eines Halbstammes oder Buschbaumes gewählt werden.

An den Im Planteil festgesetzten Pflanzstandorten für Einzelbäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obsthochstämme zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die Standorte könnenzur Schaffung von Zufahrten oder Berücksichtigung von Leitungen verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist beizubehalten.

Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude, zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

8.5 Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind bei einer Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig.

8.6 In den öffentlichen Grünfläche A und B sind zusammengerechnet mindestens 30 heimische Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

8.7 Stützmauern zur freien Landschaft hin sind unzulässig.

### 9. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Maßnahme A/E1:
Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlere bis alte Ausbildung (B432).
Auf den Flächen mit Kennzeichnung A/E1 erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese. Auf der gesamten Flächen eine Grünlandeinsaat (ggfls. Nachsaat) mit Regiosaatgut gemäß Herkunftsregion 12 durchgeführt. Es erfolgt die Neupflanzung von mindestens Obsthochstämmen (1 Baum / 100 m²) verteilt auf die festgesetzen Flächen. Pflanzenauswahl und -qualität nach untenstehender Artenliste. Die extensive Bewirtschaftung der Streuobstwiese (kein Einsatz von Spritz- und / oder Düngemitteln, max. 2-schürige Mahd) ist auf Dauer zu gewährleisten; abgängige Obstbäume sind zu ersetzten.

Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten)
Mindestpflanzqualität 3xv, Stammumfanmg 16-18 cm.
Es sind regionale Obstsorten zu verwenden (zur weitergehenden Sortenauswahl wird auf die Liste "Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken" des Bezirks Mittelfranken/ Landschaftspflegeverband verwiesen. Die Liste befindet sich in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans.

Bei Ausführung der Maßnahmen durch Dritte sind diese durch entsprechende Vertragsinhalte in Bewirtschaftungs- bzw. Pachtverträgen zu sichern. Bei Veräußerung der Fläche muss dies durch Eintragungen der Pflichten ins Grundbuch (als beschränkt persönliche Dienstbarkeit bzw. Reallast) erfolgen.

- Maßnahme A/E2:
Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: Mesophiles Gebüsch/ Hecke (B112).
Auf den Flächen mit Kennzeichnung A/E2 erfolgt die Anlage von Hecken durch die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern und Gehölzen (dreireihig) gem. folgender Artenliste.

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Salix caprea | Salweide |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |

Mindestpflanzqualität Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm, 2 bis 4 Triebe;
Mindestpflanzqualität Bäume 3xv, Stammumfang 14-16 cm.

Soweit erhältlich sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland. Fräkische Platten und Mttelfränkisches Becken zu verwenden.

- Maßnahme A/E3:
Ausgleichsfläche Entwicklungsziel: artenreiche Säume u. Staudenfluren frischer bis mäßig trockender Standorte (K132).
Auf den Flächen mit Kennzeichnung A/E3 erfolgt die Anlage von artenreichen Säumen u. Staudenfluren frischer bis mäßig trockender Standorte (K132). Entwicklung und Erhaltung erfolgt durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.

- Maßnahme A/E4:
Flächenentsiegelung des Asphaltwegs und Anlage eines bewachsenen Grünwegs (V332)

### 10. Festsetzungen zum Artenschutz

**10.1 Maßnahmen zur Vermeidung:**
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

**• 1V Zeitliche Beschränkung von Holzungsarbeiten und Baufeldfreimachung**:
Die Holzungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung werden außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. durchgeführt. Die Maßnahme betrifft den gesamten Eingriffsbereich im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplans. Um nach Baufeldfreiräumung eine Besiedlung durch Brutvögel zu vermeiden, wird das Baufeld bis zum Beginn der Bauaktivitäten für Brutvögel unattraktiv, d.h. von Bewuchs freigehalten. Bei Bedarf wird eine Ansiedlung von Bodenbrütern (Feldlerche) durch das Aufstellen großer, vertikaler Strukturen (z.B. Baumaschinen) vermieden.

