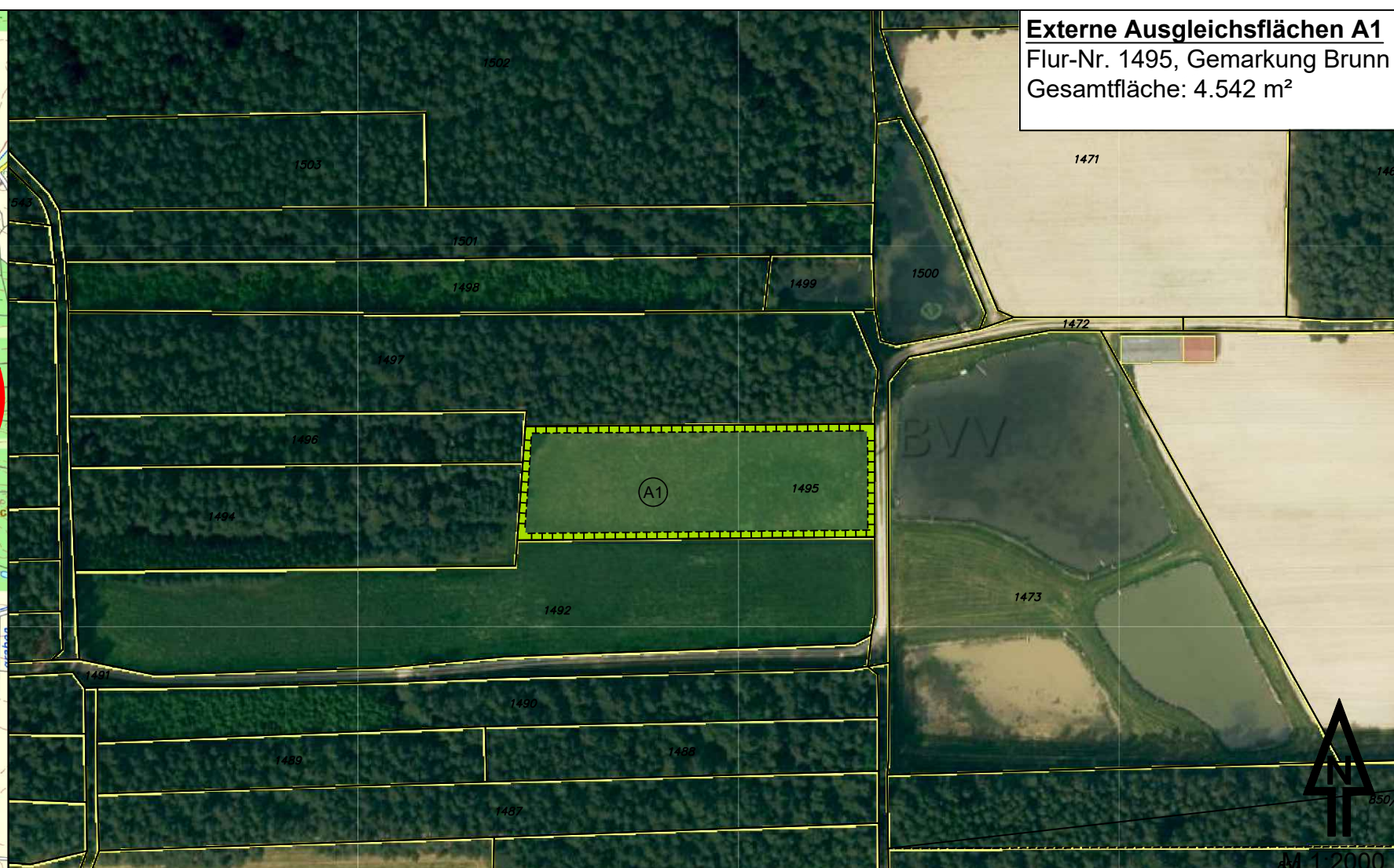
