

Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

MU 1 Urbanes Gebiet i. S. d. § 8a BauNVO mit Teilflächen z. B. Teilfläche 1

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,8 IV max. vier Vollgeschosse zulässig

1,5 Geschollflächenzahl (GFZ) z. B. 1,9

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Blauine SD Satteldach
Baugrenze FD Flachdach

4. Verkehrsflächen

offentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

offentliche Parkplätze

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Auflagefläche für Abholung Müllfraktion

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

zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung
zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Bemessung in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone:

MU 4	IV	max. zul. Vollgeschosseanzahl z. B. max. vier Vollgeschosse
0,4	2,0	max. zul. Geschollflächenzahl (GFZ) z. B. 1,9
LS	SD 28°-48°	zulässige Dachformen z. B. Satteldach mit 28° bis 48° und Flachdach zulässig
394,20	NHN	Baugrenze über Normalhöhen Null (NHN) (DIN 4513) über max. zulässige Gebäuhöhe z. B. 394,20 m i. NHN

Lärmschutzmaßnahmen gem. textlichen Festsetzungen

Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurstücksgrenzen best. Bebauung
Flurstücknummer
Höhe (mit Angabe in Meter über Normalhöhen-Null) Bebauungsvorschlag
Kartellnummer z. B. E-5-71-226-1
best. Teil eines Denkmalensembles ausserhalb des Planungsbereiches mit Angabe der Kartellnummer z. B. E-5-71-226-1
D-474-121-48
best. Einzeldenkmal außerhalb des Planungsbereiches mit Kartellnummer

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Denkmäler sind im Planungsbereich aktuell nicht bekannt. Im Umfeld sind jedoch Baudenkmäler bekannt. Aufgrund der Denkmaltatbestände bedürfen Baumaßnahmen einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis. Im im Planungsbereich wurden im Zuge archäologischer Sondierungen Baudenkmäler ermittelt. Die Befunde wurden dokumentiert und die Fläche für eine Bebauung freigehalten. Das Vorkommen bisher nicht entdeckter archäologischer Spuren im Planungsbereich kann aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Baudenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Keramikreste etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht an die Denkmalbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91502 Ansbach, Tel. 0914684110 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911263 85 0 zu verständigen.

Altlasten:
Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsbereich aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend die zuständige Fachstelle am Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Koordinatensystem:
Lagekoordinatensystem: UTM32, ETRS89 / GR80 - Ellipsoid Mittelmeridian 11° G', Streckenverzerrung beachten
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN216 (Stavus 170)

Restaurierte des Bebauungsplanes Nr. 29 "An den Feldwiesen"
Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 29 "An den Feldwiesen" mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom 10.12.2025 sind als jeweils geltende Unterlagen:
• das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Baugenehmigungswesen
• die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Baugenehmigungswesen

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat in seiner Sitzung vom 19.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "An den Feldwiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2022 öffentlich bekannt gemacht in der Weise, dass die Besondere Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfand.
- Die schnelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "An den Feldwiesen", in der Fassung vom 29.03.2023 hat in dem Zeitraum vom 15.05.2023 bis 18.06.2023 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.05.2023 durch zusätzliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "An den Feldwiesen", in der Fassung vom 29.03.2023 hat in dem Zeitraum vom 15.05.2023 bis 18.06.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "An den Feldwiesen", in der Fassung vom 21.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 19.07.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "An den Feldwiesen", in der Fassung vom 21.05.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2025 bis 18.07.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugänglichkeiten vorgehalten. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in Papierfassung im Rathaus, Zimmer 05, Hauptstraße 15 Straße 15, 91576 Windsbach, während folgender Zeiten Montag - Freitag 09.00 - 12.30 Uhr, Dienstag 14.00 - 18.00 Uhr sowie Donnerstag 14.00 - 19.00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Informationsportal des Landes zugänglich gemacht. In der Besondere Verfahren erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfand.
- Die Stadt Windsbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.12.2025 den Bebauungsplan Nr. 29 "An den Feldwiesen", einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 10.12.2025, als Satzung beschlossen.

Windsbach, den 11.12.2025
Matthias Setz
Erster Bürgermeister

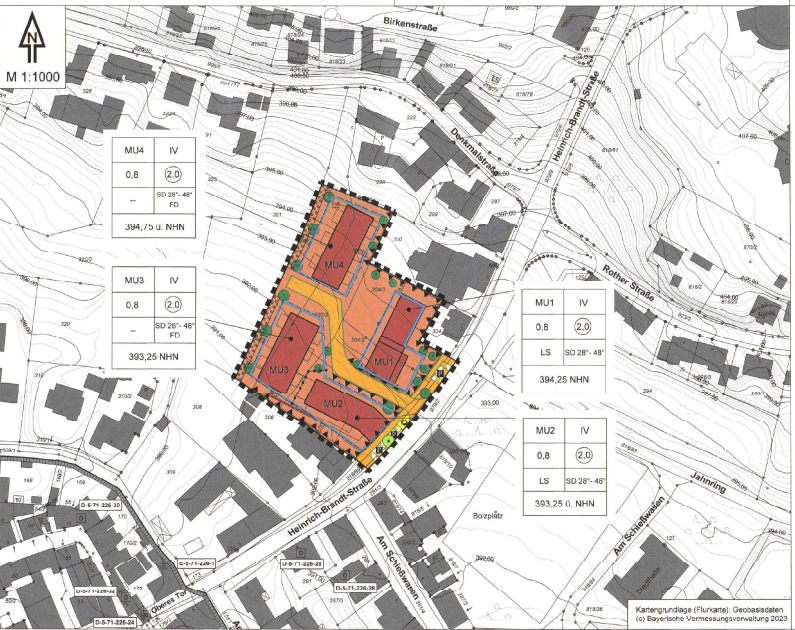
Windsbach, den 11.12.2025
Matthias Setz
Erster Bürgermeister

Windsbach, den 02. JAN. 2026
Matthias Setz
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 29 "An den Feldwiesen" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei Stadt Windsbach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 219 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Windsbach, den 02. JAN. 2026
Matthias Setz
Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 29
mit integriertem Grünordnungsplan

"An den Feldwiesen"

Stadt Windsbach

Landkreis Ansbach

Übersichtslageplan M 1 : 10.000

Aufgestellt: 29.03.2023
Zugelassen: 21.05.2025, 24.09.2025, 10.12.2025

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerkstraße 8, 91500 Heilsbrunn
Tel. 09372 - 90 71 0 Fax 09372 - 90 711 65
info@christofori.de

Landkreis Ansbach
Dipl.-Ing. Jörg Benninger
Amtsleiter Vermessung

F:\R01\STL\DW\DW2025_BF_Windsbach-An-den-Feldwiesen\BPAW_Nr_29_Feldwiesen_BF_Planm1_202510.dwg