**10.2 CEF-Maßnahmen - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG).**

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

**• $3A_{CEF}$ Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen, Blühfläche mit angrenzender Ackerbrache oder erweiterter Saatreihenabstand für Feldlerchen**:
Die Maßnahme dient der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerchen. Die Maßnahme ist kurzfristig entwickelbar und somit bis zum Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche funktional. Als Ausgleich stehen gemäß dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz(BayStMUV 2023) drei Optionen zur Auswahl (Flächenangaben jeweils pro Brutpaar): zehn Lerchenfenster mit 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen, 0,5 ha Blühfläche mit angrenzender Ackerbrache, oder erweiterter Saatreihenabstand auf 1 ha Fläche. Details zur genauen Ausführung der einzelnen Maßnahmenoptionen sind dem Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“ (BayStMUV 2023- UMS 63b-U8645.4-2018/2-35 vom 22.02.2023) zu entnehmen.

Für die Ausgleichsflächen wird offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont und möglichst geringer Hanglage benötigt. Zu Vertikalstrukturen wie Einzelbäumen, Baumreihen oder geschlossener Gehölzkulisse sowie Stromleitungen werden Abstände gehalten. Details bezüglich allgemeiner Anforderungen an die Maßnahme sowie einzuhaltender Abstände sind ebenfalls im Schreiben „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“ (BayStMUV 2023) zu finden.

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch eine ökologische Baubegleitung begleitet.

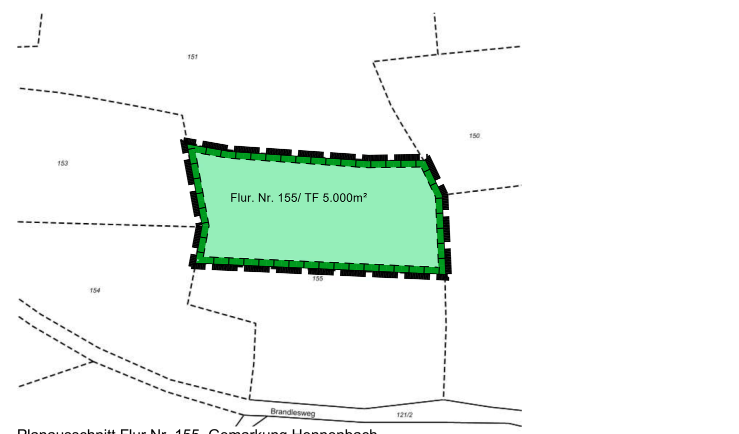
**10.3 Ausgleichs- und CEF Maßnahmen zum Artenschutz**
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche wird eine externe CEF-Fläche auf der Flur- Nr.155 in der Gemarkung Hennenbach mit einer Teilfläche von ca 5.000 m² für die Herstellung eines Revieres für die Feldlerche zugeordnet.

Die Fläche wird gleichzeitig als externe Ausgleichsfläche dem Vorhaben Bebauungsplan Nr. Ne 7 Weinbergplateau II nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/ CEFMaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt bleibt.

Vorgesehen sind entsprechend dem Maßnahmenkatalog des Schreibens des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz „CEFMaßnahmen für die Feldlerche in Bayern (BayStMUV, UMS 63b-U8645.4-2018/2-35 vom 22.02.2023) folgende Maßnahmen:

- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen
- Anlage eines selbstbegrünenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
- Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März, kein Mulchen.
- Erhaltung von Brache/ Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.
- Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen



Planausschnitt Flur Nr. 155, Gemarkung Hennenbach

### 11. Örtliche Bauvorschriften der Stadt Ansbach (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

11.1 Stellplätze
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

11.2 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB) darf maixmal 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) liegen.

11.2 Dachform
Für Haupt- und Nebengebäude ab 10 m² Dachfläche sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten wie z.B. Wintergärten, Vordächern oder Trassenüberdachungen.