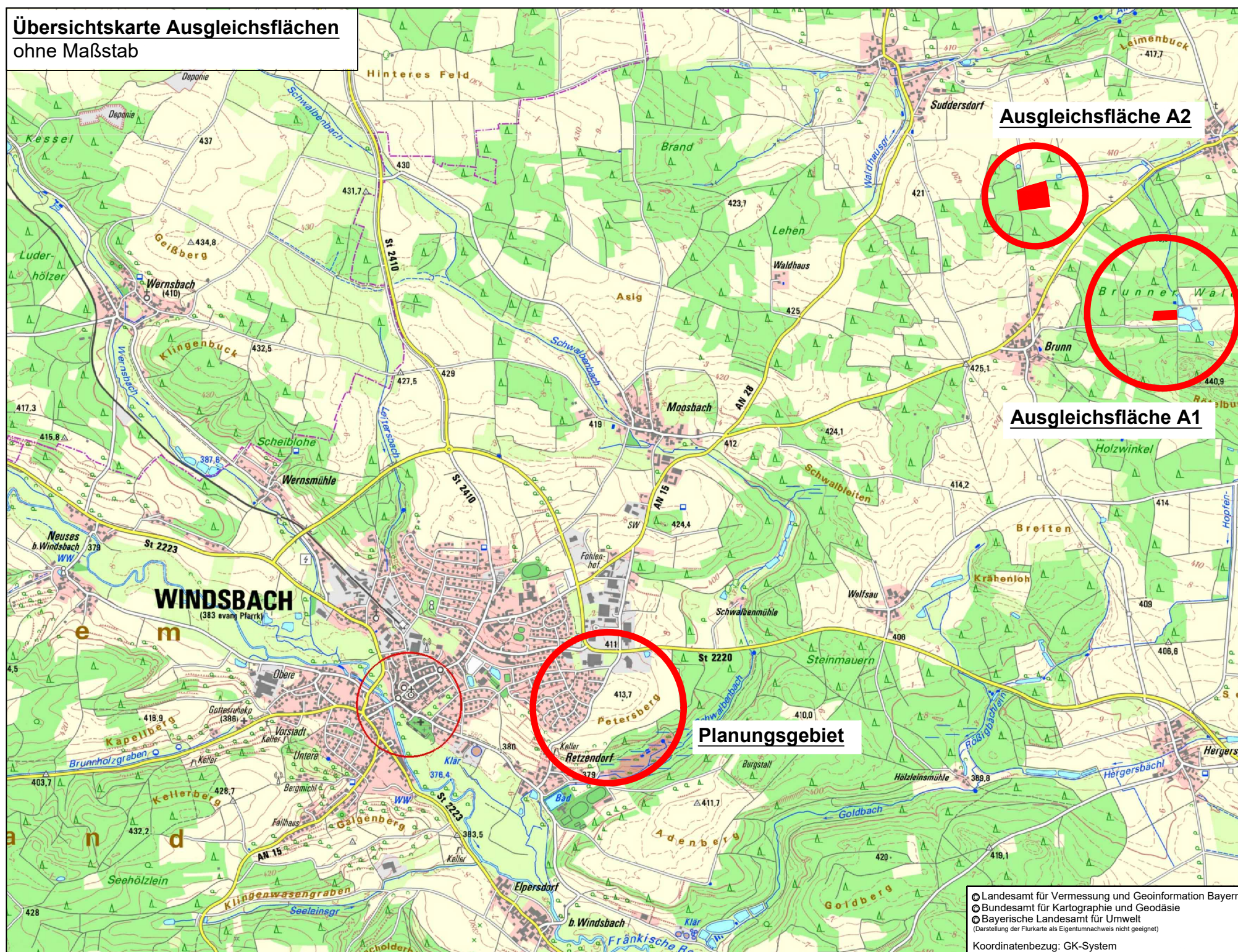
