

Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4 II max. zwei Vollgeschosse zulässig
1,8 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 1,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze SD nur Satteldach zulässig
offene Bauweise o

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf für Sport und Spielanlagen

öffentlicher Spielplatz (Generationspielplatz)

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
verkehrsberuhigter Bereich
öffentliche Stellplätze

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche private Grünfläche

7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

offene Rückhaltung für Oberflächenwasser aus Planungsgebiet

8. 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 Hecken
bestehender Baum zu erhalten bestehende Hecke zu erhalten
bestehender Baum Rodung zulässig
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsmaßnahme)
Biotopkartierte Strukturen im Planungsgebiet

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der **AUFHEBUNG** des Bebauungsplanes einschl. aller vorausgegangenen bauplanerischen Festsetzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
Bauverbotszone der Staatsstraße St 2253
Baubeschränkungzone der Staatsstraße St 2253

Nutzungsschablone

Art der zul. baulichen Nutzung z. B. allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO mit Teilflächennummern (z.B. Teilfläche 1) zur Differenzierung der zulässigen Bebauung in den Teilflächen
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) z.B. maximal 0,4
Zulässige Dachform, z. B. nur Satteldach

WA 1	II	max. Anzahl der zul. Vollgeschosse, z.B. max. zwei Vollgeschosse
0,4	1,8	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. maximal 1,8
SD	o	zulässige Bauweise, z. B. offene Bauweise

Hinweise durch Planzeichen

Grenzstein vorhanden
Höhenlinie
Flurnummer
bestehende oder geplante Böschung
möglicher Erdwall mit Lärmschutzfunktion
Biotopkartierte Strukturen im städtebaulichen Umfeld
best. Versorgungsleitung (Telekommunikation) Verlegung erforderlich
best. Bebauung
geplante Bebauung (Bebauungsvorschlag Haupt und Nebengebäude)
bestehende Bebauung (Rückbau geplant)

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmalschutz:
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archaischer 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. 0931/468 - 4110 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.0911/235 85-0 zu verständigen.

Alltasten:
Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsflächen 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.

Plangrundlage:

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Lagesystem: GK4 im DHDN90, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841)/ Gauß-Krüger
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben"

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" 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
- Anlage 1 zur Satzung "Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema" sowie

Verfahrensvermerke (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

1. Der Marktgemeinderat des Markts Flachslanden hat in seiner Sitzung vom 18.11.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" beschlossen. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" 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 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" in der Fassung vom 11.02.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 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. Der Markt Flachslanden hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.xx.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2020 als Satzung beschlossen.

Flachslanden, den2020
Hans Henninger
Erster Bürgermeister

5. ausgefertigt

Flachslanden, den2020
Hans Henninger
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" wurde am2020 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 diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Flachslanden, den2020
Hans Henninger
Erster Bürgermeister



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben"

3. Änderung

Markt Flachslanden

Landkreis Ansbach

Lageplan M 1:25000

Aufgestellt: 18.11.2020
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

M 1:1000