11.3 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur durchbrochene, sockellose Zäune (keine Mauern, Gabionen etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig. Bei Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ab Oberkante Gehweg beziehungsweise Straße zu messen. Falls kein Gehweg vorhanden ist oder bei Zwischenzäunen ist die Oberkante des natürlichen Geländes maßgeblich.
Zur Durchlässigkeit des Plangebietes für Klein- und Mittelsäuger sollen Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, mindestens 15 Zentimeter Lichte zwischen OK Gelände und UK Einfriedung ausgeführt werden.

## C.) HINWEISE

**Bodendenkmalpflege:**
Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

**Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Wasserrecht:**
Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn durch geeignete Untersuchungen abgeklärt werden sollte, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.
Es wird den Bauherren in eigenverantwortlich empfohlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingangstüren, Tiefgarageneinfahrten, u. dgl.) immer etwas erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

**Hinweis zur Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagswasser:**
Es wird empfohlen das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zwischenzuspeichern und zu sammeln und für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Bezüglich der Dimensionierung der Zisternen wird empfohlen pro 150 m² Dachfläche mindestens 3 m³ Zisternenvolumen zu errichten. Der Zisternenüberlauf kann an den Oberflächenentwässerungskanal angeschlossen werden.

**Hinweise zum Natur- und Artenschutz:**
In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar auszuführen.

**Pflanzempfehlungen für Gartenflächen:**
Wird empfohlen auf Gartenflächen - oder auch auf Teilen davon - Blühflächen, Staudenbeete, Wildblumenbeete mit heimischen Pflanzen oder freiwachsenden Gehölzen zur Förderung von Lebensräumen für Bienen, Schmetterlinge und Vögel anzulegen. Für die Artenauswahl der Bäume und Sträucher wird auf die nebenstehende Vorschlagliste hingewiesen. Fertige Saatenmischungen für die Anlage von Blühflächen können über den Handel oder bei Naturschutzverbänden (z.B. BUND oder NABU) bezogen werden.

**Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zur St 2255**
Auf die Beachtung der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszonen gem. Art 23 und 24 BayStrWG von 20 bzw. 40 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße wird hingewiesen.

## C.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**Sichtfelder an Querungsbereichen**
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Sichtfelder von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

### Pflanzenliste (Empfehlung zur Auswahl für die Privatflächen)

Kleine bis mittelgroße Bäume für den naturnahen Garten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn | Salix caprea | Salweide |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Sorbus aria | Mehlbeere |
| Malus sylvestris | Holzapfel | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Sorbus domestica | Speierling |
| Prunus padus | Traubenkirsche | Taxus baccata | Eibe |
| Pyrus communis | Wildbirne | | |

Großsträucher für den naturnahen Garten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche | Ligustrum vulgare | Liguster |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Corylus avellana | Hasel | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Salix carea | Salweide |

Kleine bis mittelgroße Sträucher für den naturnahen Garten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Amelanchier ovalis | Gemeine Felsenbirne | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |

Rosen für den naturnahen Garten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Rosa arvensis | Kriechrose | Rosa gallica 'Aunieri' | Kriechende Essigrose |
| Rosa canina | Hundsrose | Rosa moschata 'Ballerina' | Ballerina-Moschusrose |
| Rosa gallica | Essigrose | Rosa moschata 'Dupontii' | Moschusrose |
| Rosa glauca | Blaue Hechtrose | | |