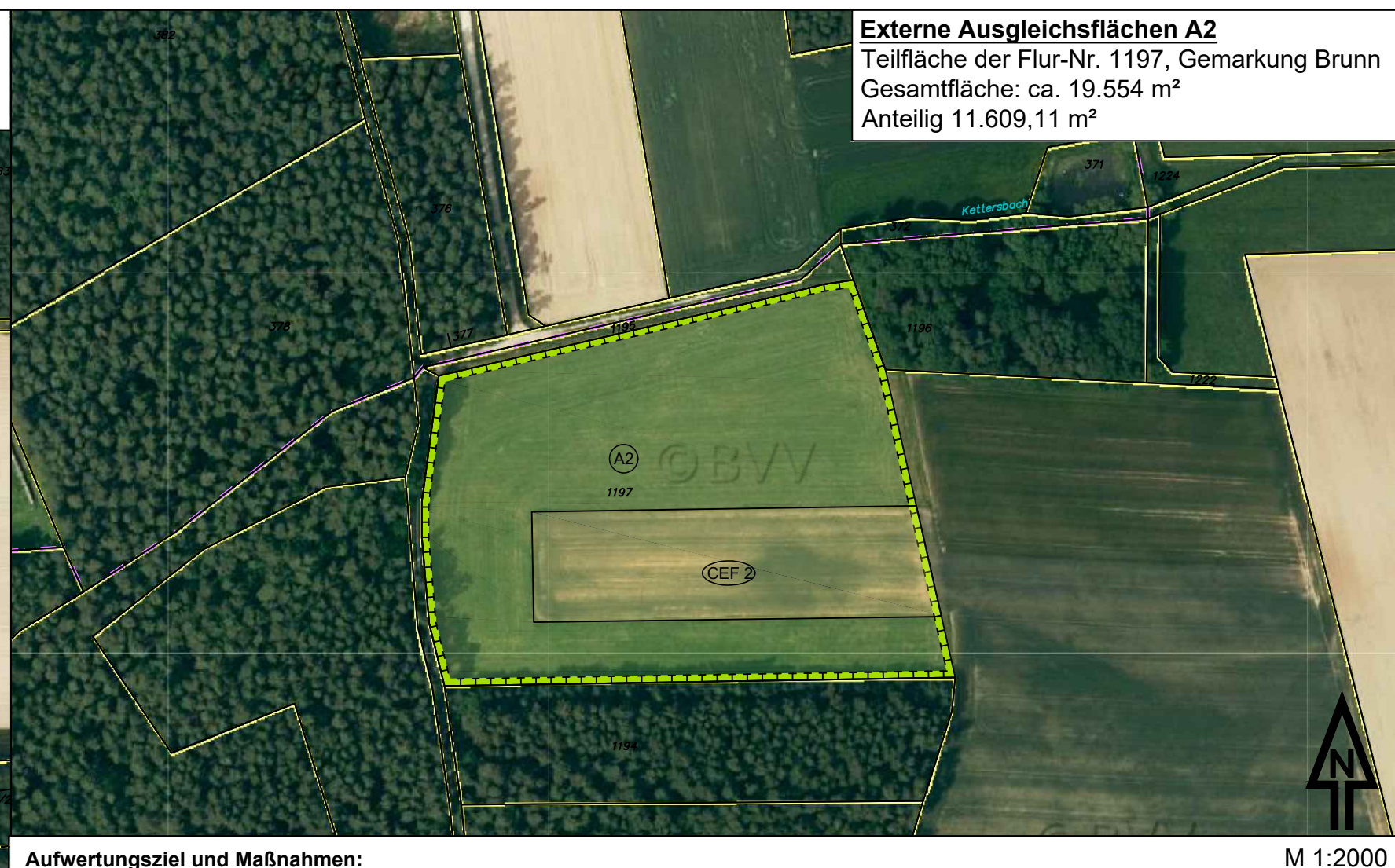


