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

o — offene Bauweise

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

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

V — verkehrsberuhigter Bereich

P — öffentliche Stellplätze

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

RRB — 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

bestehende Hecke zu erhalten

bestehender Baum zu erhalten

bestehender Baum Rodung zulässig

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsmaßnahme)

6529-1091-002 — Biotopkartierte Strukturen im Planungsgebiet

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

20.00 — Bemaßung in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

BVZ St 2253 — Bauverbotszone der Staatsstraße St 2253

BBZ St 2253 — Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2253

freizuhaltende Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Straße (Schenkellänge 70 m im Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der untergeordneten Straße)

Nutzungsschablone

Art der zul. baulichen Nutzung z. B. allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO mit Teilflächennummerierung (z.B. Teilfläche 1) zur Differenzierung der zulässigen Bebauung in den Teilflächen	WA 1	II	max. Anzahl der zul. Vollgeschosse, z.B. max. zwei Vollgeschosse
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) z.B. maximal 0,4	0,4	(1,8)	maximal zulässige Geschoss-flächenzahl (GFZ), z.B. maximal 1,8
Zulässige Dachform, z. B. nur Satteldach	SD	o	zulässige Bauweise, z. B. offene Bauweise

Hinweise durch Planzeichen

Grenzstein vorhanden

350 — Höhenlinie

211/8 — Flurnummer

bestehende Böschung

möglicher Erdwall mit Lärmschutzfunktion

6529-1091-001 — Biotopkartierte Strukturen im städtebaulichen Umfeld

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 archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffindung von Bodendenkmäler (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.

Altlasten:
Grundsätzlich wird darauf hin gewiesen, 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 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben"

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" in der Fassung vom xx.xx.2019 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
- die Begründung
- der in die Begründung integrierte Umweltbericht
- sowie die weiteren Anlagen

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Markts Flachslanden hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben"in der Fassung vom xx.xx.2019 hat in dem Zeitraum vom .....2019 bis .....2019 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....2019 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" in der Fassung vom .....2019 hat im Zeitraum vom .....2019 bis .....2019 stattgefunden.

4. Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" in der Fassung vom .....2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 beteiligt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben" in der Fassung vom .....2019 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....2019 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

6. Der Markt Flachslanden hat mit Beschluss des Marktgemeindrates vom .....2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben"einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2019 als Satzung beschlossen.

Flachslanden, den 2019

.....
Hans Henninger
Erster Bürgermeister

7. ausgefertigt

Flachslanden, den 2019

.....
Hans Henninger
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben"wurde am ..... 2019 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Wolfsgruben"mit Begründung, Umweltbericht und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Flachslanden, den 2019

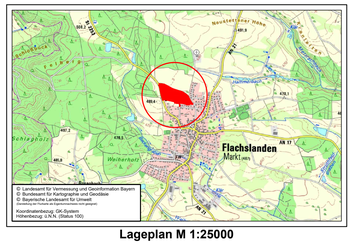
.....
Hans Henninger
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Wolfsgruben"

2. Änderung

Markt Flachslanden

Landkreis Ansbach



Lageplan M 1:25000

Aufgestellt 22.07.2019

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung

Stuttgarter Straße 37, 90574 Roßtal
Tel. 09127 - 95 96 0 Fax 09127 - 95 96 95
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner