

Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 max. Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 III Drei Vollgeschosse
 1,2 max. Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8 IV Vier Vollgeschosse (keine Aufenthaltsräume über dem vierten Vollgeschoss zulässig)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 MFH/RH Mehrfamilienhäuser i.S.d. Geschosswohnungsbau, sowie Reihenhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen **Straßenbegrenzungslinie**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: **Stellplatzanlage (Öffentlich/privat)**
Fußweg
Geh- und Radweg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für die Versorgung **Elektrizität**
Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. Blockheizkraftwerk)

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung **zu pflanzende Hecke**

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Bauabschnitt 1
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Urplans des Bebauungsplanes Bauabschnitt 1 bzw. Bauabschnitt 2
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutz
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Flächen für Nebenanlagen
Errichtung von Nebenanlagen zulässig
Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

Art der Nutzung, z.B. allg. Wohngebiet
 max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
 zulässige Bau-/ Nutzungsformen, z. B. nur Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser zulässig

WA	II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse, z. B. drei Vollgeschosse
0,4	1,2	max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. max. 1,2
MFH/RH	o	Bauweise, z.B. offene Bauweise
413,25 ü. NN		Bezugshöhe für max. zulässige Höhe der Gebäude über NormalNull (NN), z. B. 413,25 m über NormalNull

Hinweise durch Planzeichen

Grenzstein vorhanden **best. Bebauung**
Höhenlinie
Flurnummer

Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz:
 Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Craishheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

2. Altlasten:
 Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hin gewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen beim Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Plangrundlage:

Lagesystem: GK4 im DHDN90, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841)/ Gauß-Krüger
 Höhensystem: Höhe über NormalNull (NN) im DHHN12 (Status 100)

Verfahrensvermerk (Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

1. Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" beschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2020 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

2. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" in der Fassung vom xx.xx.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" in der Fassung vom xx.xx.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2020 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

4. Die Stadt Windsbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2010 als Satzung beschlossen.

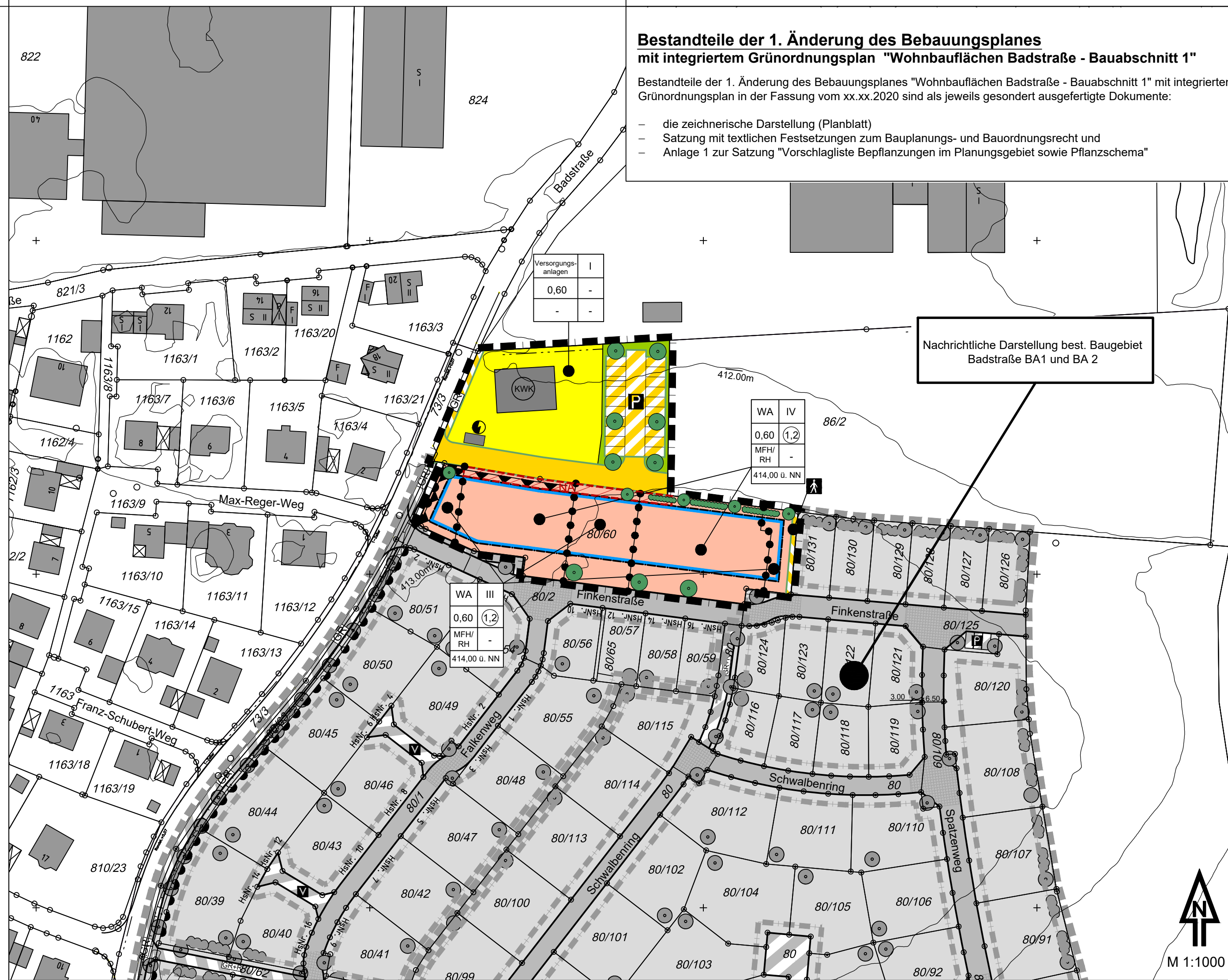
Windsbach, den Matthias Seitz
 Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
 Windsbach, den Matthias Seitz
 Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" wurde am xx.xx.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Windsbach zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" mit Begründung ist damit in Kraft getreten.