**Übersichtskarte Ausgleichsflächen ohne Maßstab**



**Externe Ausgleichsflächen A1**  
Flur-Nr. 1495, Gemarkung Brunn  
Gesamtfläche: 4.542 m<sup>2</sup>



**Externe Ausgleichsflächen A2**  
Teilfläche der Flur-Nr. 1197, Gemarkung Brunn  
Gesamtfläche: ca. 19.554 m<sup>2</sup>  
Anteil: 11.609,11 m<sup>2</sup>

**Aufwertungsziel und Maßnahmen:**

Die Fläche ist auszumagern und mit einer autochthone Wildacker - Wildsäung - Wilddeckung Saatgutmischung anzusäen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmähd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht werden dürfen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umfasst sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger als auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Zusätzlich ist am Nord- und Westrand der Ausgleichsfläche eine Waldrandgestaltung mit einer mindestens 3 reihigen Strauch-/Heckenstruktur aus autochthonen Sträuchern und Heistern als Übergangszone zwischen Wald und Wildacker durchzuführen.

**Aufwertungsziel und Maßnahmen:**

**Ausgangszustand:** Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A2 ist Dauergrünland und Ackergras.

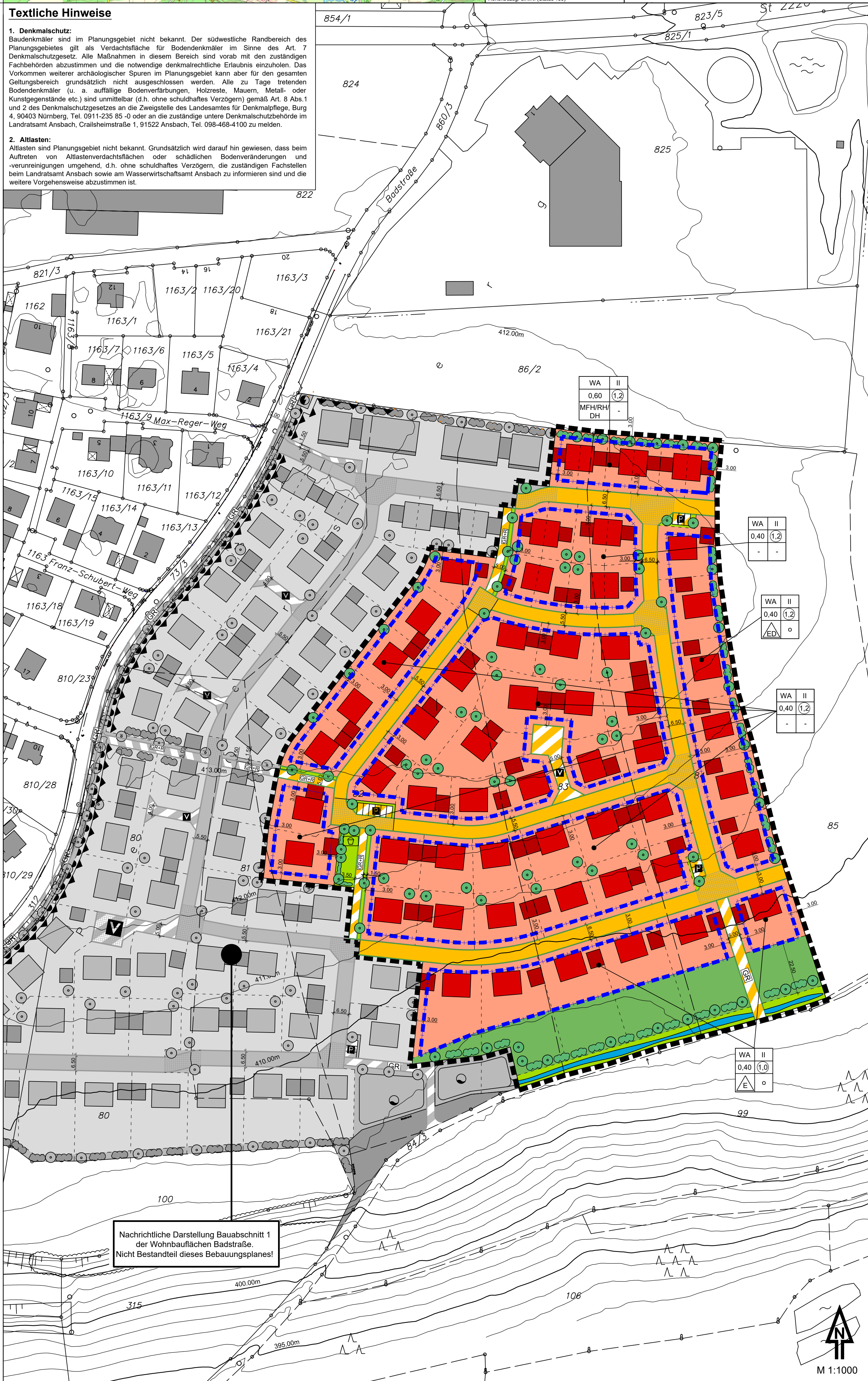
**Entwicklungsziel:** Ausmagerung und Extensivierung des Dauergrünlandes sowie Anlage einer Wechselbrache auf der Ackergrasfläche  
**Maßnahmen:** Die Ausgleichsfläche A2 ist zu extensivieren. Nach der Ernte ist die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung der Dauergrünlandflächen sind diese in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-3-mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schritt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1-2 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schritt) abzumähen. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umfasst sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger als auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.  
Die landschaftlich genutzte Ackergrasfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> wurde vorzeitig im Zuge des Bauabschnitts 1 in eine Wechselbrache als Lebensraumpflanzung für Feldlerche und andere Bodenbrüter umgewandelt. Max. die Hälfte dieser Fläche darf pro Jahr bewirtschaftet werden und ist nach der Ernte ein Jahr als Stoppelbrache zu belassen. Eine erneute Bestellung dieser Teilfläche darf erst im übernächsten Jahr erfolgen.

M 1:2000

**Textliche Hinweise**

**1. Denkmalschutz:**  
Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Der städtebauliche Randbereich des Planungsgebietes gilt als Verdachtsfläche für Baudenkmäler im Sinne des Art. 7 Denkmalschutzgesetz. Alle Maßnahmen in diesem Bereich sind vorab mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und die notwendige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das Vorhandensein weiterer archaischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Alle zu Tage tretenden Baudenkmäler (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. 099-468-4100 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 umgebend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen beim Landkreis Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.



