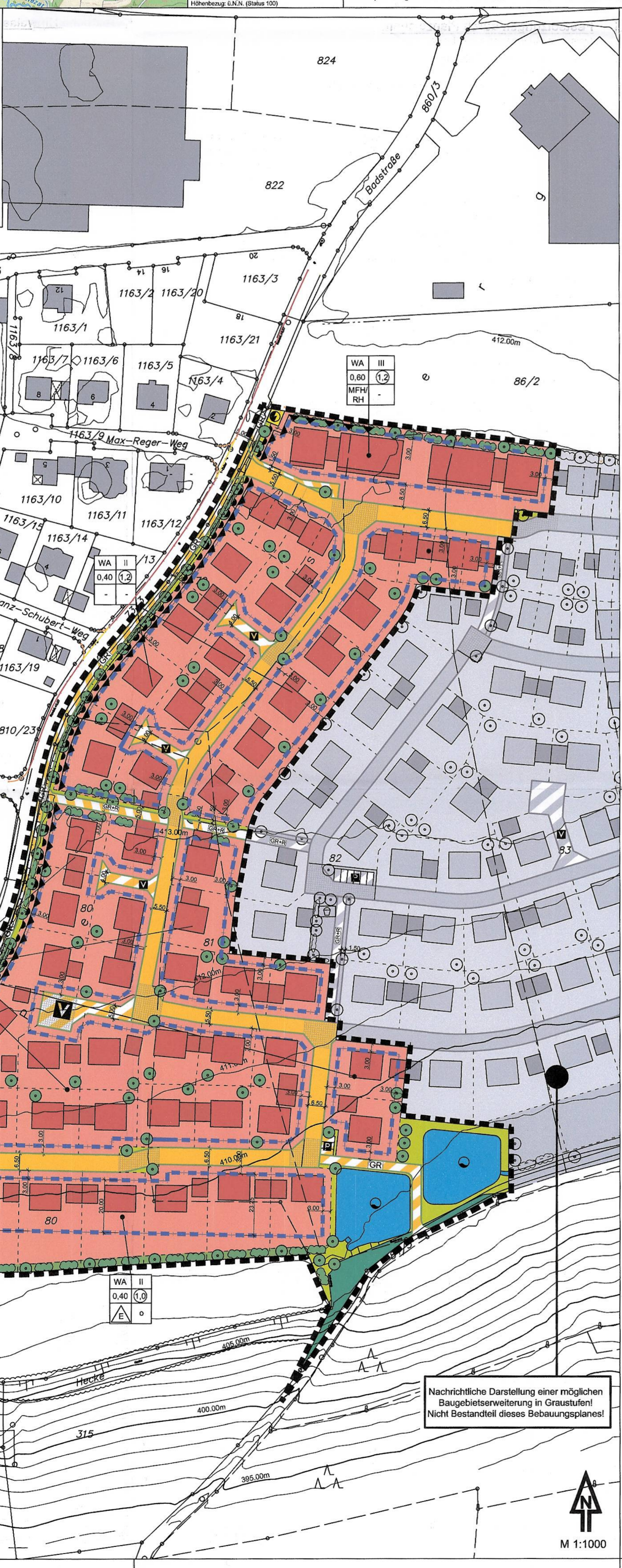


Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz:
 Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Der südliche Randbereich des Planungsgebietes gilt als Verdachtsfläche für Bodendenkmäler im Sinne des Art. 7 Denkmalschutzgesetz. Alle Maßnahmen in diesem Bereich sind vorab mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und die notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das Vorkommen weiterer archaischer 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 Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

2. Altlasten:
 Altlasten 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 Landkreis Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.



- 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 II Zwei Vollgeschosse
 0,8 max. Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8 III Drei Vollgeschosse
 III + PH Drei Vollgeschosse plus Penthausetage
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze** offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig Reihenhäuser zulässig
MFH Mehrfamilienhäuser i.S.d. Geschosswohnbau zulässig DH Doppelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
- Streifenverkehrsflächen** Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: P + öffentlicher Aufenthaltsbereich Öffentlicher Platz mit Aufenthaltsflächen, Zufahrten sowie Parkplätzen
öffentliche Stellplätze Geh-/Radweg und Rettungsweg
verkehrsberuhigter Bereich 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**
- Zweckbestimmung: **Elektrizität**
- 6. Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche** private Grünfläche
- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen, Regenrückhaltung**
- 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 Hecke
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsmaßnahme mit Angabe Maßnahmennummer)
- 9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- bestehende Flächen für Wald

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Schallschutz

CEf 1 festgesetzte CEF-Maßnahme mit Nummer

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse z.B. zwei Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8
zulässige Bau-/Nutzungsformen, z. B. nur Einzelhäuser zulässig	o	o	Bauweise, z.B. offene Bauweise

Maßgaben zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen - Schematische M 1 - 250

"Geneigtes Dach" (Satteldach, Pfaltzdach, Zeltdach u. ä.) z.B. II Vollgeschosse
 "Flachdach" z.B. II Vollgeschosse

Maßgaben zur Geländemodellierung M 1 - 250

Hinweise durch Planzeichen

Grenzstein vorhanden
 Höhenlinie
 Flurnummer
 Vorschlag Grundstücksteilung
 bestehende Böschung

Vorschlag Bebauung mit Garagen
 best. Bebauung
 Fläche f. geplante Platzgestaltung

- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat in seiner Sitzung vom 16.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" in der Fassung vom 16.03.2016 hat in dem Zeitraum vom 04.04.2016 bis 05.05.2016 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.04.2016 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" in der Fassung vom 16.03.2016 hat in dem Zeitraum vom 04.04.2016 bis 05.05.2016 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" in der Fassung vom 17.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2016 bis 10.10.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" in der Fassung vom 17.08.2016 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2016 bis 10.10.2016 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.09.2016 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Windsbach, den 20.10.2016
- Matthias Seitz
Erster Bürgermeister
- Windsbach, den 20.10.2016
- Matthias Seitz
Erster Bürgermeister
7. ausgefertigt
- Windsbach, den 20.10.2016
- Matthias Seitz
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" wurde am 04.11.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 1" mit Begründung und Umweltbericht ist damit in Kraft getreten.
- Windsbach, den 04. Nov. 2016
- Matthias Seitz
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan
Wohnbauflächen Badstraße
Bauabschnitt 1

Stadt Windsbach
Landkreis Ansbach

Lageplan M 1:25000

Aufgestellt: 16.03.2016
 zuletzt geändert: 17.08.2016, 19.10.2016

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