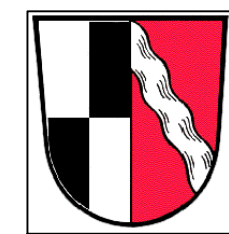
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Windsbach, den Matthias Seitz
 Erster Bürgermeister



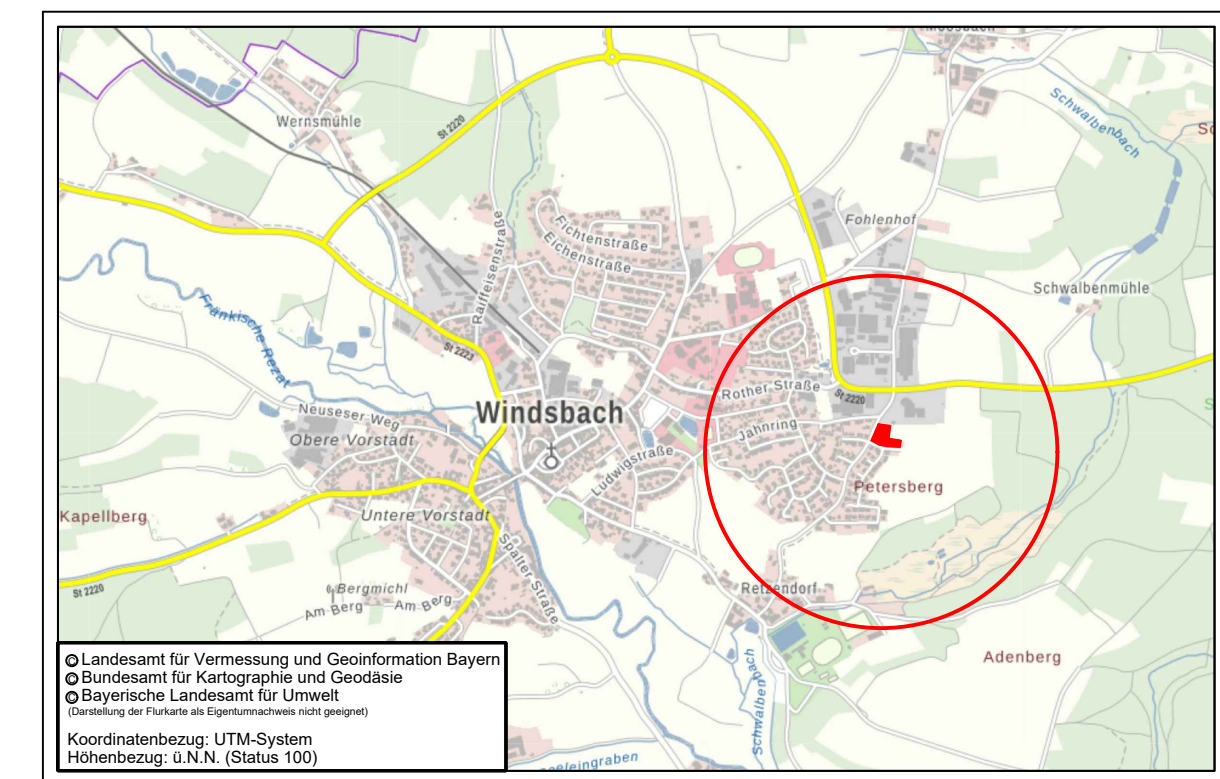
Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1"
 Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom xx.xx.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:
 - die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
 - Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und
 - Anlage 1 zur Satzung "Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema"

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wohnbauflächen Badstraße Bauabschnitt 1 1. Änderung



Stadt Windsbach

Landkreis Ansbach



Lageplan M 1:25000

Aufgestellt: 15.04.2020
 zuletzt geändert:

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
 Vermessung • Planung • Bauleitung
 Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn
 Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
 info@christofori.de

Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
 Architekt und Stadtplaner