Nachrichtliche Darstellung Bauabschnitt 1 der Wohnbauflächen Badstraße.  
Nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes!

M 1:1000

**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  
0,6 max. Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8 III Drei Vollgeschosse  
III+PHI Drei Vollgeschosse plus Pentahausetage

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig o offene Bauweise  
RH Reihenhäuser zulässig  
DH Doppelhäuser zulässig  
MFH Mehrfamilienhäuser zulässig

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
öffentliche Stellplätze Geh-/Radweg und Rettungsweg  
verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg

**5. Grünflächen**

öffentliche Grünfläche private Grünfläche  
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung, Spielplatz

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Wasserflächen, Regenrückhaltung

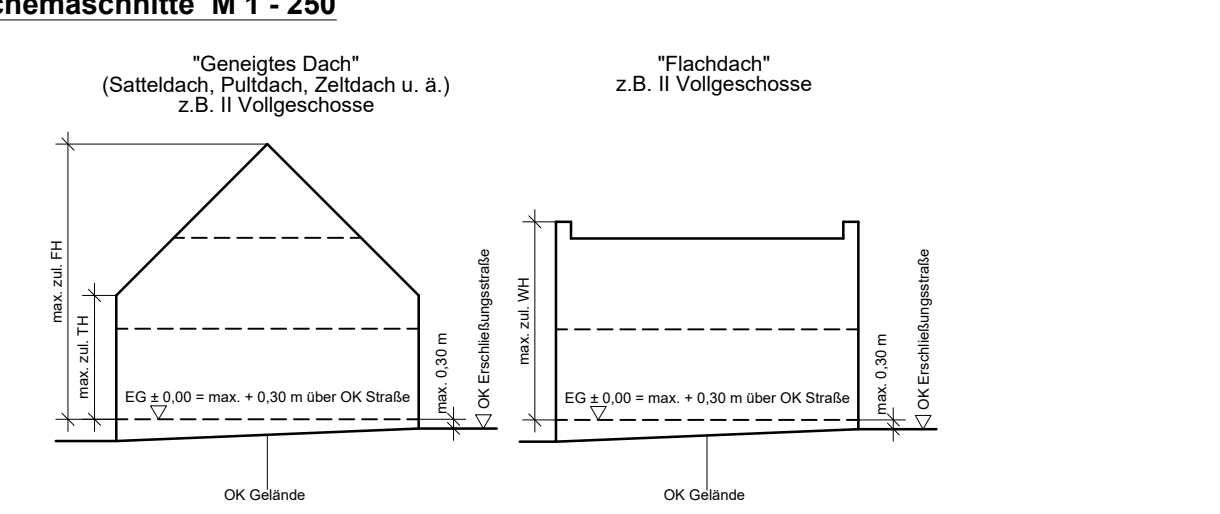
**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung zu pflanzende Hecke  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsmaßnahme mit Angabe Maßnahmensnummer)

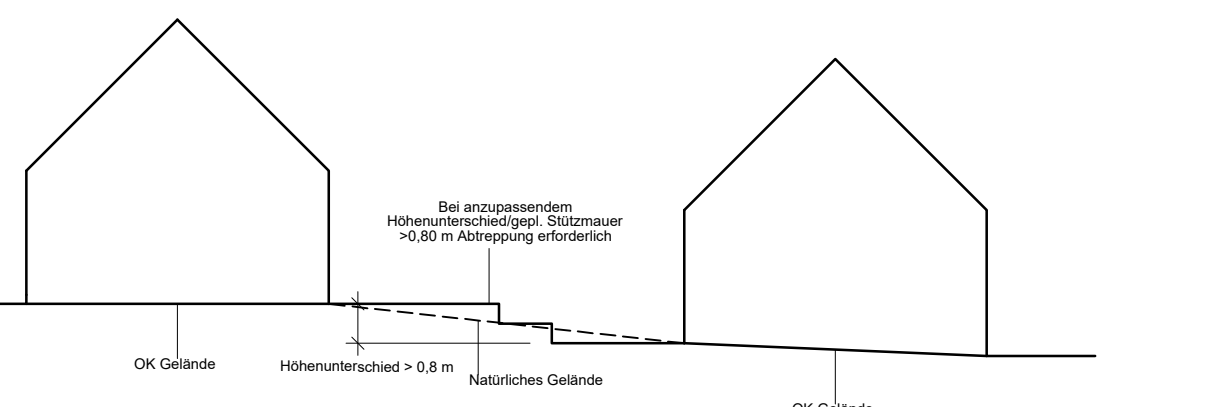
**8. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Nutzungsschablone  
Art der Nutzung WA II Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4 z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8  
Nutzungsformen, z.B. nur Einzelhäuser zulässig o Bauweise, z.B. offene Bauweise

