

Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
i. S. d. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. max. 0,3 II max. zwei Vollgeschosse zulässig
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. max. 0,6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

priv. Feldzufahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

private Grünflächen

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

zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung
Bestandsbaum, zu erhalten
zu pflanzende lückige Hecke
best. Gehölzstruktur, Rodung zulässig
best. Baum, Rodung zulässig

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsmaßnahme)
interne Ausgleichsfläche
externe artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahme)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Bemaßung in Meter

Fortsetzung 7. sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung z. B. allg. Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO	WA	II	max. zul. Vollgeschossenzahl z. B. max. 2 Vollgeschosse zulässig
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,3	0,3	0,6	max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 0,6
	-	o	offene Bauweise

Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurstücksgrenzen 608 Flurstücksnummer
best. Bebauung 446,0 Höhenlinie
geplante Bebauung (Bebauungsvorschlag)
bestehende Bebauung (Rückbau geplant)

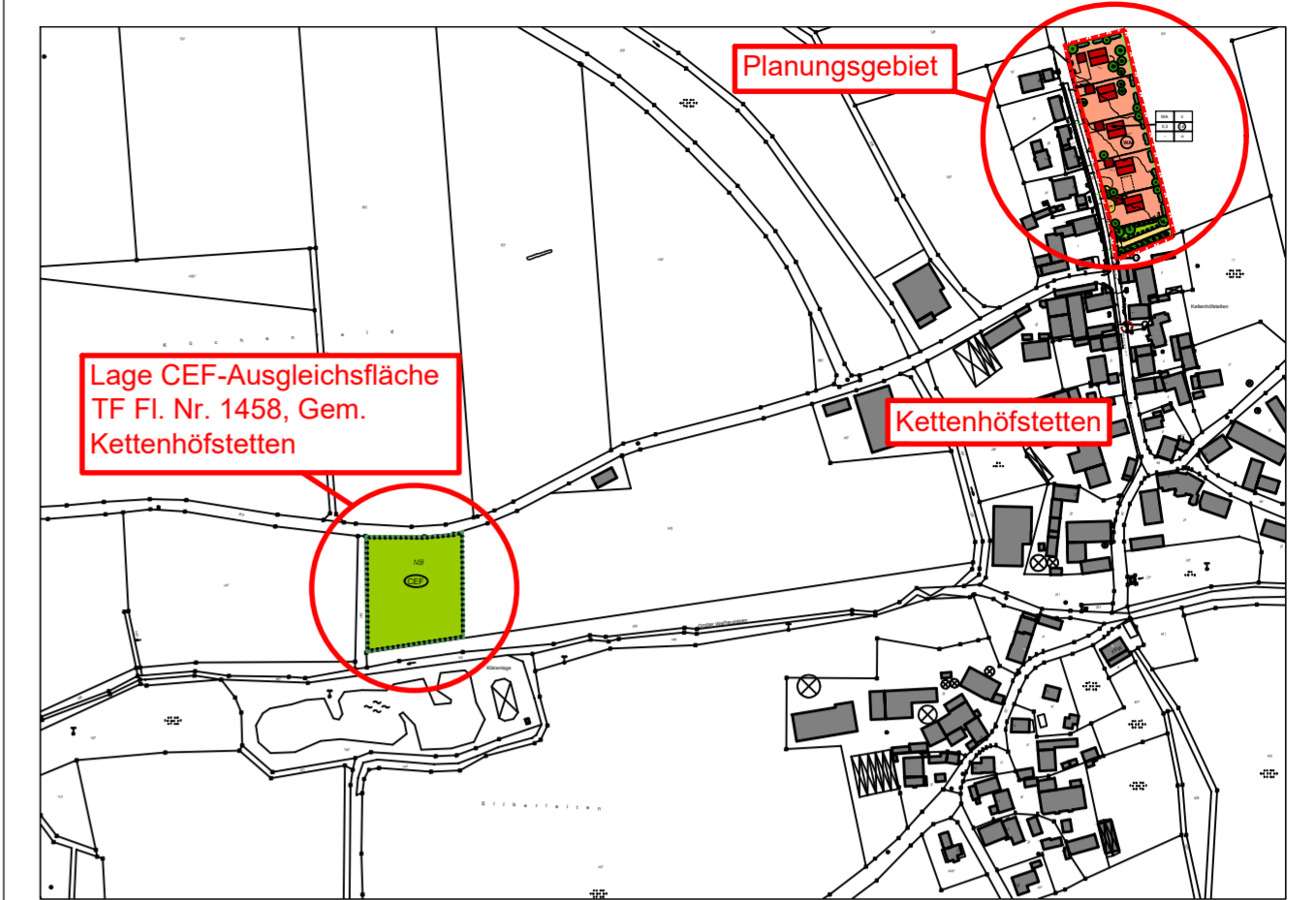
Hinweise durch textliche Erläuterung

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. Beim Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 - 4110 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Alllasten:
Grundsätzlich wird darauf hin gewiesen, dass beim Auftreten von Alllastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Hinweise auf Starkregenereignisse:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen!

Lageplan CEF-Maßnahmenfläche:
Maßstab 1- 5000



Koordinatensystem:

Lagesystem: GK4 im DHDN90, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841)/ Gauß-Krüger
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Kettenhöfsetten - Nord" in Flachslanden, Ortsteil Kettenhöfsetten

Bestandteile des Bebauungsplanes "Kettenhöfsetten - Nord" in Flachslanden, Ortsteil Kettenhöfsetten, in der Fassung vom 06.04.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Kartengrundlage (Flurkarte, Luftbild):
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



Verfahrensvermerke
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

1. Der Marktgemeinderat des Markts Flachslanden hat in seiner Sitzung vom 21.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kettenhöfsetten - Nord" in Flachslanden, Ortsteil Kettenhöfsetten, beschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnbauzwecke handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2022 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 des Bebauungsplanes "Kettenhöfsetten - Nord" in Flachslanden, Ortsteil Kettenhöfsetten, in der Fassung vom 21.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2022 bis 11.03.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Kettenhöfsetten - Nord" in Flachslanden, Ortsteil Kettenhöfsetten, in der Fassung vom 21.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2022 bis 11.03.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.01.2022 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

4. Der Markt Flachslanden hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 06.04.2022 den Bebauungsplan "Kettenhöfsetten - Nord" in Flachslanden, Ortsteil Kettenhöfsetten, einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.04.2022 als Satzung beschlossen.

Flachslanden, den 2022
Hans Henninger
Erster Bürgermeister

ausgefertigt
Flachslanden, den 2022
Hans Henninger
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kettenhöfsetten - Nord" in Flachslanden, Ortsteil Kettenhöfsetten, wurde am 30.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ § 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

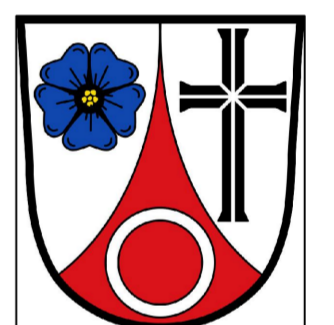
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan "Kettenhöfsetten - Nord" in Flachslanden, Ortsteil Kettenhöfsetten, mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Flachslanden, den 2022
Hans Henninger
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Kettenhöfsetten - Nord"
im Ortsteil Kettenhöfsetten



Markt Flachslanden



Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 21.12.2021
zuletzt geändert:
06.04.2022

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