Stauden für den naturnahen Garten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Für sonnige Standorte Frühlingsblüher/Vorsommerblüher | | Origanum vulgare | Wilder Majoran |
| Doronicum caucasicum | Gemswurz | Scabiosa columbaria | Taubenskabiose |
| Helleborus niger | Christrose | Verbascum densiflorum | Großblütige Königskerze |
| Lychnis viscaria | Pechnelke | | |
| Muscari racemosum | Große Traubenhyazinthe | Herbstblüher | |
| Paeonia lactiflora | Pfingstrose | Aster novae-angliae | Herbstaster |
| Pulsatilla vulgaris | Küchenschelle | Chrysanthemum arcticum | Herbstmargerite |
| Achillea nobilis, Achillea millefolium | Schafgarbe | Sedum telephium | Fetthenne |
| Centaurea jacea, Centaurea scabiosa | Flockenblume | | |
| Chrysanthemum leucanthemum | Wiesenmargerite | Für schattige Standorte | |
| Echium vulgare | Natternkopf | Anemone nemorosa | Buschwindröschen |
| Geranium sanguineum | Blutstorchschnabel | Aquilegia vulgaris | Akelei |
| Gypsophila-Hybriden | Schleierkraut | Asperula odorata | Waldmeister |
| Oenothera biennis | Gewöhnliche Nachtkerze | Convallaria majalis | Maiglöckchen |
| | | Digitalis purpurea | Fingerhut |
| Sommerblüher | | Polygonatum odoratum | Salomonsiege |
| Centranthus ruber | Spornblume | Pulmonaria angustifolia | Lungenkraut |
| Echinops sphaerocephalon | Kugeldistel | Vinca minor | Immergrün |
| Helenium- | Hybriden Sonnenbraut | Viola odorata | Duftveilchen |
| Lavandula angustifolia | Lavendel | Waldsteinia spec. | Waldsteinie |

Pflanzen für Trockenmauern

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sonnige Seite | | Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
| Dianthus carthusianorum | Kartäuser-Nelke | Thymus serpyllum | Sand-Tymian |
| Dianthus deltoides | Heidenelke | Veronica spicata | Ähriger Ehrenpreis |
| Draba aizoides | Hungerblümchen | | |
| Euphorbia cyparissias | Zypressenwolfsmilch | Schattige Seite | |
| Helianthemum-Hybriden | Sonnenröschen | Arabis procurrens | Gänsekresse |
| Origanum vulgare | Wilder Majoran, Dost | Corydalis lutea | Gelber Lerchensporn |
| Pulsatilla vulgaris | Küchenschelle | Cymbalaria muralis | Zimbelkraut |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer | Saxifraga umbrosa | Porzellanblümchen |

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.09.2023 (FLZ Nr. 208).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom 11.09.2023 bis 13.10.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2023 hat in der Zeit vom 11.09.2023 bis 13.10.2023 stattgefunden.
4. Die öffentliche Beteiligung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.
6. Die Stadt Ansbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.20xx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.
7. Ansbach, den _______________

   (Siegel)

   THOMAS DEFFNER
   OBERBÜRGERMEISTER
8. Ausgefertigt

   Ansbach, den _______________

   (Siegel)

   THOMAS DEFFNER
   OBERBÜRGERMEISTER
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.20xx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit 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 _______________

   (Siegel)

   THOMAS DEFFNER
   OBERBÜRGERMEISTER

STADT ANSBACH

# Bebauungsplan/ Grünordnungsplan Nr. Ne7 "Weinbergplateau II - Wohnen am Tiergartenwald"

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke oder Teilflächen der Flurnummern 883/2, 853/5, 887, 887/2, 888, 889, 891, 892, 893, 893/2 und 1406 (Gemarkung Neuses) sowie die Flurnummern 94/21 und 94/23 (Gemarkung Hennenbach).

TEILPLANÜBERSICHT

Planstand:
ENTWURF

Stadt Ansbach
Johann-Sebstian-Bach Platz 1
91522 Ansbach

ENTWORFEN: PROJEKT 4 /wi
GEZEICHNET: PROJEKT 4 /wi

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES
Planblatt, Begründung mit Umweltbericht

Änderungsvermerke:
Ausfertigung:

- MASSSTAB 1 : 1.000
- FASSUNG 15.07.2025
- BEARBEITER wi
- PROJEKT-Nr. 23779

P4 projekt Stadtplanung & Freiraumplanung

Projekt 4 | Allersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82