**Maßgaben zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen - Schemaschnitte M 1 - 250**



**Maßgaben zur Geländemodellierung M 1 - 250**



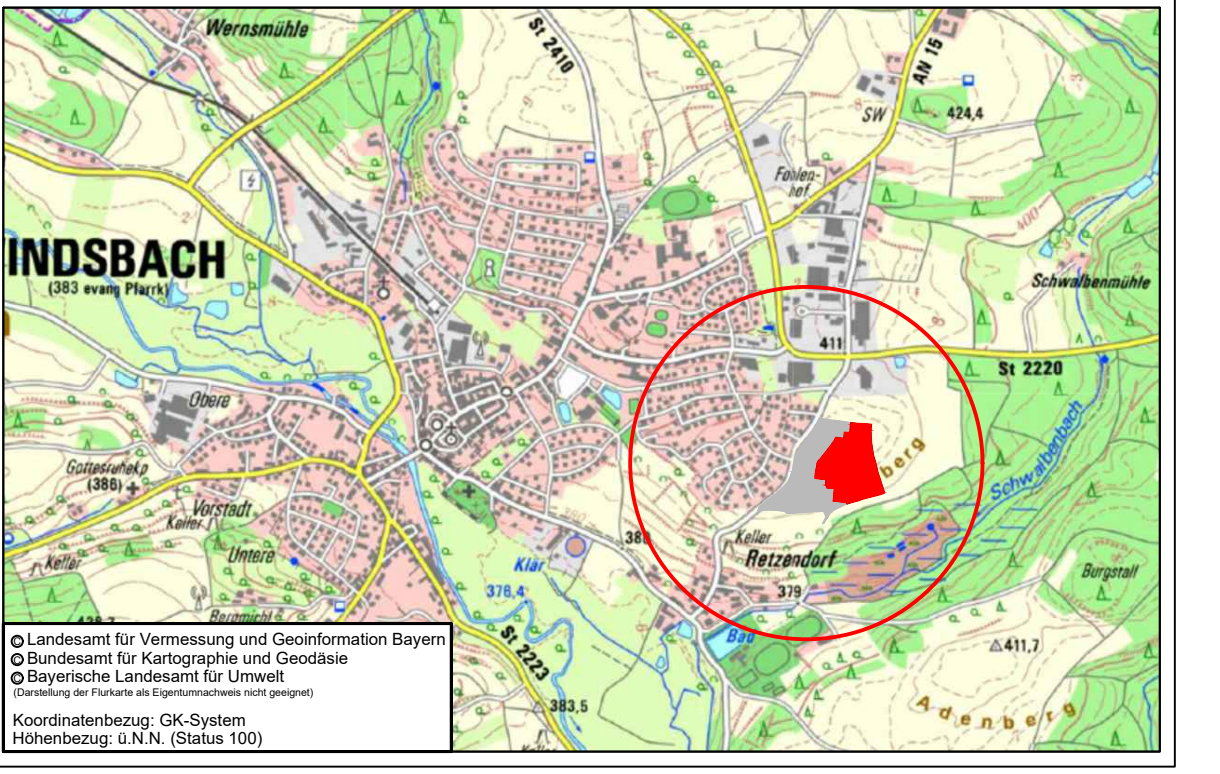
**Hinweise durch Planzeichen**

Grenzstein vorhanden Höhenlinie Flurnummer Vorschlag Grundstücksteilung  
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 2" 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 2" 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 2" 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 2" 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 2" 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 ausgelegt. 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
- Windsbach, den 20.10.2016  
Matthias Seitz  
Erster Bürgermeister
- Windsbach, den .....  
Matthias Seitz  
Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan Wohnbauflächen Badstraße Bauabschnitt 2**



Lageplan M 1:25000

Aufgestellt: 16.03.2016  
zuletzt geändert: 17.08.2016, 19.10.2016  
**INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER**  
Vermessung + Planung + Baubau  
Stuttgarter Straße 37, 90574 Rodlat  
Tel. 09127-95 96 0 Fax 09127-95 96 95  
info@christofori.de  
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner